IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0107 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06362-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. január 31.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199



TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

Tuzsér, külterület 0107 hrsz

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0107 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 2353 m² nagyságú ingatlan 23 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06362-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0107 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

Tuzsér, külterület 0107 hrsz

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, [illegible])

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Tuzsér, külterület 0107 hrsz

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Tuzsér, külterület 0107 hrsz

Szabályozási terv:



Tuzsér, külterület 0107 hrsz

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0107		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	2353 m2
	összesen:		**2353 m2**

Egyéb Bj.	nincs			
Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0107	kivett közút		2353 m2
Összesen:			2353 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0107/1	kivett közút		23 m2	
0107/2	kivett közút			2330 m2
Összesen:			**23 m2**	**2330 m2**

Tuzsér, külterület 0107 hrsz

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* értékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	8 418 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**8 418 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	8 418 Ft
				8 418 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.01.31.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület		0107
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megkozelithetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajásitott terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	2353 m2	23 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	861 198 Ft	8 418 Ft
	2353 m2	23 m2					861 198 Ft	8 418 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	0107/2	0	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	0%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:

Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
0107/2	kivett közút	366 Ft/m2	2330 m2	852 780 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			2330 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057671/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0107 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	2353	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30171/2009.01.09
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 383 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32569/2014.02.14

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe kiigazítás folytán változott.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

M[illegible] igyvezetőjének ú[illegible] Vagyonszámla[illegible] Zártkörű közúti [illegible] tervezés szakasz

Területkimutatás
Kisajátítás, változási vázrajzhoz

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									
	[illegible]	[illegible]	Akéréd			Terület	Kártérítés	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradó		[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	AK [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	AK [illegible]	[illegible]	AK [illegible]		
1	2	3	4			5	6	7	8		9	10	11	12	13	14
114	[illegible]	0107	kivett közút			[illegible]	[illegible]	0107/1	kivett közút		0 0023	0.00			[illegible]	
								0107/2	kivett közút				0 2330	0.00		
	Összesen:					0 2353	0.00				0 0023	0.00	0 2330	0.00		
													[illegible]	0.00		

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavegzo neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1749/2017

3/170/2018

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0107 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

114.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

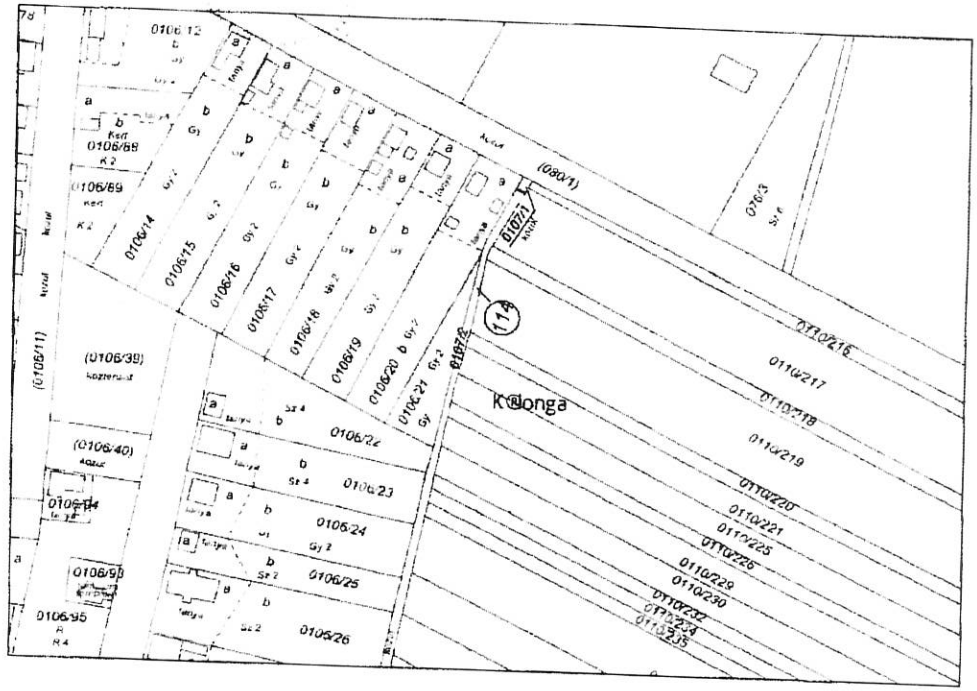
Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő:
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz. 2498

Minőséget tanúsító tervező
Héjas Tamás
földmérő mérnök
Ing rend min száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. ... hó ... nap
záradékoló
Ing rend min sz.
Vincze Károly
Ingatlanrendező Földmérő
Nyilvánítás: 1760/2...

Kisvárda, 2018. év 02 hó 08 nap
záradékoló



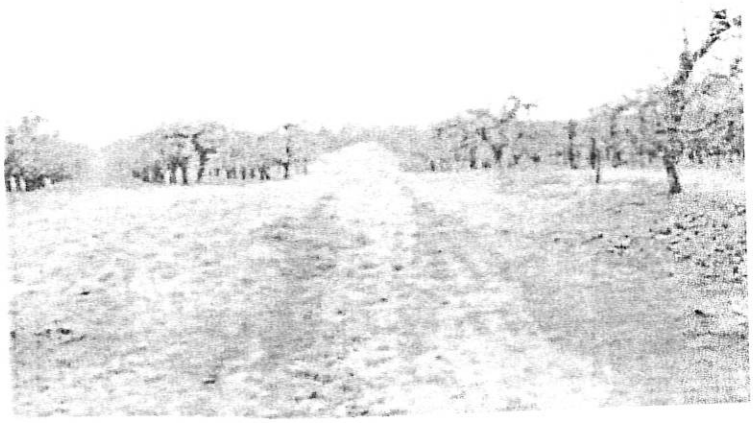
Tuzsér, külterület hrsz. 0107

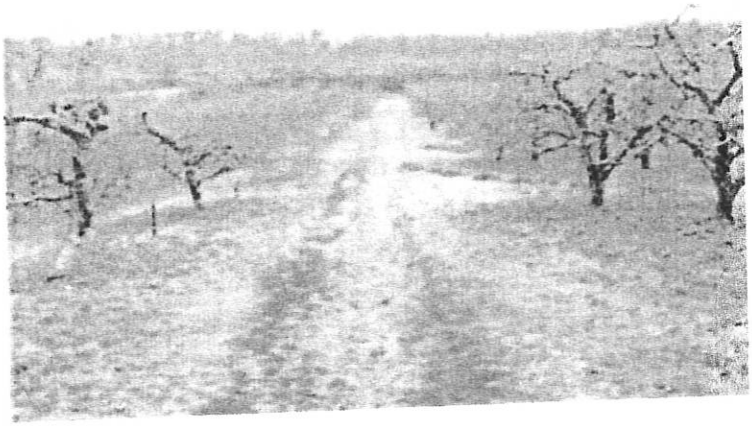
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06366-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. január 31.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199



TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 4
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 5
5. Értékelési módszerek 7
6. Az ingatlan adatai 12
7. Értékelés 13
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0110/110 hrsz-ú, kivett út művelési ágú, 3043 m² nagyságú ingatlan 359 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06366-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz

Szabályozási terv:



Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0110/110		
Művelési ág / osztály, terület	kivett út	0	3043 m2
	összesen:		**3043 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0110/110	kivett út		3043 m2
Összesen:			3043 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0110/387	kivett út			1433 m2
0110/388	kivett út		359 m2	
0110/389	kivett út			1251 m2
Összesen:			**359 m2**	**2684 m2**

Tuzsér, külterület 0110/110 hrsz

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	131 394 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**131 394 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	131 394 Ft
				131 394 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.01.31.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	**Tuzsér**	**külterület**	**0110/110**	
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajásított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	3043 m2	359 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	**1 113 738 Ft**	**131 394 Ft**
	3043 m2	359 m2					**1 113 738 Ft**	**131 394 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**0110/387**	**0110/389**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	47%	41%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
0110/387	kivett út	366 Ft/m2	1433 m2	524 478 Ft	0%	0 Ft
0110/389	kivett út	366 Ft/m2	1251 m2	457 866 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			2684 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057525/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0110/110 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	3043	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
   jogcím: törvényi rendelkezés alapján
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41926/2000.11.13

   Önálló szöveges bejegyzés a 0156, 0157, 0110/1 hrsz-ek megosztásából alakult.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

Terulatkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Átrendezés			Terület	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Átrendezés			Kisajátított		Visszamaradó		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
												terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.		
						ha m²	AK/Ahr					ha m²	AK/Ahr	ha m²	AK/Ahr		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
95		0110/110		kivett út		0.3043	0.00	0110/387		kivett út				0.1433	0.00		
								0110/388		kivett út		0.0359	0.00				
								0110/389		kivett út				0.1251	0.00		
	Összesen:					0.3043	0.00					0.0359	0.00	0.2684	0.00		
														0.3043	0.00		

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1705/2017

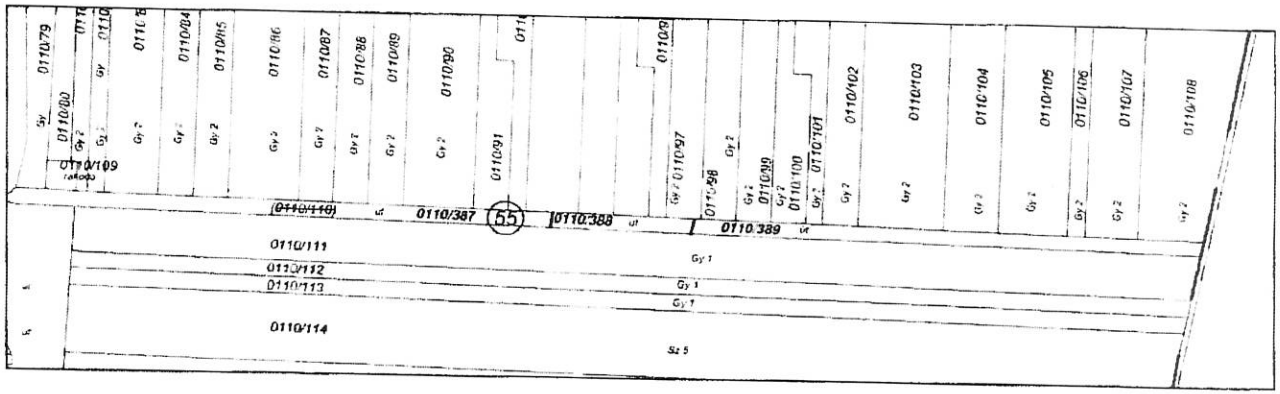
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0110/110 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

55.Tkm

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



Készült: Budapest, 2018 január 29

Készítő:
Kimmel-Leczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító művezető:
Hegyes Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

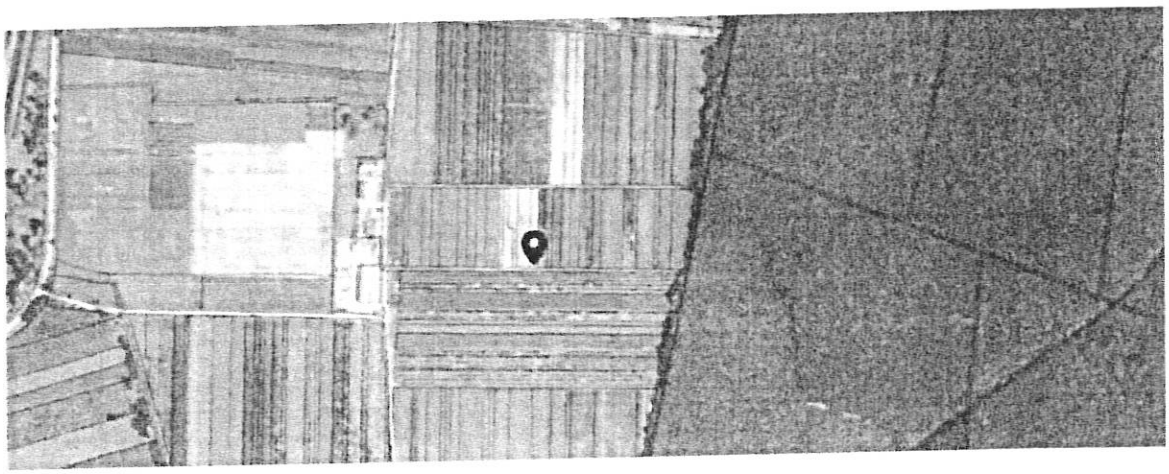
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda 2018. hó . nap

záradékoló

Ing.rend.min.sz.: Vincze Károly
Ingatlanrendező Földmérő
Névjegyzék: 1760/2002

Tuzsér, külterület hrsz. 0110/110

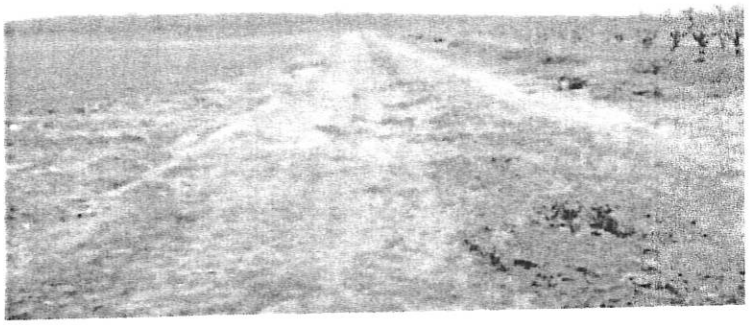
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06376-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. január 31.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 4
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 5
5. Értékelési módszerek 7
6. Az ingatlan adatai 12
7. Értékelés 13
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0110/121 hrsz-ú, kivett út művelési ágú, 35897 m² nagyságú ingatlan 678 m2, 982 m2, 563 m2 és 323 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06376-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz

Szabályozási terv:



Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0110/121		
Művelési ág / osztály, terület	kivett út	0	3 5897 m2
	összesen:		**3 5897 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0110/121	kivett út		3 5897 m2
Összesen:			3 5897 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0110/279	kivett út			4069 m2
0110/280	kivett út		678 m2	
0110/281	kivett út			9104 m2
0110/282	kivett út		982 m2	
0110/283	kivett út		,	1 6834 m2
0110/284	kivett út		563 m2	
0110/285	kivett út			1830 m2
0110/286	kivett út		323 m2	
0110/287	kivett út			1514 m2
Összesen:			**2546 m2**	**3 3351 m2**

Tuzsér, külterület 0110/121 hrsz

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	931 836 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**931 836 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	931 836 Ft
				931 836 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.01.31.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület	0110/121
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közmüellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	3 5897 m2	2546 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	13 138 302 Ft	931 836 Ft
	3 5897 m2	2546 m2					13 138 302 Ft	931 836 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**0110/279**	**0110/281**	**0110/283**	**0110/285**	**0110/287**
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	11%	25%	47%	5%	4%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
0110/279	kivett út	366 Ft/m2	4069 m2	1 489 254 Ft	0%	0 Ft
0110/281	kivett út	366 Ft/m2	9104 m2	3 332 064 Ft	0%	0 Ft
0110/283	kivett út	366 Ft/m2	1 6834 m2	6 161 244 Ft	0%	0 Ft
0110/285	kivett út	366 Ft/m2	1830 m2	669 780 Ft	0%	0 Ft
0110/287	kivett út	366 Ft/m2	1514 m2	554 124 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			3 3351 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057463/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0110/121 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	3.5897	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
jogcím: törvényi rendelkezés alapján
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41926/2000.11.13

Önálló szöveges bejegyzés a 0156, 0157, 0110/1 hrsz-ek megosztásából alakult.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36610/2/2002.06.11

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe megosztás folytán változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43.268/2003.12.31
Vezetékjog
120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra, 158 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30171/2009.01.09
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 120 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33551/2/2019.03.21
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog
ponazonosító:910-3201.
jogosult:
név: SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789374
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Hősök tere 5.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057463/6/2021

2021.11.17

Szektor: 53

TUZSÉR

Külterület **0110/121 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

Sor szám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
							Kisajátító után				Kisajátított		Visszamaradt			
			Alrészlet				Helyrajzi szám	Alrészlet			terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	belterület	műv. ága	m. ért.	Terület		belterület	műv. ága	m. ért.					Szolgalmi és egyéb használati jogok	
						ha m²					ha m²	AK ft/ér	ha m²	AK ft/ér		
1	2	3		4		5	6	7		8		9	10	11	12	13	14
17	Bejegyző hat. szám: 43.268/2009. 12.31 Jog.tény neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 120 kV-os hűzeák villamos elosztóhálózatra, 158 m2 területre	0110/121		kivett út		3 5897	0.00	0110/279		kivett út				0 4089	0.00		
								0110/280		kivett út		0 0676	0.00				
								0110/281		kivett út				0 0104	0.00		
								011/282		kivett út		0 0982	0.00				
								0110/283		kivett út				1 6834	0.00		
	Bejegyző hat.szám: 30171/2008.01.09 Jog.tény neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog Bejegyzés: 22 kV-os hűzeák légvezeték: 120 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-30/8/2004 stb.							0110/284		kivett út		0 0563	0.00				
								0110/285		kivett út				0 1830	0.00		
								0110/286		kivett út		0 0323	0.00				
								0110/287		kivett út				0 1514	0.00		
	Összesen					3 5897	0.00					0 2546	0.00	3 3351 3 5897	0.00 0.00		

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1584/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0110/121 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

17.Tkm

Méretarány: 1:4000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A helyrajzi ...
... a ...
... a ...
... kesőbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra zaradékoltatni kell.
Kisvárda, 20.. év ... hó 19 nap

zaradékolo
DOBRAI MIKLÓS
Ingatlanrendező
Földmérő
Minősítés 2173/2010.

2018 DEC. 06

2018 DEC. 04

Készült: Budapest, 2018. január 29.

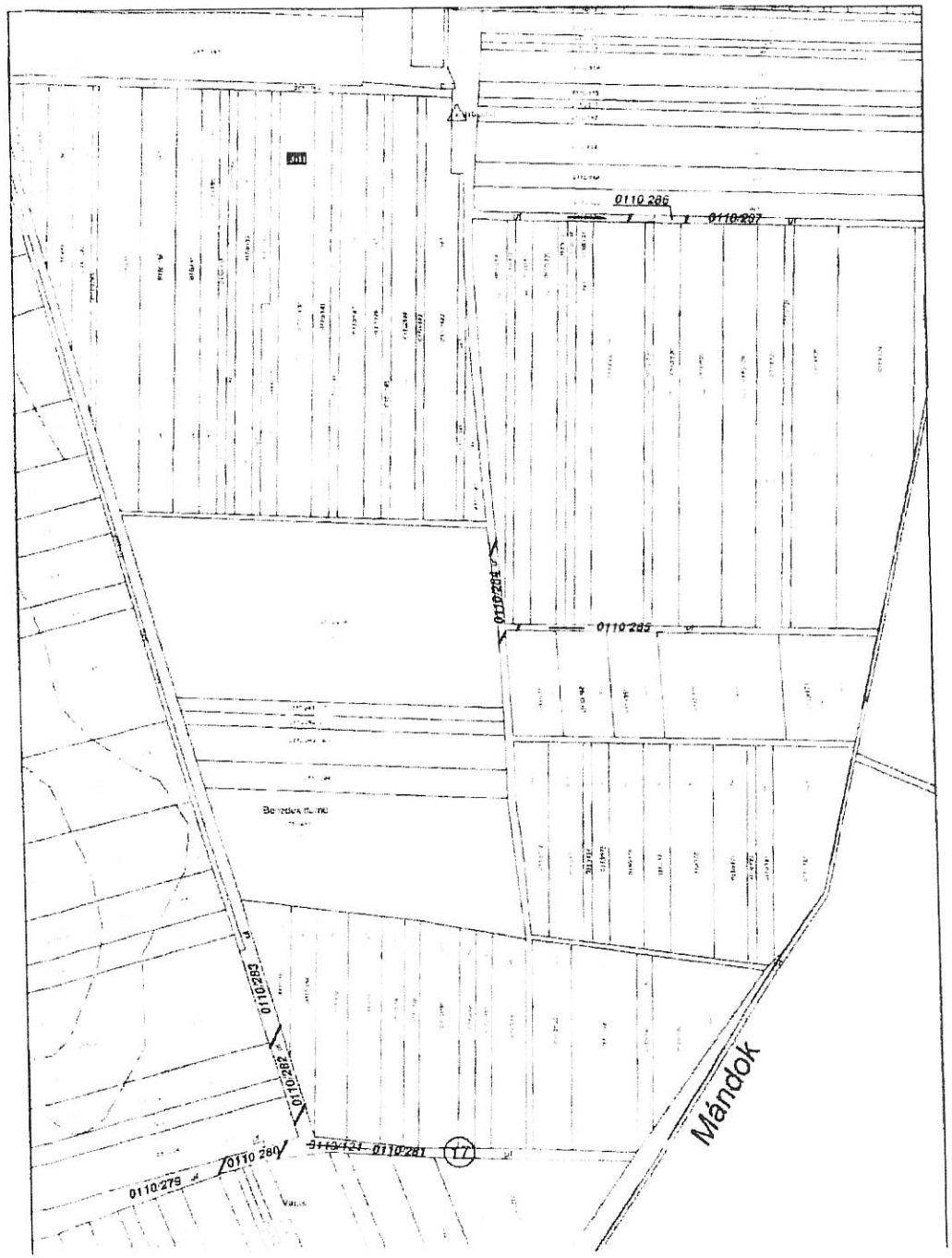
Készítő: ...
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30

Minőséget tanúsító tervező:
Hájjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

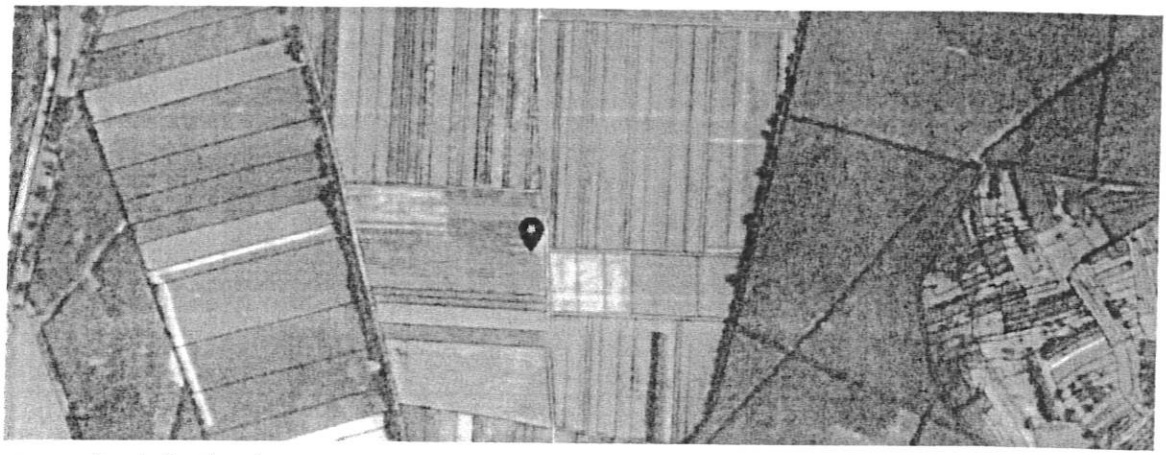
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018 ... hó ... nap

zaradékolo
Ing.rend.min sz.: Vincze Károly
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1760/2002



Tuzsér, külterület hrsz. 0110/121

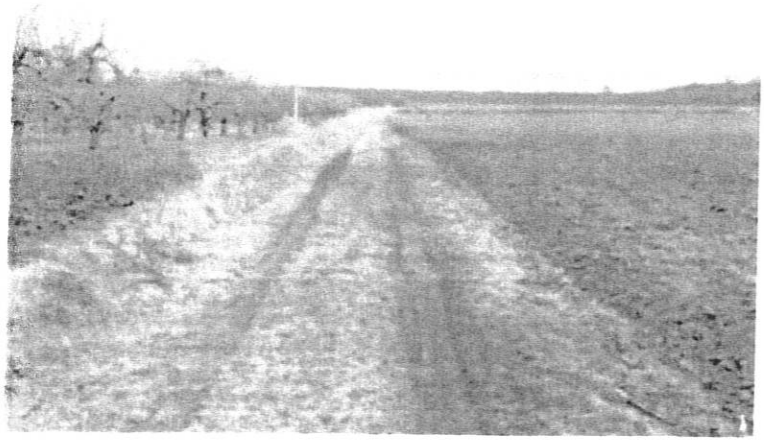
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 077/15 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06511-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.



Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 077/15 hrsz-ú, kivett saját használatú út művelési ágú, 4320 m² nagyságú ingatlan 63 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06511-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 077/15 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak.
A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	077/15		
Művelési ág / osztály, terület	kivett saját használatú út	0	4320 m2
	összesen:		**4320 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad
	Tuzsér Önkormányzat	678 8250

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
077/15	kivett saját használatú út		4320 m2
Összesen:			4320 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
077/16	szántó		63 m2	
077/17	szántó			4257 m2
Összesen:			**63 m2**	**4257 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	saját kivett használatú út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	23 058 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**23 058 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Önkormányzat	1	1	23 058 Ft
				23 058 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület	077/15
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közmüellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték. kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	4320 m2	63 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	1 581 120 Ft	23 058 Ft
	4320 m2	63 m2					**1 581 120 Ft**	**23 058 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**077/17**		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	99%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:

Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
077/17	kivett saját használatú út	366 Ft/m2	4257 m2	1 558 062 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			4257 m2			**0 Ft**

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057663/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **077/15 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	4320	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38088/2/2014.07.30
jogcím: 1993. évi II. TV 12/A § (1) bek.
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43872/1996.12.18

Önálló szöveges bejegyzés a 070 hrsz megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42417/2007.12.11
Vezetékjog
67 m2 területre.
jogosult:
név: TIGÁZ-DSO KFT. törzsszám: 13960430
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32502/2009.03.16
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 57 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng.
szám: LE-3321(5011)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32590/2009.03.17
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre :63 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng.
Szám: LE-3189(4979)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057663/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **077/15 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 38505/5/2019.08.21
Vezetékjog
22 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 54 m2 területre, TVE-3094(8818)/18.
jogosult:
név: MEGÚJULÓHÁZ KFT. törzsszám: 25726598
cím : 1053 BUDAPEST Kossuth Lajos utca 14-16. 1/2.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1763/2017

3/176/2018

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 077/15 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

120.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2018 DEC. 04

2018 DEC. 04

Készült: Budapest, 2018. január 29.

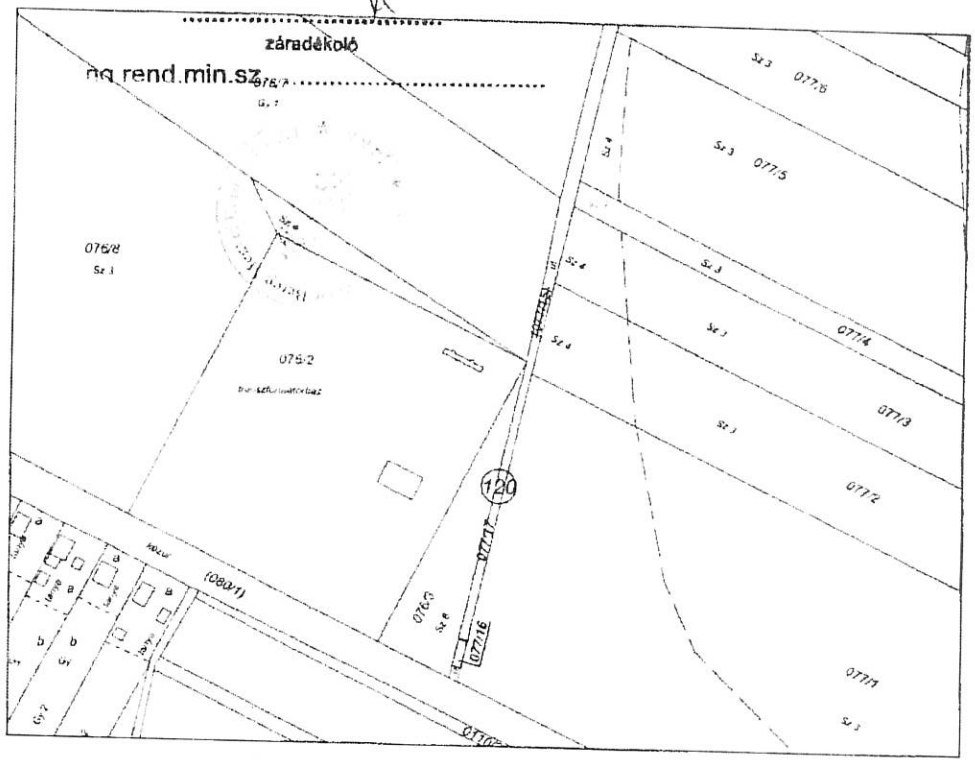
Készítő: Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervező:
Héjjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. 05. hó 07. nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz. Fincze Károly
Jatlanrendező Földmérő
Mosítés: 1760/2002

A helyrajzi számozás és
a területszámítás helyes.
Ha záradékolás keltezéstől
számított egy évig hatályos,
későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021. év 04. hó 17. nap
záradékoló
ing.rend.min.sz.



Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Sorszám	Kisajátítás alóttí állapot							Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Akrészlet			Terület	Kat. ár	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamarott		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			[illegible]	Hivatal	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Akrészlet	[illegible]	Terület	Kat. ár	Terület	Kat. ár		
						[illegible]	[illegible]					[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
20	[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]	0,00	377/16	[illegible]			0,0063	0,00			[illegible]	
								377/17	[illegible]					[illegible]	0,00	[illegible]	
	[illegible]															[illegible]	
	[illegible]															[illegible]	
	[illegible]															[illegible]	
	Csvzesen:					[illegible]	0,00					0,0063	0,00	[illegible]	0,00		
														[illegible]	[illegible]		

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0110/26 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06512-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 27199
Ib. mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 4
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 5
5. Értékelési módszerek 7
6. Az ingatlan adatai 12
7. Értékelés 13
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0110/26 hrsz-ú, kivett saját használatú út művelési ágú, 1696 m² nagyságú ingatlan 196 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06512-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0110/26 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak.
A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket müvelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0110/26		
Művelési ág / osztály, terület	kivett saját használatú út	0	1696 m2
	összesen:		**1696 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0110/26	kivett saját használatú út		1696 m2
Összesen:			1696 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0110/482	kivett saját használatú út			968 m2
0110/483	kivett saját használatú út		196 m2	
0110/484	kivett saját használatú út			532 m2
Összesen:			**196 m2**	**1500 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett saját használatú út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	71 736 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**71 736 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	71 736 Ft
				71 736 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT Nyilvántartási szám: 008682 Szakértői ig. szám: 271990 Ifj. mezőgazdasági szakértő

BERECZ TAMÁS

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület	0110/26
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban: szántó	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	1696 m2	196 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	620 736 Ft	71 736 Ft
	1696 m2	196 m2					620 736 Ft	71 736 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**0110/482**	**0110/484**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	57%	31%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
0110/482	kivett saját használatú út	366 Ft/m2	968 m2	354 288 Ft	0%	0 Ft
0110/484	kivett saját használatú út	366 Ft/m2	532 m2	194 712 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			1500 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057601/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0110/26 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett saját használatú út	0	1696	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
jogcím: törvényi rendelkezés alapján
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41926/2000.11.13

Önálló szöveges bejegyzés a 0156,0157,0110/1 hrsz-ek megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30171/2009.01.09
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 56 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1748/2017

3/551/2018

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0110/26 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

95.Tkm

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2018 DEC. 04

2018 DEC. 04

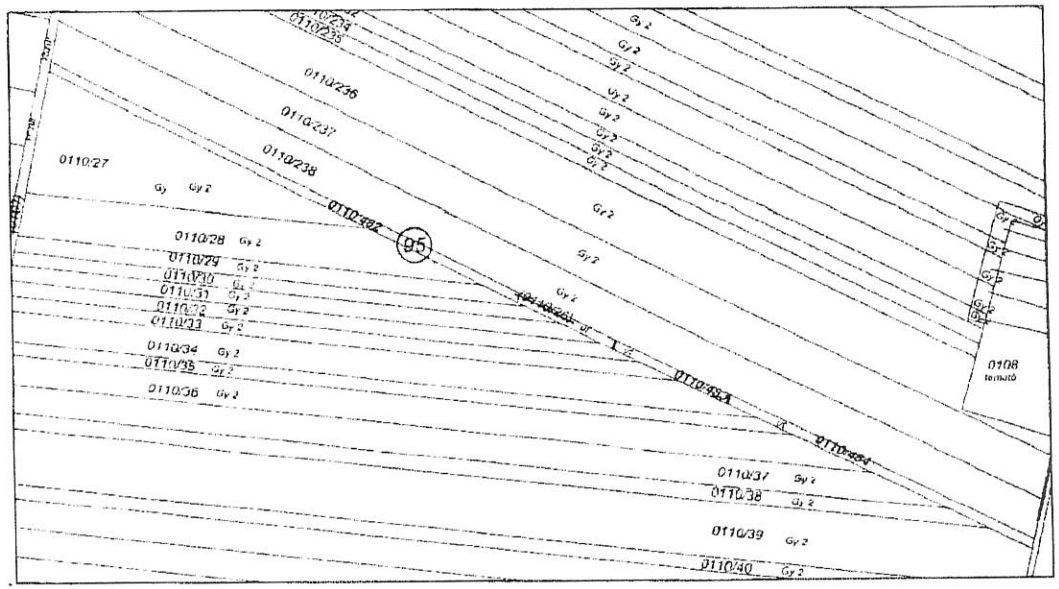
Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő: Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz. 2498

Minőséget tanúsító tervező:
Héjjás Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes
Kisvárda, 2018. 03. hó 07. nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.: Vincze Károly
ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1760/2002

[illegible] számozás és
[illegible] tás helyes.
Ez a záradékolt [illegible] keltezéstől
számított egy [illegible] hatályos,
későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021. év 03. hó 17. nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.: .....



Sorszám	Kisajátítás előtti állapot: Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Átrészlet: belejegyzés	Átrészlet: ittlév. ágra	Átrészlet: min. osztt.	Terület: ha m²	Kat. Jöv.: AK ötér	Kisajátítás utáni állapot: Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni: Átrészlet: belejegyzés	Kisajátítás utáni: Átrészlet: ittlév. ágra	Kisajátítás utáni: Átrészlet: min. osztt.	Kisajátított: terület: ha m²	Kisajátított: Kat. Jöv.: AK ötér	Visszamaradt: terület: ha m²	Visszamaradt: Kat. Jöv.: AK ötér	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
95	Bejegyzo hat szám 30171/2009.01.09 Jog-terv neve: Vezetékjog Nev: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre 56 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE 3076(4964/08	0110/26		kivett saját használatú út		0 1696	0.00	0110/482		kivett saját használatú út				0 0968	0.00	Bejegyzo hat szám 30171/2009.01.09 Jog-terv neve: Vezetékjog Nev: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre 56 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964/08	
								0110/483		kivett saját használatú út		0 0196	0.00				
								0110/484		kivett saját használatú út				0 0532	0.00		
	Összesen:					0 1696	0.00					0 0196	0.00	0 1500	0.00		
														0 1696	0.00		

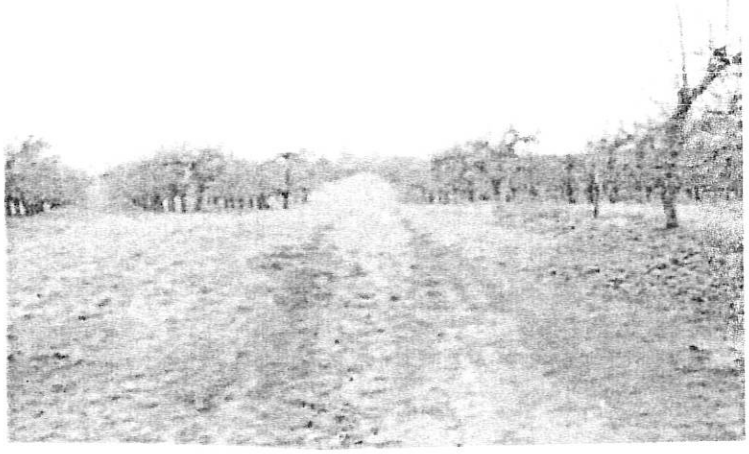
Tuzsér, külterület hrsz. 0110/26

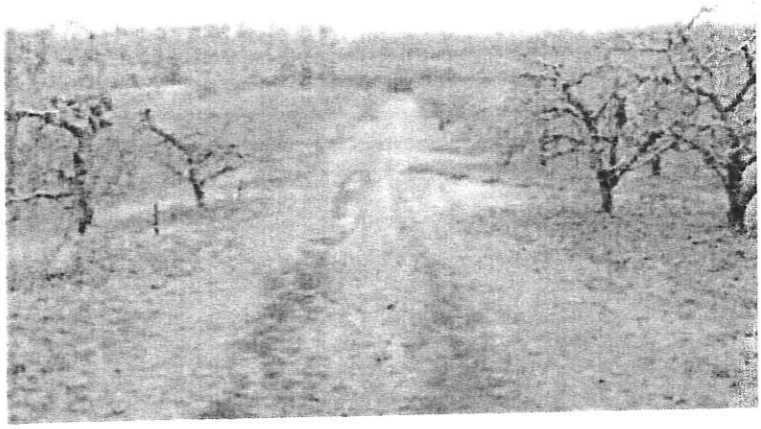
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0110/53 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06492-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 27199
ifj. mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0110/53 hrsz-ú, kivett út művelési ágú, 2967 m² nagyságú ingatlan 351 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06492-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0110/53 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak.
A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0110/53		
Művelési ág / osztály, terület	kivett út	0	2967 m2
	összesen:		**2967 m2**

Egyéb Bj.	nincs		
Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0110/53	kivett út		2967 m2
Összesen:			2967 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0110/423	kivett út			1803 m2
0110/424	kivett út		351 m2	
0110/425	kivett út			813 m2
Összesen:			**351 m2**	**2616 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	128 466 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**128 466 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	128 466 Ft
				128 466 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ODIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ü. mezőgazdasági szakértő

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	**Tuzsér**	**külterület**	**0110/53**	
Vizsgált tulajdoni arány:	**1**	**/**	**1**	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	**Szántó**	**Rét / legelő**	**Gyümölcsös**	**Kivett terület**
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban: szántó	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	**Terület:**	**Kisajátított terület:**	**Fajlagos forgalmi érték Ft/m2**	**AK érték**	**Korrekció mértéke**	**Korrigált érték (Ft/m2)**	**Forgalmi érték teljes terület**	**Forgalmi érték kisaj. terület**
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	2967 m2	351 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	**1 085 922 Ft**	**128 466 Ft**
	2967 m2	351 m2					**1 085 922 Ft**	**128 466 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**0110/423**	**0110/425**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	61%	27%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
0110/423	kivett út	366 Ft/m2	1803 m2	659 898 Ft	0%	0 Ft
0110/425	kivett út	366 Ft/m2	813 m2	297 558 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			2616 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057563/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0110/53 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	2967	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 38623/3/2018.07.12
   jogcím: 1993. évi II-tv. 12/d. par. (1) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41926/2000.11.13

   Önálló szöveges bejegyzés a 0156, 0157, 0110/1 hrsz-ek megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30171/2009.01.09
   Vezetékjog
   vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 103 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964)/08.
   jogosult:
   név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
   cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/4/2018.08.16
   Vezetékjog
   elektromos vezeték és transzformátor állomás elhelyezését biztosító vezetékjog bejegyzés, 52 m2 területre, TVE-2767(8753)/18.
   jogosult:
   név: POWER MOM ENERGY KFT.
   cím : 1051 BUDAPEST Széchenyi István tér 7-8.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

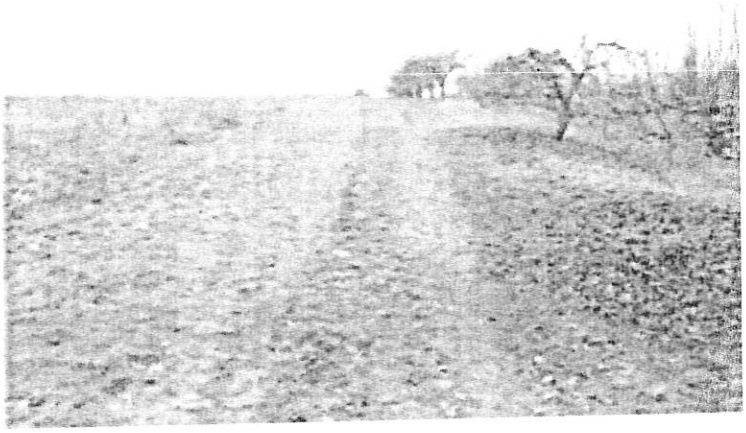
Tuzsér, külterület hrsz. 0110/53

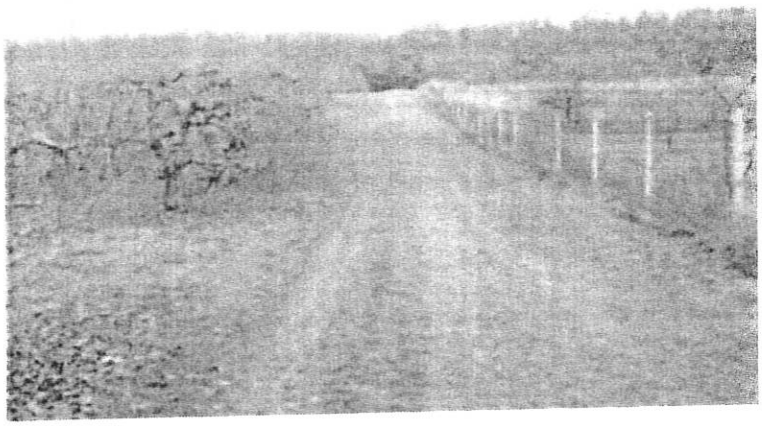
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0110/78 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06541-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. 02.28.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0110/78 hrsz-ú, kivett út művelési ágú, 2984 m² nagyságú ingatlan 316 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06541-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0110/78 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0110/78		
Művelési ág / osztály, terület	kivett út	0	2984 m2
	összesen:		**2984 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat: mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0110/78	kivett út		2984 m2
Összesen:			2984 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0110/404	kivett út			1558 m2
0110/405	kivett út		316 m2	
0110/406	kivett út			1110 m2
Összesen:			**316 m2**	**2668 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátított és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* értékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	115 656 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**115 656 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	115 656 Ft
				115 656 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022. 02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület	0110/78
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban: szántó	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	2984 m2	316 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	1 092 144 Ft	115 656 Ft
	2984 m2	316 m2					**1 092 144 Ft**	**115 656 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**0110/404**	**0110/406**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	52%	37%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:

Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
0110/404	kivett út	366 Ft/m2	1558 m2	570 228 Ft	0%	0 Ft
0110/406	kivett út	366 Ft/m2	1110 m2	406 260 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			2668 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057545/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0110/78 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	2984	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
jogcím: törvényi rendelkezés alapján
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41926/2000.11.13

Önálló szöveges bejegyzés a 0156, 0157, 0110/1 hrsz-ek megosztásából alakult.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1717/2017

3/521/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0110/78 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

65.Tkm

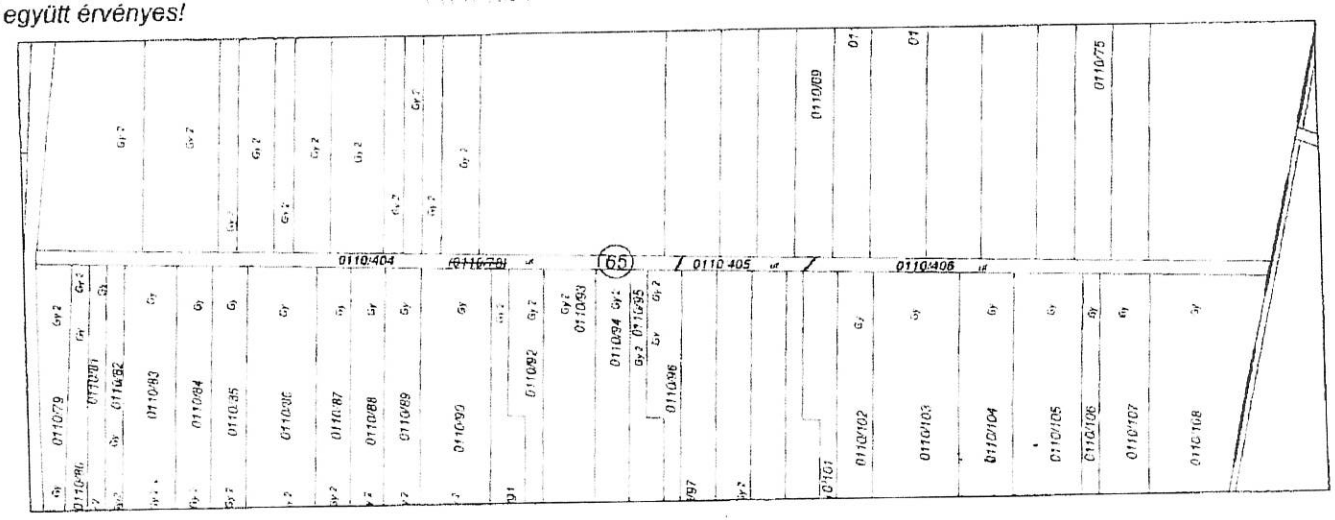
Méretarány: 1:2000

A helyrajzi számozás és
a terü[illegible] helyes.
Ez a [illegible] keltezéstől
sz[illegible]
későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 20[illegible] év [illegible] hó [illegible] nap
[illegible]
záradékoló
ing rend min.sz.. .....

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2018 DEC. 04

2018 DEC. 04



Készült: Budapest, 2018. január 29

Készítő: [illegible]
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervező: [illegible]
Hejjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. [illegible] hó [illegible] nap
[illegible]
záradékoló
Ing.rend.min.sz.: Vincze Károly
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1780/2002

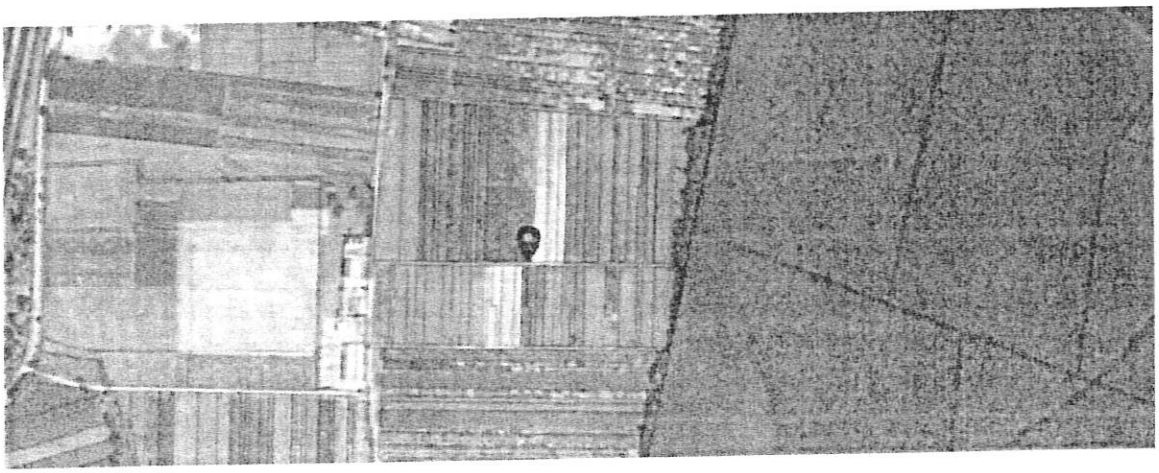
Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér külterület

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			belterületi	műv. ága	min. oszt.			Helyrajzi szám	belterületi	alrészlet műv. ága	min. oszt.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.		
						ha m²	AK.Ft/ér					ha m²	AK.Ft/ér	ha m²	AK.Ft/ér		
1	2	3	4			5	6	7		8		9	10	11	12	13	14
85		0110/78		kivett út		0 2084	0.00	0110/404		kivett út				0 1558	0.00		
								0110/405		kivett út		0 0316	0.00				
								0110/406		kivett út				0 1110	0.00		
	Összesen:					0 2984	0.00					0 0316	0.00	0 2668	0.00		
														0 2984	0.00		

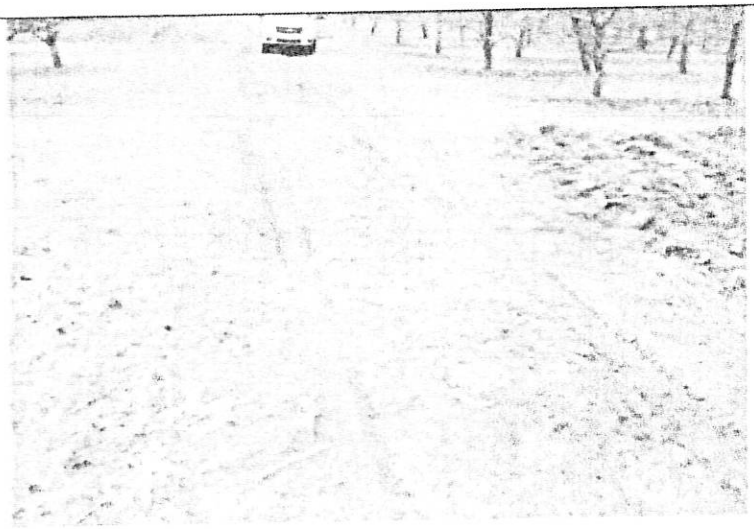
Tuzsér, külterület hrsz. 0110/78

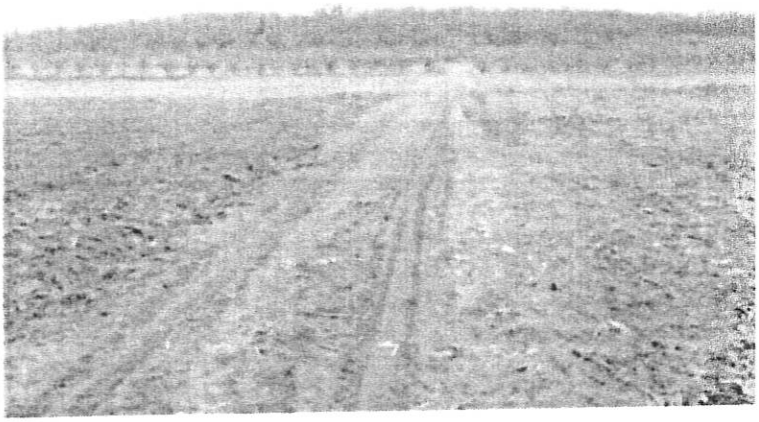
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0154 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06574-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. 02.28.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ü. mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 4
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 5
5. Értékelési módszerek 7
6. Az ingatlan adatai 12
7. Értékelés 13
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0154 hrsz-ú, kivett saját használatú út művelési ágú, 17653 m² nagyságú ingatlan 246 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06574-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0154 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak.
A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0154		
Művelési ág / osztály, terület	kivett saját használatú út	0	1 7653 m2
	összesen:		**1 7653 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0154	kivett saját használatú út		1 7653 m2
Összesen:			1 7653 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0154/1	kivett saját használatú út		246 m2	
0154/2	kivett saját használatú út			1 7407 m2
Összesen:			**246 m2**	**1 7407 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett saját használatú út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	90 036 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**90 036 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	90 036 Ft
				90 036 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022. 02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
DUJM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008632
Szakértői ig. szám: 271990
Ifj. mezőgazdasági szakértő

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	**Tuzsér**	**külterület**	**0154**
Vizsgált tulajdoni arány:	**1**	**/**	**1**

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban: szántó	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	1 7653 m2	246 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	**6 460 998 Ft**	**90 036 Ft**
	1 7653 m2	246 m2					**6 460 998 Ft**	**90 036 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	0154/2		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	99%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
0154/2	kivett saját használatú út	366 Ft/m2	1 7407 m2	6 370 962 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			1 7407 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057427/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0154 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	1.7653	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
jogcím: törvényi rendelkezés alapján
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39365/1998.07.17

Önálló szöveges bejegyzés a 010/5, 051/9 hrsz megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43.268/2003.12.31
Vezetékjog
120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra, 459 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30171/2009.01.09
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 209 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40317/2009.10.26

Önálló szöveges bejegyzés területszámítási hiba kijavítása miatti területváltozás.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1652/2017

3/453/2018

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0154 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

2.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2018 DEC. 04

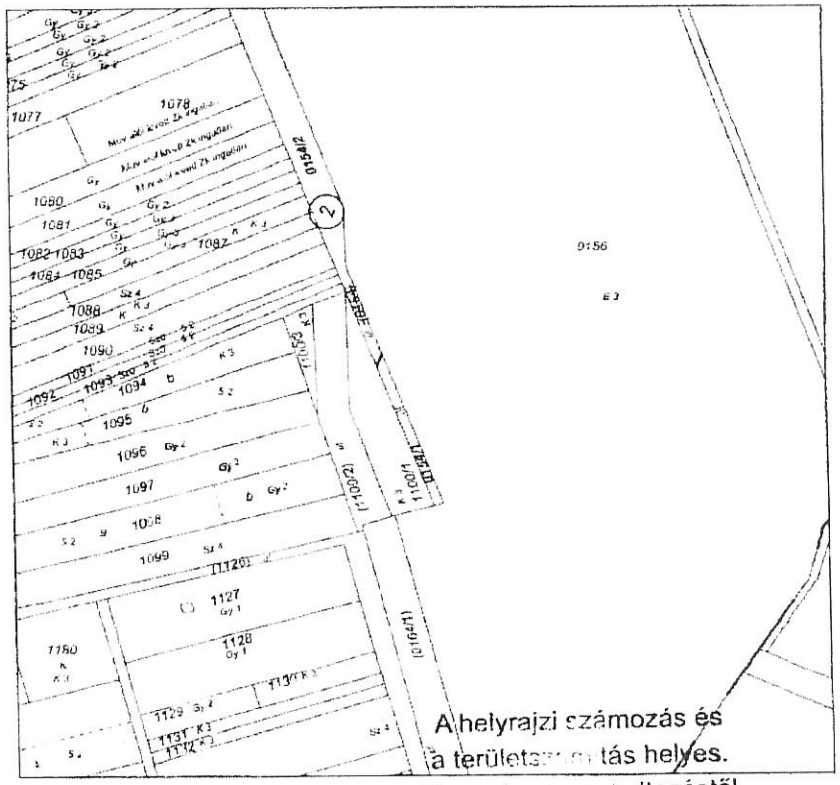
2018 DEC. 04

Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervező:
Hejjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13455

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes
Kisvárda, 2018 ... hó ... nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz. Vincze Károly
ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1760/2002



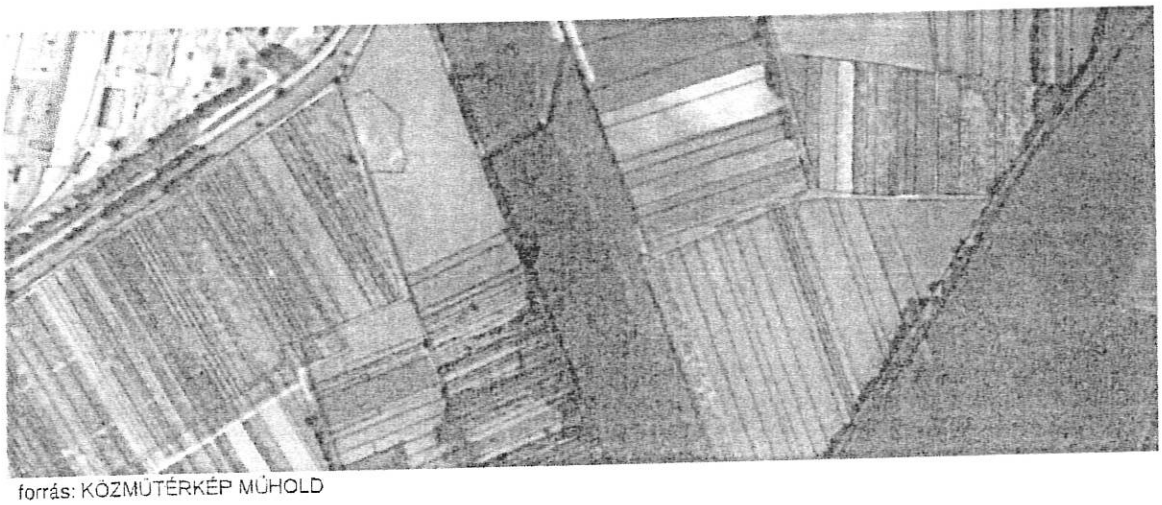
A helyrajzi számozás és
a területs[illegible]tás helyes.
Ez a zá[illegible] keltezéstől
szám[illegible] hatályos,
későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 20[illegible]év[illegible]hó[illegible]nap
záradékoló
[illegible] rend.min.sz.. .....

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás tárgya			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			belterület	műv. ága	tized			Helyrajzi szám	belterület	alrészlet műv. ága	tized	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.		
						ha m²	AK főér					ha m²	AK főér	ha m²	AK főér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
2	Bejegyző hat. szám: 45268/2003.12.31 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra, 459 m² területre	0154		követi saját használatú út		1 7653	0.00	0154/1		követi saját használatú út		0 0246	0.00				
								0154/2		követi saját használatú út				1 7407	0.00	Bejegyző hat. szám: 45268/2003.12.31 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra, 459 m² területre	
	Bejegyző hat. szám: 30171/2009.01.09 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú, légvezetékes 279 m2 területnagyságra Vonatkozik: Erg. szám: IE-307113964/08															Bejegyző hat. szám: 30171/2009.01.09 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékes 279 m2 területnagyságra Vonatkozik: Erg. szám: IE-307113964/08	
	Összesen:					1 7653	0.00					0 0246	0.00	1 7407	0.00		
														1 7653	0.00		

Tuzsér, külterület hrsz. 0154

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0157 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06576-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT • Ifj. • Nyilvántartási szám: 008682 Szakértői ig. szám: 271990 mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0157 hrsz-ú, kivett saját használatú út művelési ágú, 5116 m² nagyságú ingatlan 1204 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06576-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0157 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:

Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.

A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:

Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

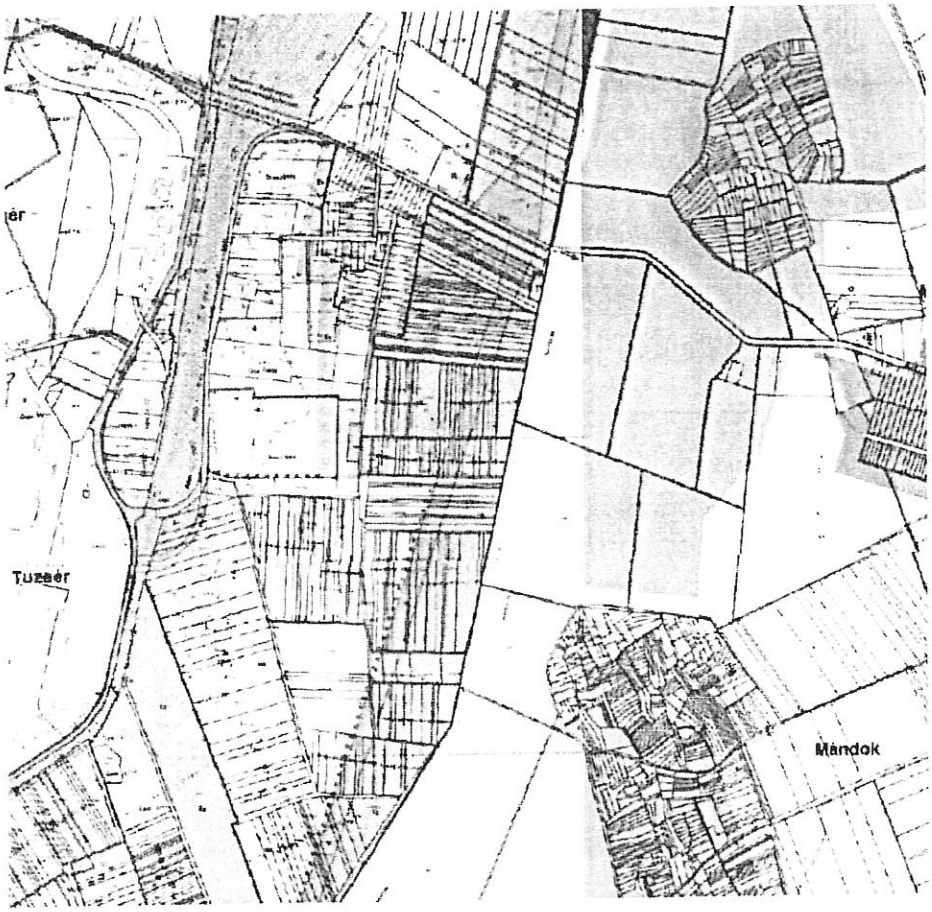
- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0157		
Művelési ág / osztály, terület	kivett saját használatú út	0	5116 m2
	összesen:		**5116 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat — mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0157	kivett saját használatú út		5116 m2
Összesen:			5116 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0157/1	kivett saját használatú út		1204 m2	
0157/2	kivett saját használatú út			3912 m2
Összesen:			**1204 m2**	**3912 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett saját használatú út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délkeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	440 664 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**440 664 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	440 664 Ft
				440 664 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ifj. mezőgazdasági szakértő

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÖDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00

	1 100,89	1 100,89
Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület		0157
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban: szántó	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	5116 m2	1204 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	**1 872 456 Ft**	**440 664 Ft**
	5116 m2	1204 m2					**1 872 456 Ft**	**440 664 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	0157/2		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	76%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
0157/2	kivett saját használatú út	366 Ft/m2	3912 m2	1 431 792 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			3912 m2			**0 Ft**

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057430/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0157 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	5116	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
jogcím: törvényi rendelkezés alapján
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

76. bejegyző határozat, érkezési idő: 41926/2000.11.13

Önálló szöveges bejegyzés területváltozás a 0110/1.0156,0157 hrsz-ek megosztásából alakult.

77. bejegyző határozat, érkezési idő: 43.268/2003.12.31
Vezetékjog
120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra, 191 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

78. bejegyző határozat, érkezési idő: 30171/2009.01.09
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 54 m2 területnagyságra vonatkozik. Eng. szám: LE-3076(4964)/08.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

79. bejegyző határozat, érkezési idő: 200752/2/2021/2020.12.21
eredeti határozat: 3109/1986.01.08
Bányaszolgalmi jog
76 m2 területre.
jogosult:
név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT törzsszám: 10625790
cím : 1117 BUDAPEST Október Huszonharmadika utca 18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057430/6/2021

2021.11.17

Szektor: 53

TUZSÉR

Külterület **0157 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz : 2-1663/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0157 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

(4.Tkm.)

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2018 DEC. 04

dátum

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK

2018 DEC. 04

dátum

Készült: Budapest, 2018. szeptember 17.

Készítő:

Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

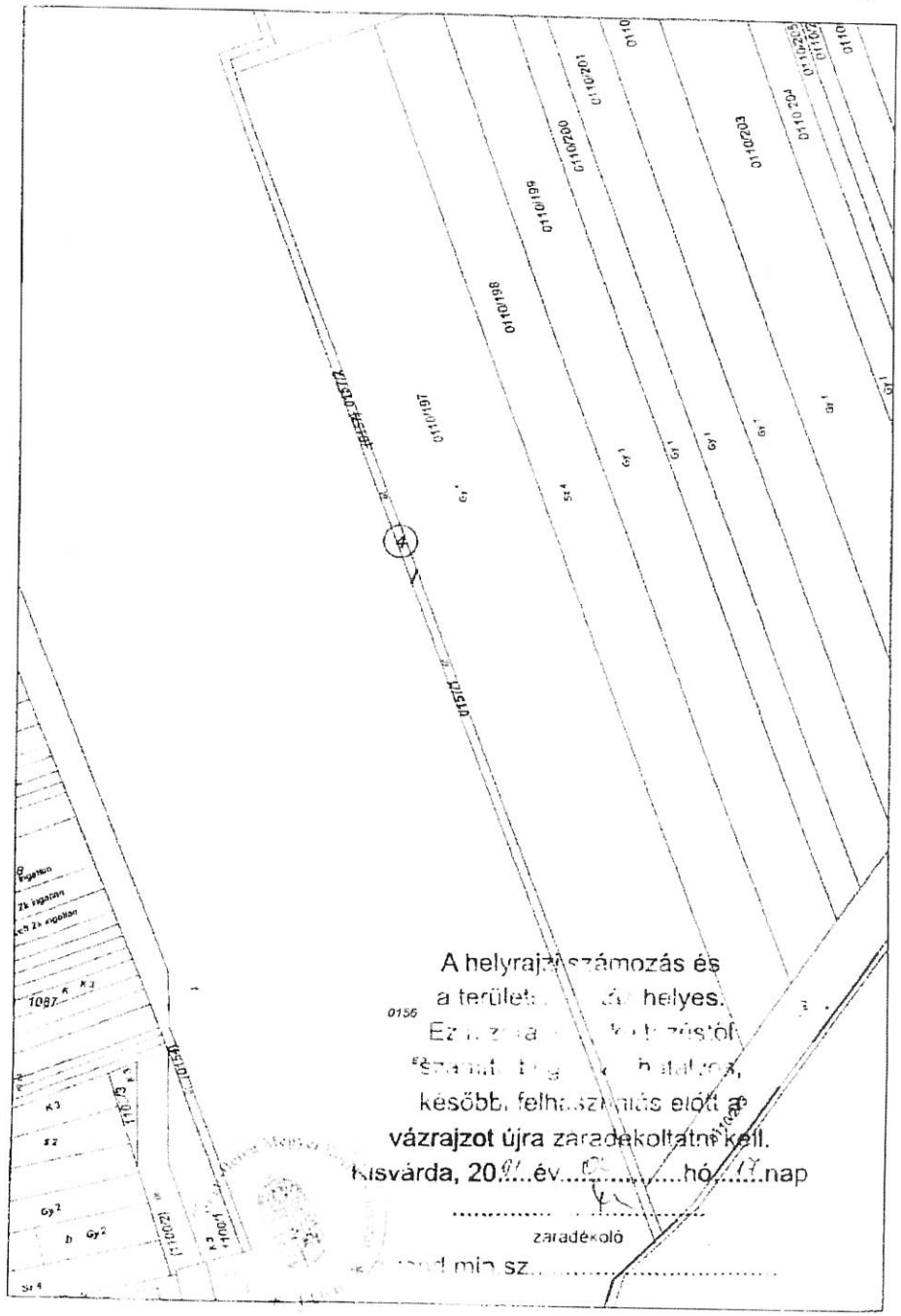
Minőséget tanúsító tervező:

Héjas Tamás
földmérő mérnök
Ing rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. ..... hó ..... nap

záradékoló

Ing.rend.min.sz.:



Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot							Megegyzés
	Szolgalmi- és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Művelés ága	Terület ha m²	Kat. jöv. Ak.Ft/ár	Kisajátítás után			Kisajátított terület ha m²	Kisajátított Kat. jöv. Ak.Ft/ár	Visszamaradó terület ha m²	Visszamaradó Kat. jöv. Ak.Ft/ár	Szolgalmi- és egyéb használati jogok	
						Helyrajzi szám	Művelés ága							
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14
4	Bejegyző határozat szám: 31091595 01 08 Jogosult neve: Bányavállalkozási jog Név: GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT Cím: 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5 76 m2 területre	0187	kivett szántó, Tuzsér-Tiszabecs út	0 5118	0.00	015/74	kivett szántó, Tuzsér-Tiszabecs út		0 1254	0.00			Bejegyző határozat szám: 31091595 01 08 Jogosult neve: Bányavállalkozási jog Név: GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT Cím: 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5 76 m2 területre	
	Bejegyző határozat szám: 43 2612/2003.12.31 Jogosult neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 120 kV-os fázisú villamos elosztóvezeték 191 m2 területre												Bejegyző határozat szám: 43 2612/2003.12.31 Jogosult neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 120 kV-os fázisú villamos elosztóvezeték 191 m2 területre	
	Bejegyző határozat szám: 30171/2009.01.09 Jogosult neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezeték 54 m² [illegible] Erg. szám: LE-30761/4964/CE					016/72	kivett szántó, Tuzsér-Tiszabecs út				0 3912	0.00	Bejegyző határozat szám: 31091595 01 08 Jogosult neve: Bányavállalkozási jog Bányászatjogosult neve: Név: GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT Cím: 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5 76 m2 területre	
													Bejegyző határozat szám: 43 2612/2003.12.31 Jogosult neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 120 kV-os fázisú villamos elosztóvezeték 191 m2 területre	
													Bejegyző határozat szám: 30171/2009.01.09 Jogosult neve: Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT Cím: 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41 vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezeték 54 m² területre Erg. szám: LE-30761/4964/CE	
	Összesen:			0 5118	0.00				0 5254	0.00	0 3912 0 5118	0.00 0 Ft		

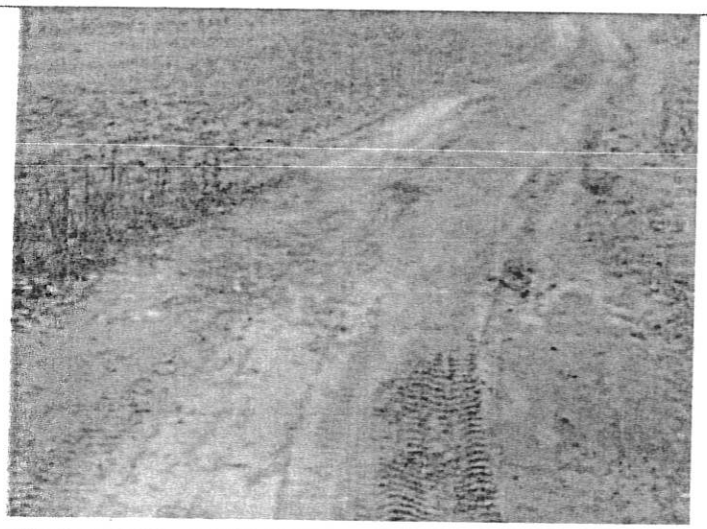
Tuzsér, külterület hrsz. 0157

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, külterület 0164/1 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06577-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ifj. mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér külterület 0164/1 hrsz-ú, kivett saját használatú út művelési ágú, 4580 m² nagyságú ingatlan 441 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06577-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, külterület 0164/1 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Felhasznált dokumentumok:
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	külterület		
Helyrajzi száma:	0164/1		
Művelési ág / osztály, terület	kivett saját használatú út	0	4580 m2
	összesen:		**4580 m2**

Egyéb Bj.	nincs		
Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
0164/1	kivett saját használatú út		4580 m2
Összesen:			4580 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
0164/2	kivett saját használatú út			4139 m2
0164/3	kivett saját használatú út		441 m2	
Összesen:			**441 m2**	**4139 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett saját használatú út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* értékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	161 406 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**161 406 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	161 406 Ft
				161 406 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
Ü. mezőgazdasági szakértő

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	külterület		0164/1
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban: szántó	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	4580 m2	441 m2	366 Ft/m²	0,00	0%	366 Ft/m²	1 676 280 Ft	161 406 Ft
	4580 m2	441 m2					1 676 280 Ft	161 406 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	**HRSZ**	**HRSZ**	**HRSZ**
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**0164/2**		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	90%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
0164/2	kivett saját használatú út	366 Ft/m2	4139 m2	1 514 874 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			4139 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057421/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Külterület **0164/1 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	4580	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
   jogcím: törvényi rendelkezés alapján
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 883/1976.03.22
   Bányaszolgalmi jog
   jogosult:
   név: GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT
   cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
külterület

Munkaszám 1554 3/452/2018

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1647/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0164/1 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

1.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

2018 DEC. 04

vezető

2018 DEC. 04

Készült: Budapest, 2018. január 29

Készítő: Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz. 2498

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

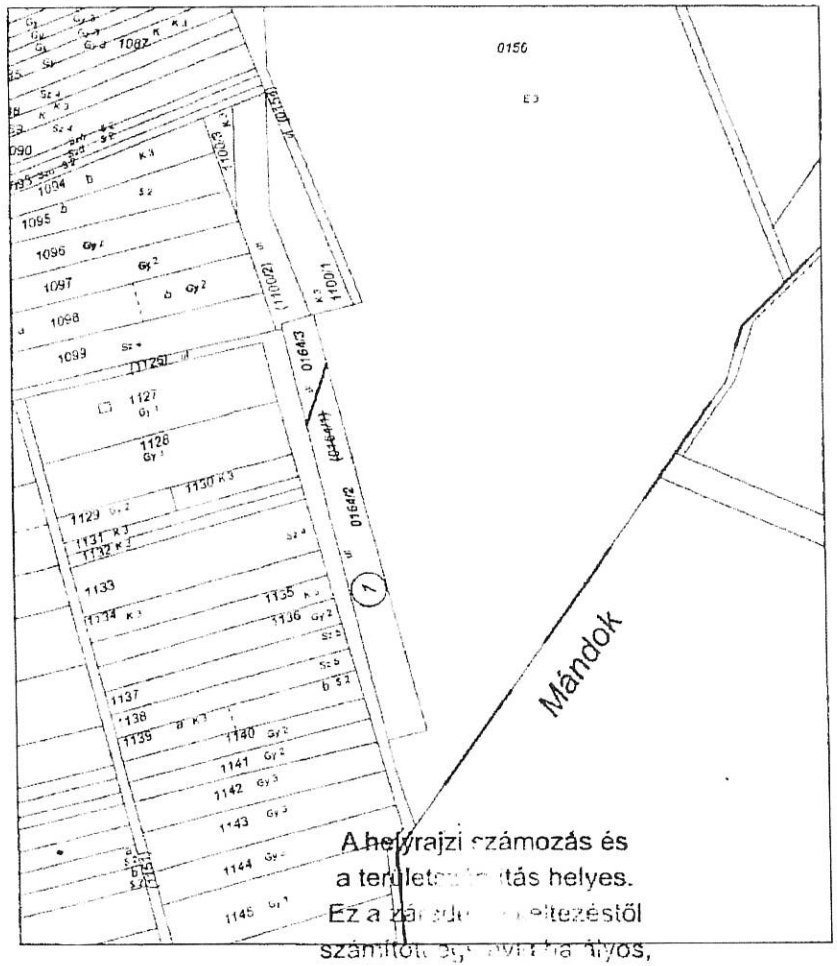
Minőséget ...

Hajjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. 03 hó 07 nap

záradékoló

Ing.rend.min.sz. Vincze Károly
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1760/2002



A helyrajzi számozás és
a terület... ...itás helyes.
Ez a zá... ...eltezéstől
szám... ...ilyos,
későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 20..év.....hó..16..nap

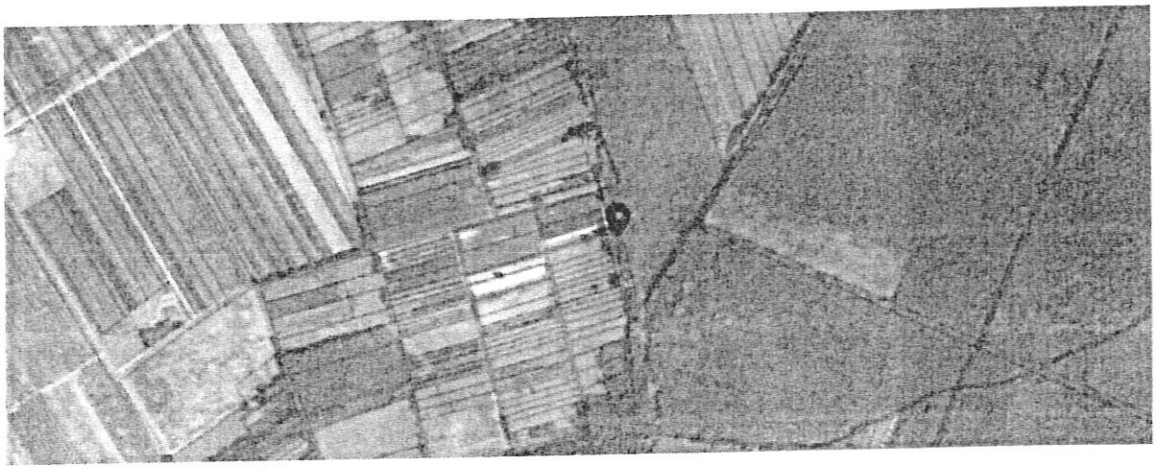
záradékoló

...rend.min.sz.. .....

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás előtti				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			belejtezés	műv. ága	m.n. eszt.	ha m²	AK fillér	Helyrajzi szám	alrészlet			terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.		
									belejtezés	műv. ága	m.n. eszt.	ha m²	AK fillér	ha m²	AK fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
1	Bejegyző hat szám 883/1976.03.22 Jog-tény neve Bányaszolgalmi jog Nev. GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT Cím. 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5	0164/1		kivett saját használatú út		0.4580	0.00	0164/2		kivett saját használatú út				0.4139	0.00	Bejegyző hat szám 883/1976.03.22 Jog-tény neve Bányaszolgalmi jog Nev. GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT Cím. 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5	
								0164/3		kivett saját használatú út		0.0441	0.00			Bejegyző hat szám 883/1976.03.22 Jog-tény neve Bányaszolgalmi jog Nev. GÁZ-ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT Cím. 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5	
	Összesen:					0.4580	0.00					0.0441	0.00	0.4139	0.00		
														0.4580	0.00		

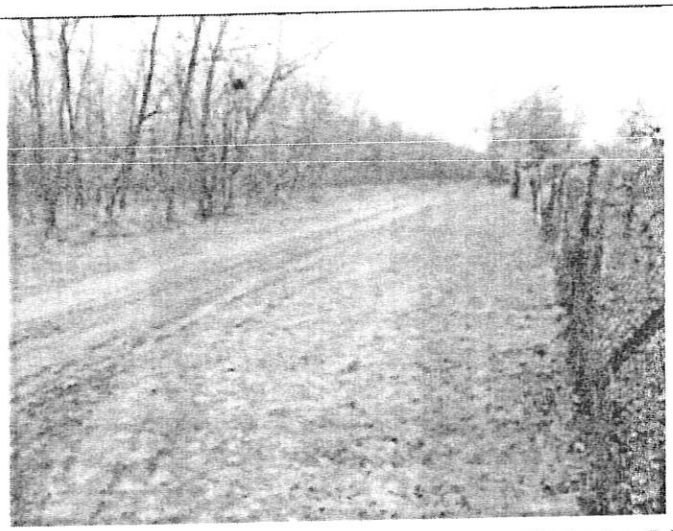
Tuzsér, külterület hrsz. 0164/1

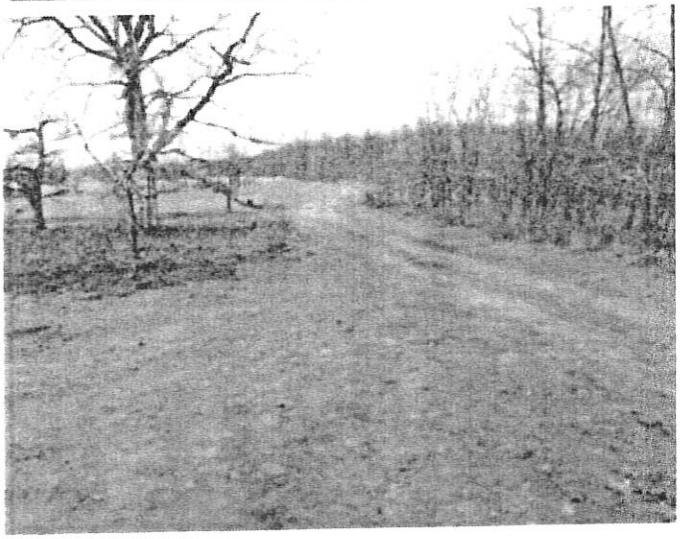
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1100/2 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06545-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. január 31.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT • Nyilvántartási szám: 008682 • Szakértői ig. szám: 27199 • Ingatlan mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1100/2 hrsz-ú, kivett saját használatú út művelési ágú, 1450 m² nagyságú ingatlan 580 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06545-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1100/2 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1100/2		
Művelési ág / osztály, terület	kivett saját használatú út	0	1450 m2
	összesen:		**1450 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1100/2	kivett saját használatú út		1450 m2
Összesen:			1450 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1100/4	kivett saját használatú út		580 m2	
1100/5	kivett saját használatú út			870 m2
Összesen:			**580 m2**	**870 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett saját használatú út
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	222 720 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**222 720 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	222 720 Ft
				222 720 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.01.31.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert		1100/2
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi különbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkert jelleg	0%	0%	0%	**5%**
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	**5%**

Művelési ág:	Terület:	Kisajásított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	1450 m2	580 m2	366 Ft/m²	0,00	**5%**	384 Ft/m²	**556 800 Ft**	**222 720 Ft**
	1450 m2	580 m2					**556 800 Ft**	**222 720 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1100/5**		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	60%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
1100/5	kivett saját	384 Ft/m2	870 m2	334 080 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			870 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057924/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1100/2 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett saját használatú út	0	1450	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 211387/2/2020.12.10
jogcím: törvényi rendelkezés alapján
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1648/2017

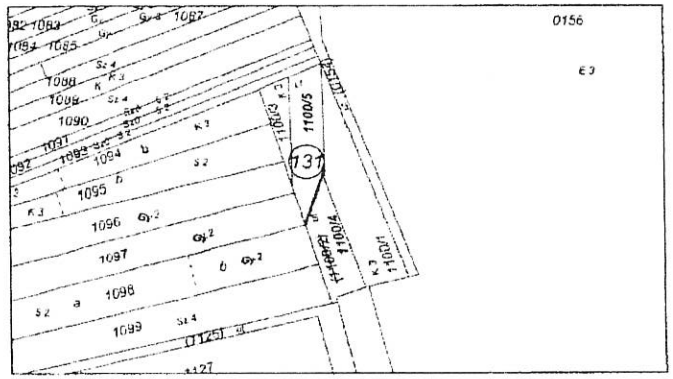
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

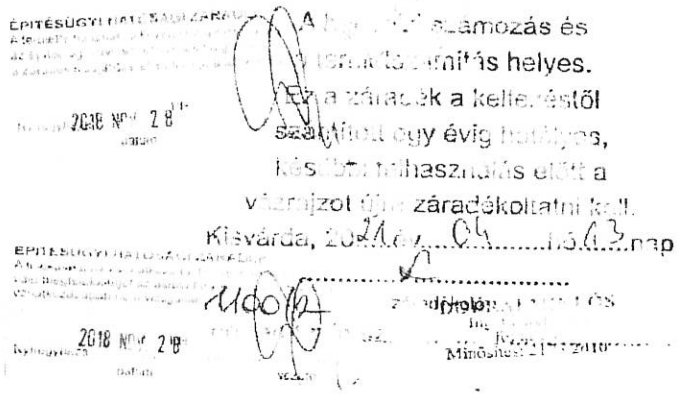
a 1100/2 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

131.Tkm

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!





Készült: Budapest, 2018. január 29

Készítő

Kimmel-Leczko Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz: 2498

Minőséget tanúsító tervező

Héjjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda 2018. 03. hó 03. nap

záradékoló

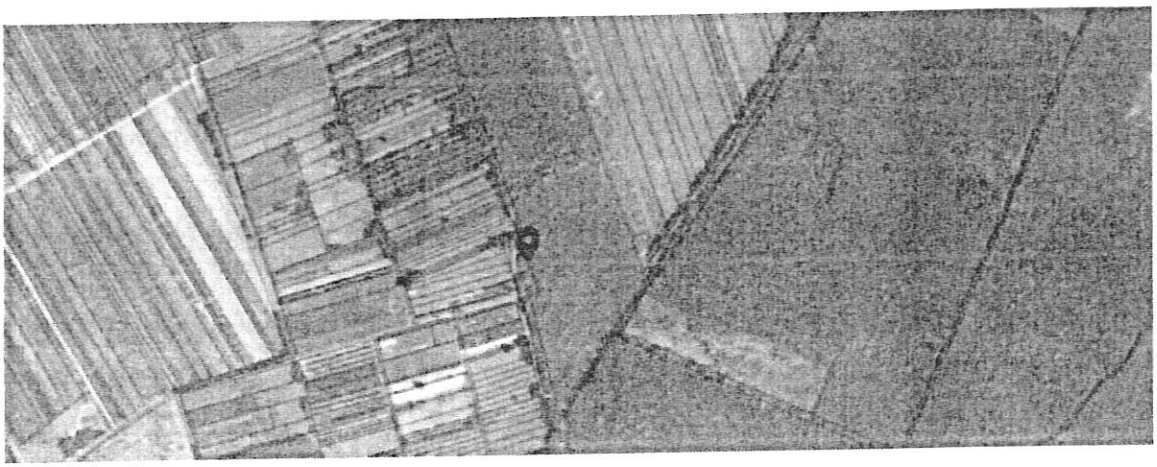
Ing.rend.min.sz.:

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv ága	min. oszt.	ha m²	AK fillér	Helyrajzi szám	alrészlet betűjelzés	alrészlet műv ága	alrészlet min. oszt.	terület ha m²	Kat. Jöv. AK fillér	terület ha m²	Kat. Jöv. AK fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
131		1100/2		kivett saját használatú út		0 1450	0.00	1100/4		kivett saját használatú út		0 0580	0.00				
								1100/5		kivett saját használatú út				0 0870	0.00		
	Összesen:					0 1450	0.00					0 0580	0.00	0 0870	0.00		
														0 1450	0.00		

Tuzsér, zártkert hrsz. 1100/2

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1126 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06548-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. január 31.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1126 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 3640 m² nagyságú ingatlan 469 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06548-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1126 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:		1126	
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	3640 m2
		összesen:	**3640 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat: mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1126	kivett közút		3640 m2
Összesen:			3640 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1126/1	kivett közút			2160 m2
1126/2	kivett közút		469 m2	
1126/3	kivett közút			1011 m2
Összesen:			**469 m2**	**3171 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	180 096 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**180 096 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	180 096 Ft
				180 096 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.01.31.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÖDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1126
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/ 1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Keritettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	**5%**
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	**5%**

Művelési ág:	Terület:	Kisajásított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásitott ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	3640 m2	469 m2	366 Ft/m²	0,00	**5%**	384 Ft/m²	**1 397 760 Ft**	**180 096 Ft**
	3640 m2	469 m2					**1 397 760 Ft**	**180 096 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1126/1**	**1126/3**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	59%	28%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
1126/1	kivett közút	384 Ft/m2	2160 m2	829 440 Ft	0%	0 Ft
1126/3	kivett közút	384 Ft/m2	1011 m2	388 224 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			3171 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057915/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1126 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	3640	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1628/2017

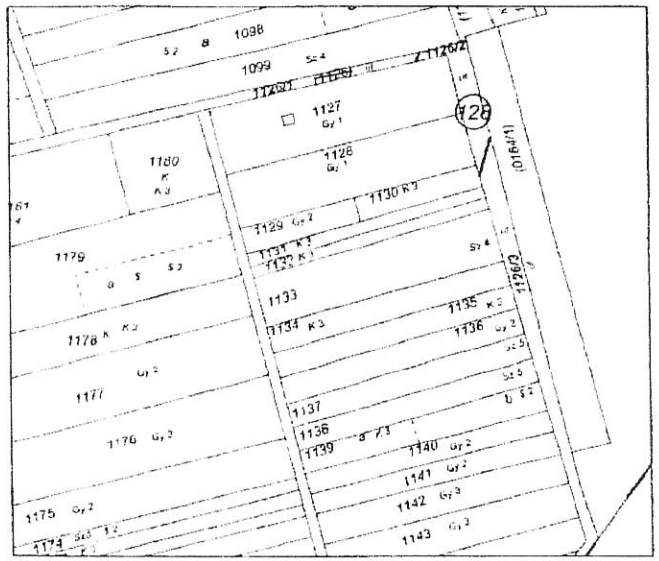
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1126 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

128.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



EPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK

2018 NOV 28
Nyilvegyháza
datum

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, készbirtoklásnak elett a vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021.év 04 hó 13 nap

záradékoló

EPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK

112/6

2018 NOV 28
Nyilvegyháza
datum

DOPPAMPULÓS
Minőséget 2013 2010

Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő:
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervezőt:
Hejjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

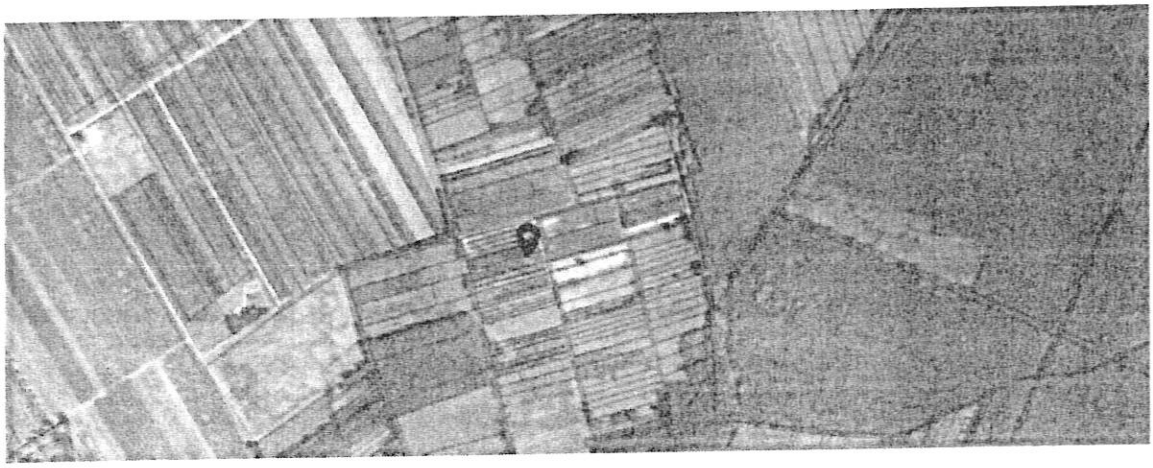
TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. 07 hó 10 nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.:

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			Belterület	műv ága	min. osztály			Helyrajzi szám	Belterület	alrészlet műv ága	min. osztály	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. Jöv.		
						ha.m²	AK.fillér					ha.m²	AK.fillér	ha.m²	AK.fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
128		1126		kivett közút		0 3640	0.00	1126/1		kivett közút				0 2160	0.00		
								1126/2		kivett közút		0 0469	0.00				
								1126/3		kivett közút				0 1011	0.00		
	Összesen:					0 3640	0.00					0 0469	0.00	0 3171	0.00		
														0 3640	0.00		

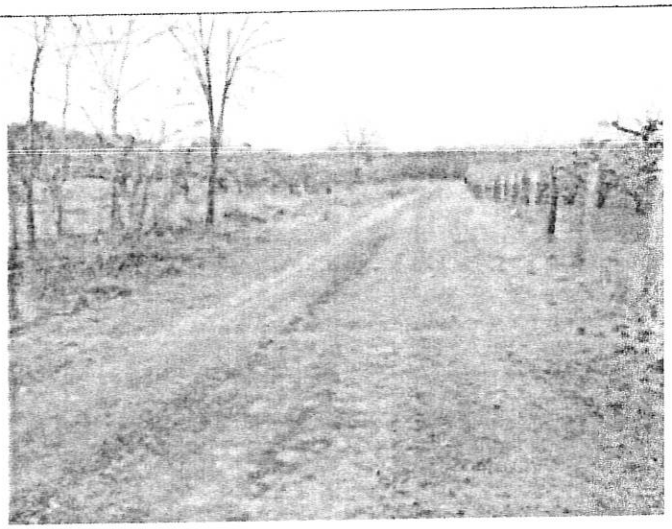
Tuzsér, zártkert hrsz. 1126

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1151 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06648-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. január 31.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ifj. mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1151 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 1460 m² nagyságú ingatlan 346 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06648-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1151 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a.	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1151		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	1460 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**1460 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1
III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint		

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1151	kivett közút		1460 m2
Összesen:			1460 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1151/1	kivett közút			573 m2
1151/2	kivett közút		346 m2	
1151/3	kivett közút			541 m2
Összesen:			**346 m2**	**1114 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	132 864 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**132 864 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	132 864 Ft
				132 864 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.01.31.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1151
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi különbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	5%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	5%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos - forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	1460 m2	346 m2	366 Ft/m²	0,00	**5%**	384 Ft/m²	**560 640 Ft**	**132 864 Ft**
	1460 m2	346 m2					**560 640 Ft**	**132 864 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1151/1**	**1151/3**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	39%	37%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
1151/1	kivett közút	384 Ft/m2	573 m2	220 032 Ft	0%	0 Ft
1151/3	kivett közút	384 Ft/m2	541 m2	207 744 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			1114 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057861/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1151 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	1460	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg ikt.sz.: 2-1783/2017

3/764/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1151 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

107.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

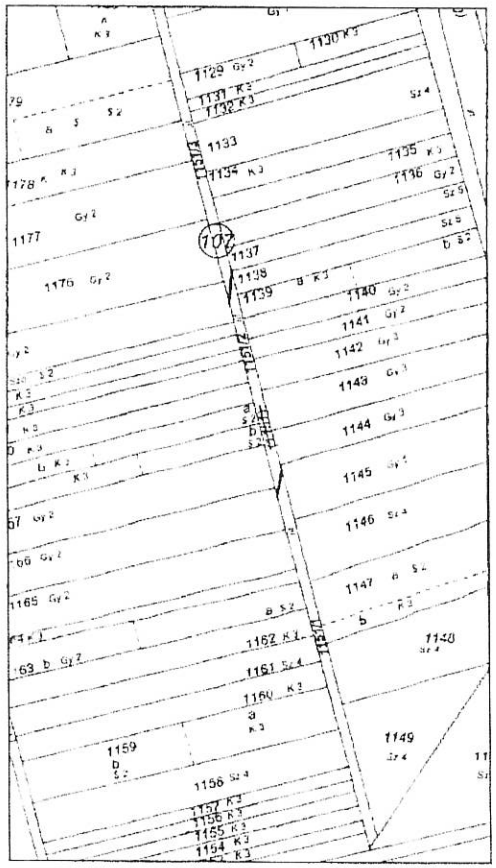
A helyrajzi számozás és
a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől
számított egy évig [illegible],
későbbi felhasználás elő [illegible]
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021.év 04 hó 13 nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz. DOPRAPMÉRŐ

Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő:
Kimmel-Laczko Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget fanúsító tervező:
Héjjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. 02 hó 10 nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.:



M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
III. tervezési szakasz

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér zártkert

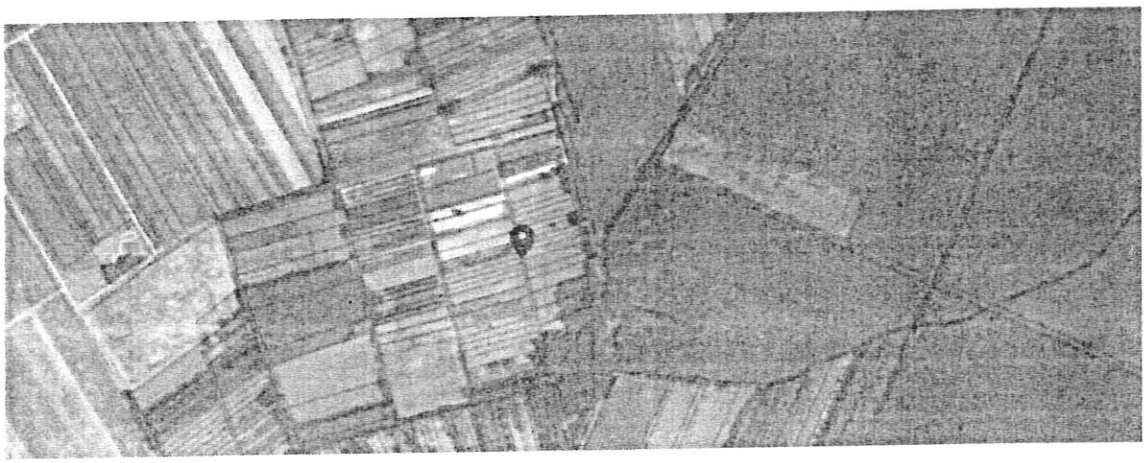
Sorszám	Kisajátítás előttl állapot						Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			belterület	művelési ága	műv. ága			Helyrajzi szám	belterület	alrészlet műv. ága	műv. ága	terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.	
						ha.m²	AK.fillér					ha.m²	AK.fillér	ha.m²	AK.fillér	
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
107		1151		kivett közút		0 1460	0.00	1151/1		kivett közút				0 0573			
								1151/2		kivett közút		0 0346	0.00				
								1151/3		kivett közút				0 0541			
	Összesen:					0 1460	0.00					0 0346	0.00	0 1114	0.00		
														0 1460	0.00		

Tura-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat utca 30

Tsz: 1554

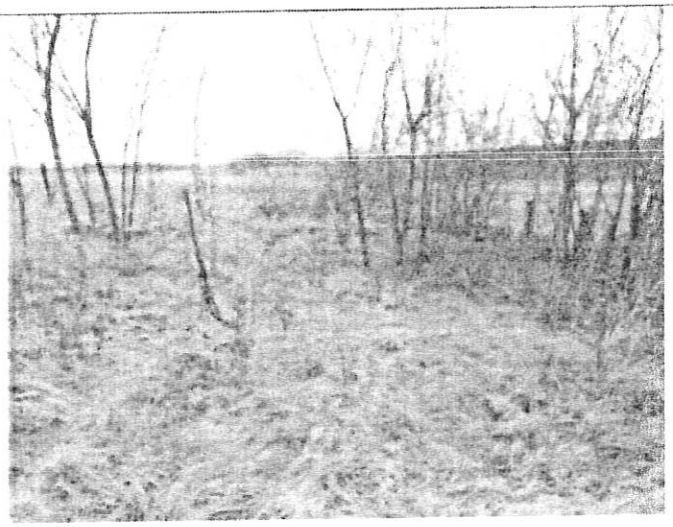
Tuzsér, zártkert hrsz. 1151

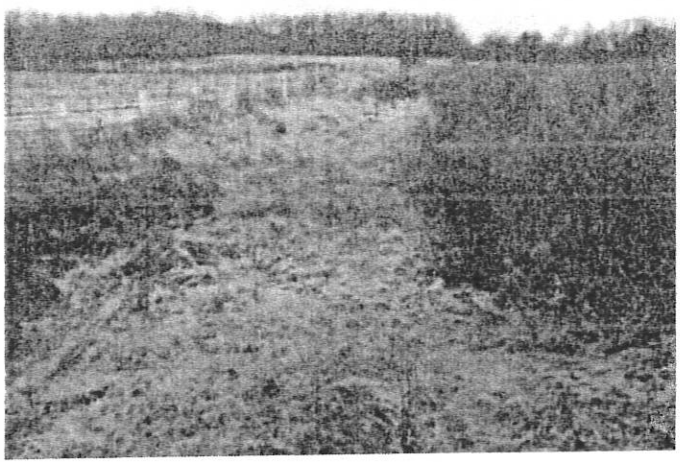
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1182 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06708-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.

MOLNÁR ALBERT • Nyilvántartási szám: 008682 Szakértői ig. szám: 271990 • Iü. mezőgazdasá

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1182 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 1460 m² nagyságú ingatlan 47 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06711-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1182 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a.	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra (növényvédelem, tápanyag, gyomirtások betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag 100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1182		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	1460 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**1460 m2**
Egyéb Bj.	nincs		
Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1
III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint		

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1182	kivett közút		1460 m2
Összesen:			1460 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1182/1	kivett közút		47 m2	
1182/2	kivett közút			1413 m2
Összesen:			**47 m2**	**1413 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* értékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	18 048 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**18 048 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	18 048 Ft
				18 048 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

MOLNÁR ALBERT • Ingatlanforgalmi szakértő • Nyilvántartási szám: 008682 • Szakértői ig. szám: 27199

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÖDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert		1182
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1	

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közmüellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	5%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	5%

Művelési ág:	Terület:	Kisajásított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	1460 m2	47 m2	366 Ft/m²	0,00	5%	384 Ft/m²	560 640 Ft	18 048 Ft
	1460 m2	47 m2					560 640 Ft	18 048 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1182/2**		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	0%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
1182/2	kivett közút	384 Ft/m2	1413 m2	542 592 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			1413 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057806/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1182 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok
   művelési ág/kivett megnevezés/

	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	1460	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1629/2017

3/739/2018

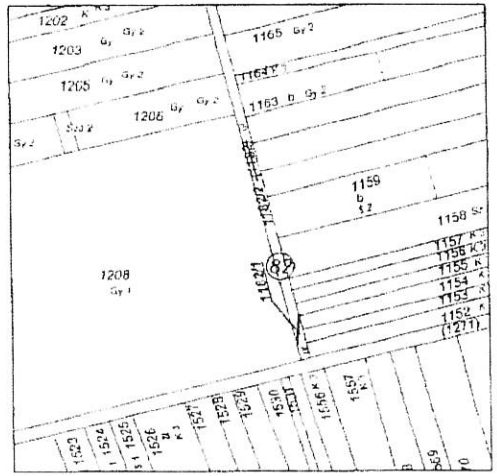
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1182 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

82.Tkm

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ezt a záradék a keltezéstől
[illegible] évig [illegible],
[illegible] a
[illegible] záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2018.ev 04 hó 13 nap
1182
záradékoló
ing.rend.min.sz.

Készült: Budapest, 2018. január 29

Készítő:
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervező:
Hejjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

TURA-Terv Mérnökiroda
1145 Budapest, Gyarmat

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes
Kisvárda, 2018. ..... hó ..... nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.

M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
III. tervezési szakasz

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér zártkert

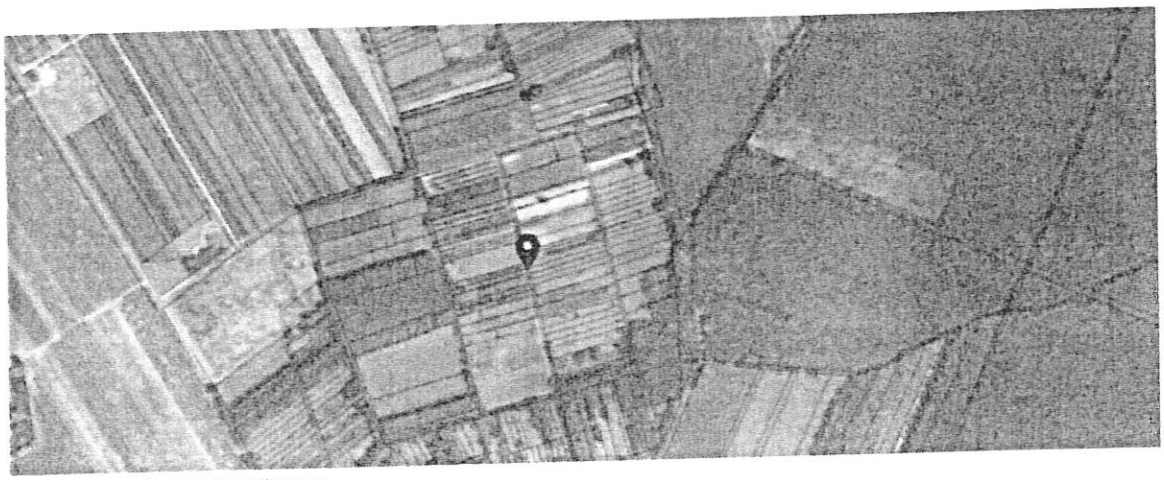
Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni alrészlet				Kisajátított terület	Kisajátított Kat. Jöv.	Visszamaradt terület	Visszamaradt Kat. Jöv.	Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			belterület	művelési ága	min. osztály	ha m²	AK.filler	Helyrajzi szám	belterület	művelési ága	min. osztály	ha m²	AK.filler	ha m²	AK.filler		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
82		1182		kivett közút		0 1460	0.00	1182/1		kivett közút		0 0047	0.00				
								1182/2		kivett közút				0 1413	0.00		
	Összesen:					0 1460	0.00					0 0047	0.00	0 1413	0.00		
														0 1460	0.00		

Tura-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat utca 30.

Tsz: 1554

Tuzsér, zártkert hrsz. 1182

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1271 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06715-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. 02.28.
Készítette:	:	Molnár Albert igazságügyi szakértő ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként nyilvántartási szám: 008682 ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ig. mezőgazdasági szakértő

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 4
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 5
5. Értékelési módszerek 7
6. Az ingatlan adatai 12
7. Értékelés 13
8. A kártalanítás mértékének meghatározása .....

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1271 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 3280 m² nagyságú ingatlan 270 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06715-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1271 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgátóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak.
A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

Őszi káposztarepce

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

Mezei leltár**

a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1271		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	3280 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**3280 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1

III. rész bj. határozat: mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1271	kivett közút		3280 m2
Összesen:			3280 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1271/1	kivett közút			2276 m2
1271/2	kivett közút		270 m2	
1271/3	kivett közút			734 m2
Összesen:			**270 m2**	**3010 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	103 680 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**103 680 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	103 680 Ft
				103 680 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022. 02.28.

MOLNÁR ALBERT Nyilvántartási szám: 008682 Szakértői ig. szám: 271990 Ifj. mezőgazdasági szakértő

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÖDÜM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1271
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	5%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	5%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	3280 m2	270 m2	366 Ft/m²	0,00	5%	384 Ft/m²	1 259 520 Ft	103 680 Ft
	3280 m2	270 m2					1 259 520 Ft	103 680 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1271/1**	**1271/3**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	69%	22%	0%
Alak/forma kedvezötlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
1271/1	kivett közút	384 Ft/m2	2276 m2	873 984 Ft	0%	0 Ft
1271/3	kivett közút	384 Ft/m2	734 m2	281 856 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			3010 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057801/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1271 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	3280	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1590/2017

3/736/2018

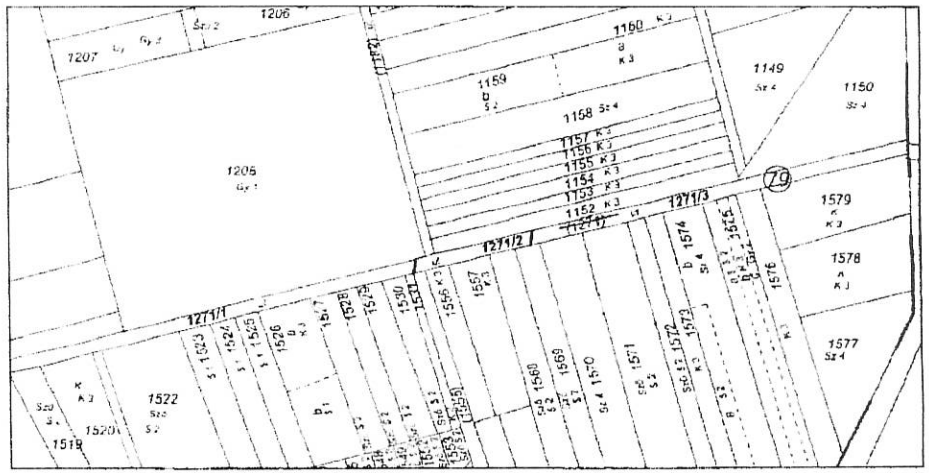
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1271 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

79.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől
[illegible] évig [illegible],
[illegible] előtt a
vázrajzot [illegible] záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021. év 04 hó 12 nap

záradékoló

Ing.rend min.sz.

Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő:
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervező:
Héjjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

TURA-Terv Mérnökiroda
1145 Budapest, Gyarmat

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes
Kisvárda, 2018. hó nap
záradékoló
Ing.rend min.sz.

M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
III. tervezési szakasz

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér zártkert

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			belterület	műv. ága	min. osztl	ha m²	AK filler	Helyrajzi szám	belterület	műv. ága	min. osztl	terület ha m²	Kat. Jöv. AK filler	terület ha m²	Kat. Jöv. AK filler		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
79		1271		kivett közút		0 3280	0.00	1271/1		kivett közút				0 2276	0.00		
								1271/2		kivett közút		0 0270	0.00				
								1271/3		kivett közút				0 0734	0.00		
	Összesen.					0 3280	0.00					0 0270	0.00	0 3010	0.00		
														0 3280	0.00		

Tura-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat utca 30.

Tsz: 1554

Tuzsér, zártkert hrsz. 1271

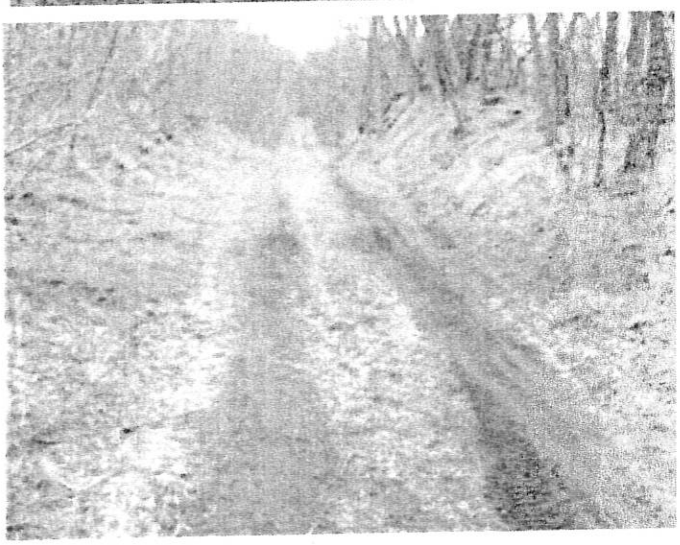
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1422 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06720-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022. 02.28.

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
Ifj. mezőgazdasági szakértő

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1422 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 2086 m² nagyságú ingatlan 204 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06720-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1422 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1422		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	2086 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**2086 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat: mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1422	kivett közút		2086 m2
Összesen:			2086 m2

kisajátítás UTÁN			Kisajátított	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1422/1	kivett közút		204 m2	
1422/2	kivett közút			1882 m2
Összesen:			**204 m2**	**1882 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	78 336 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**78 336 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	78 336 Ft
				78 336 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022. 02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ifj. mezőgazdasági szakértő

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1422
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi különbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	5%
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	5%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	2086 m2	204 m2	366 Ft/m²	0,00	5%	384 Ft/m²	801 024 Ft	78 336 Ft
	2086 m2	204 m2					801 024 Ft	78 336 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	**HRSZ**	**HRSZ**	**HRSZ**
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1422/2**		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	90%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
1422/2	kivett közút	384 Ft/m2	1882 m2	722 688 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			1882 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057703/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1422 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	alosztály adatok kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	2086	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 325830/1991.05.28
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1627/2017

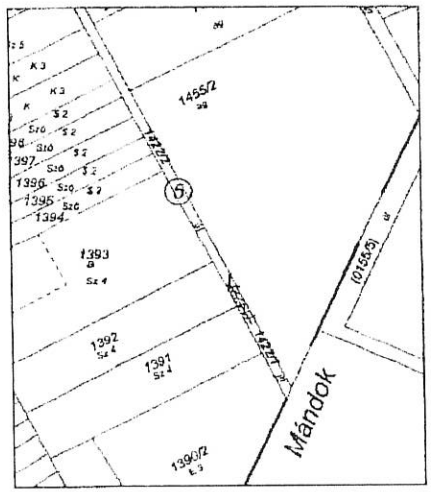
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1422 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

5.Tkm.

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
Nyilvegyháza 2018 ... 28
datum
vezető

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021 év 04 hó 13 nap
záradékoló
ing.rend.min.sz. DOBRALMIA LÓS
Minőséget: 2173/2010.

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
Nyilvegyháza 2018 ... 28
datum
vezető

Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő:
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsítja:
Héljas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. 09 hó 09 nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.:

M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
III. tervezési szakasz

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér zártkert

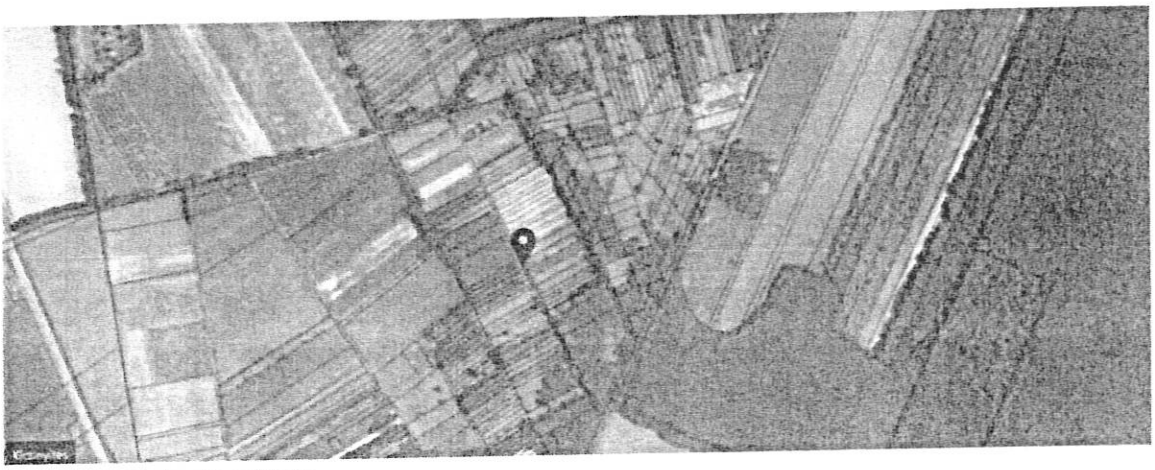
Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betüjelzés	művelés ága	min. osztály			Helyrajzi szám	alrészlet betüjelzés	alrészlet művelés ága	alrészlet min. osztály	terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.		
						ha.m²	AK.filler					ha.m²	AK.filler	ha.m²	AK.filler		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
5		1422		kivett, közút		0 2086	0.00	1422/1		kivett közút		0 0204	0.00				
								1422/2		kivett közút				0 1882	0.00		
	Összesen:					0 2086	0.00					0 0204	0.00	0 1882	0.00		
														0 2086	0.00		

Tura-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat utca 30.

Tsz. 1554

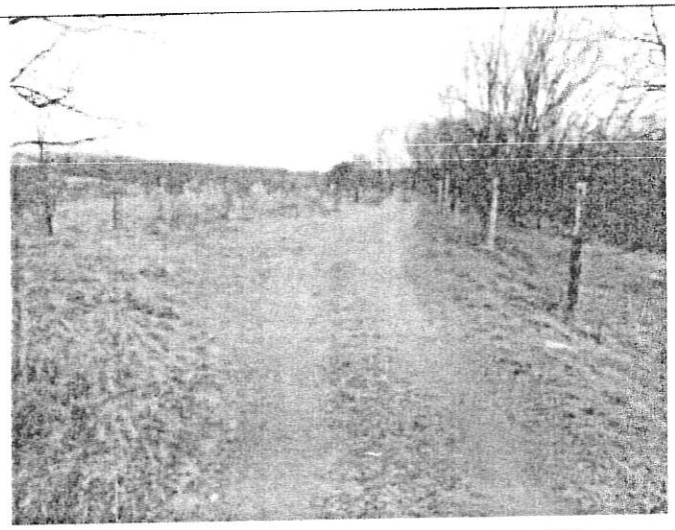
Tuzsér, zártkert hrsz. 1422

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1456 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06725-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.

MOLNÁR ALBERT
Nyilvántartási szám: 008682
Szakértői ig. szám: 271990
ig. mezőgazdasági szakértő

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1456 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 2848 m² nagyságú ingatlan 442 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06725-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1456 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként. A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag 100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Tuzsér, zártkert 1456 hrsz.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1456		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	2848 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**2848 m2**
Egyéb Bj.	nincs		
Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközség Önkormányzat	1	1
III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint		

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás **ELŐTT**			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1456	kivett közút		2848 m2
Összesen:			2848 m2

kisajátítás **UTÁN**			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1456/1	kivett közút			216 m2
1456/2	kivett közút		442 m2	
1456/3	kivett közút			2190 m2
Összesen:			**442 m2**	**2406 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	169 728 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**169 728 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközség Önkormányzat	1	1	169 728 Ft
				169 728 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

MOLNÁR ALBERT Ig. mezőgazdasági szakértő Nyilvántartási szám: 008682 Szakértői ig. szám: 27199

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00

	1 100,89	1 100,89
Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1456
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	**5%**
Egyéb:	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	**5%**

Művelési ág:	Terület:	Kisajásitott terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	2848 m2	442 m2	366 Ft/m²	0,00	**5%**	384 Ft/m²	**1 093 632 Ft**	**169 728 Ft**
	2848 m2	442 m2					**1 093 632 Ft**	**169 728 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	**1456/1**	**1456/3**	
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	8%	77%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	**Művelési ág**	**Korrigált fajl.ért Ft/m2**	**Terület m2**	**Érték**	**ért.csökk. szorzó**	**Korrekció**
1456/1	kivett közút	384 Ft/m2	216 m2	82 944 Ft	0%	0 Ft
1456/3	kivett közút	384 Ft/m2	2190 m2	840 960 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			2406 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057717/6/2021

2021.11.17

Szektor: 53

TUZSÉR

Zártkert **1456 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	2848	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1828/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1456 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

10.Tkm

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
Nyilvegyháza 2018 NOV 28
dátum

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021 év 04 hó 13 nap

záradékoló

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
1456
Nyilvegyháza 2018 NOV 28
dátum

rend min sz. DOBRAI MIKLÓS
Minősítés: 2172/2010.

Készült: Budapest, 2018. január 29.

Készítő:
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

Minőséget tanúsító tervező:
Héjjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018 ... 0 ... hó ... 10 ... nap

záradékoló

Ing rend min.sz.

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
								Helyrajzi szám	alrészlet			terület	Kat. Jöv	terület	Kat. Jöv		
			betűjelzés	műv.ága	mín. oszt.	ha m²	AK fillér		betűjelzés	műv.ága	mín. oszt.	ha m²	AK fillér	ha m²	AK fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
10		1456		kivett közút		0 2848	0.00	1456/1		kivett közút				0 0216	0.00		
								1456/2		kivett közút		0 0442	0.00				
								1456/3		kivett közút				0 2190	0.00		
	Összesen:					0 2848	0.00					0 0442	0.00	0 2406	0.00		
														0 2848	0.00		

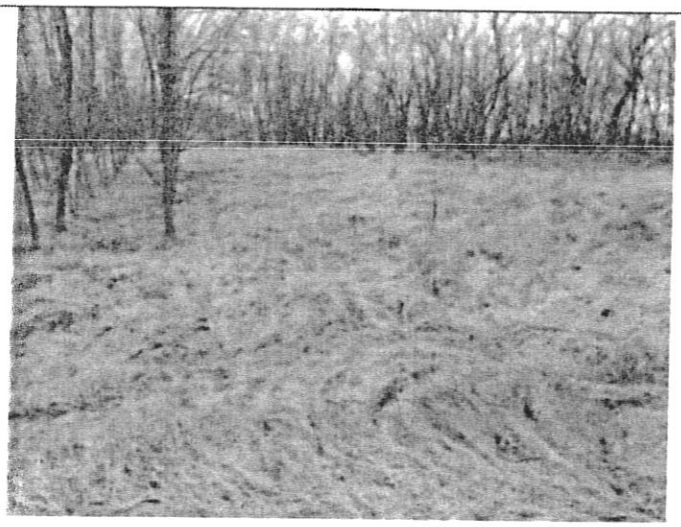
Tuzsér, zártkert hrsz. 1456

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1489 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06657-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1489 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 1179 m² nagyságú ingatlan 665 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06657-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1489 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a.	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

- ***Őszi káposztarepce***

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

- ***Mezei leltár*****
- *a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag* *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1489		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	1179 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**1179 m2**
Egyéb Bj.	nincs		

Tulajdonviszony	név		tulajdoni hányad	
	Tuzsér Önkormányzat	Nagyközségi	1	1

III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1489	kivett közút		1179 m2
Összesen:			1179 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1489/1	kivett közút			514 m2
1489/2	kivett közút		665 m2	
Összesen:			**665 m2**	**514 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített
Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	255 360 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**255 360 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	255 360 Ft
				255 360 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

MOLNÁR ALBERT mezőgazdasági szakértő

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1489
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	5%
	0%	0%	0%	0%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	5%

Művelési ág:	Terület:	Kisajásított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	**0 Ft**	**0 Ft**
Kivett terület:	1179 m2	665 m2	366 Ft/m²	0,00	5%	384 Ft/m²	**452 736 Ft**	**255 360 Ft**
	1179 m2	665 m2					**452 736 Ft**	**255 360 Ft**

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	1489/1		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	44%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:						
Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
1489/1	kivett közút	384 Ft/m2	514 m2	197 376 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			514 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Fõosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057762/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1489 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	1179	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32583/1991.05.28
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554 -1745/2018

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1621/2017

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1489 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

(49.Tkm)

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A helyrajzi számozás és
a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezéstől
számított egy évig hatályos,
későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékoltatni kell.
Kisvárda, 2021. év 04 hó 13 nap

.....
záradékoló

DOBRAI MIKLÓS
okl. földmérő
Minősítési: 2175/2010.

Készült: Budapest, 2018. január 29

Készítő: .....
Kimmel-Laczkó Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig.sz.: 2498

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

Minőséget tanúsító tervező:
.....
Hejjas Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Kisvárda, 2018. ..... hó ..... nap

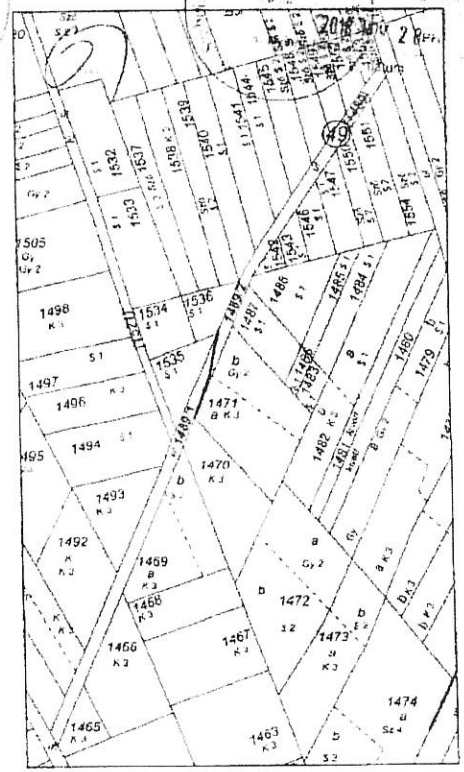
záradékoló

Ing.rend.min.sz.: .....

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
2018. NOV. 28

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
2018. NOV. 28

1489



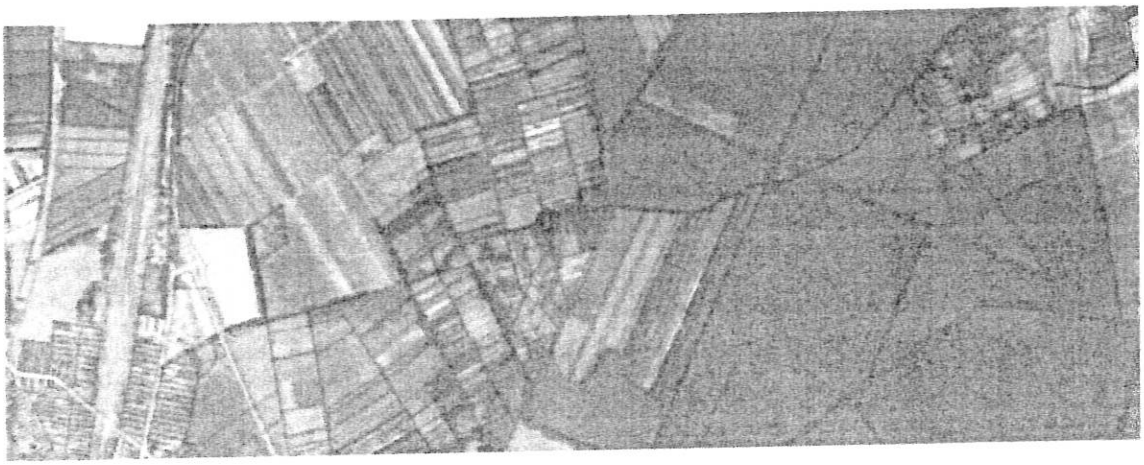
Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér zártkert

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
			betűjelzés	műv ága	min. osztl.	ha.m²	AK.fillér	Helyrajzi szám	alrészlet betűjelzés	alrészlet műv ága	alrészlet min. osztl.	terület ha.m²	Kat. Jöv. AK.fillér	terület ha.m²	Kat. Jöv AK.fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
49		1489		kivett közút		0 1179	0.00	1489/1		kivett közút				0 0514	0.00		
								1489/2		kivett közút		0 0665	0.00				
	Összesen:					0 1179	0.00					0 0665	0.00	0 0514	0.00		
														0 1179	0.00		

Tuzsér, zártkert hrsz. 1459

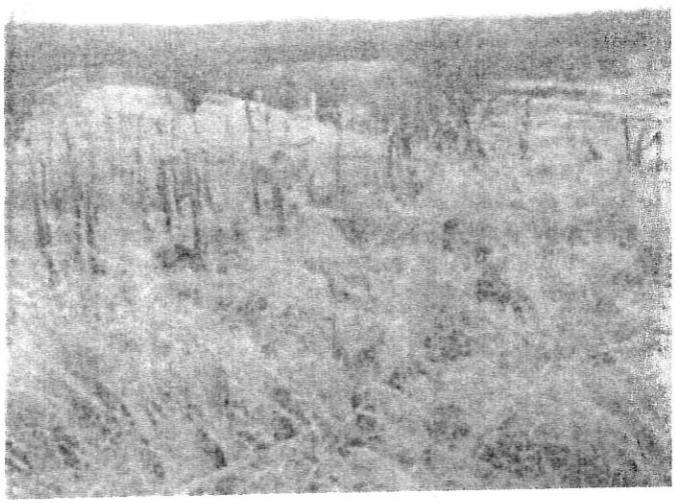
TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP





IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

„Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban

Tuzsér, zártkert 1555 hrsz.-ú ingatlanról

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06701-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközv. Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Készült:	:	2022.02.28.

Készítette: : Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

TARTALOM

1. Előzmény 3
2. A kirendelés tárgya 3
3. A szakértő feladata 3
4. Alapelvek és korlátozó feltételek 4
5. Értékelési módszerek 5
6. Az ingatlan adatai 7
7. Értékelés 12
8. A kártalanítás mértékének meghatározása 13

MELLÉKLETEK

1. Előzmény

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45., rövidített cégnév: NIF Zrt.) mint Kérelmező meghatalmazott képviselője, a Palotai Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 76. I/2.) által benyújtott kérelemre, a Tuzsér zártkert 1555 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 1155 m² nagyságú ingatlan 609 m2 nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Az M34 gyorsforgalmi út, Vásárosnamény és Záhony közötti szakasz megvalósítása" (Projektszám: A003.16) – közérdekű célból, szakértő előzetes kirendelése iránt indult eljárásban a kártanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére az ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft. szakértőjét Molnár Albert (6758 Röszke II. ker. 50/B.) igazságügyi mezőgazdasági szakértőt hivatalból kirendelte.

2. A kirendelés tárgya

Kirendelő végzés	:	**SZ/152/06701-2/2021.**
Kirendelő	:	**Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.
Szakértő	:	**ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő és Ingatlanközvetítő Kft.** 6758 Röszke II. ker. 50/B
Érintett ingatlan	:	**Tuzsér, zártkert 1555 hrsz.-ú ingatlan**

3. A szakértő feladata

A kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.
A Kstv. 9.§ (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2.§-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szükséges meghatározni.

Szükség esetén ismertesse- a kisajátítással kapcsolatosan esetlegesen megtérítendő értékveszteséget (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését).

A szakvéleményében részletesen mutassa be a kártalanítási javaslatnál alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.
A fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, tulajdoni hányadukra tekintettel. Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására.

4. Alapelvek és korlátozó feltételek

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
A szakvéleményben jellemzett állapotot egyrészt egyszerű szemrevételezés, másrészt a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, továbbá talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat nem végeztünk. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget.
A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, és használható fel, abból kiragadott megállapításokat, vagy részleteket önmagukban felhasználni nem szabad.
A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot mutatják
A szakvélemény érvényessége 180 nap, amennyiben az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.) Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

5. Értékelési módszerek

Az értékbecslés a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet rendeletben, a TEGOVA az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató"-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek szerint, továbbá a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.
A 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol: egyrészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, másrészt a hozamszámításon, jövedelemszámításon alapuló módszert.

Jelen szakvéleményben a piaci összehasonlítás módszer kerül alkalmazásra, mert ez ad kellő alaposságot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.
A hozamalapú módszer nagyfokú bizonytalansági faktorral rendelkezik, kevésbé fejezi ki a piaci viszonyokat, a gyakorlatban nem használatos a módszer.

Alkalmazott értékelési módszer:
A termőföld forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történt.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

1. Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.
4. Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak). A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

6. Piaci érték számítása: A fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.
A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok bemutatása:
Kirendelése alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága (NAV) adatszolgáltatást teljesített adott az településre vonatkozóan a vizsgált időszakra vonatkozóan.
A vizsgálat során továbbá megismertük a településen lévő kifüggesztések adatait, azonban ezek csak tájékoztató jellegűek jelen szakaszban, hiszen az adásvétel még nem valósult meg.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük.
Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.
A termőföldeket övezeti besorolásuk alapján is vizsgáltuk, az értékmódosító hatását szükség szerint elvégeztük.

Eltérő művelési ágú földrészletek vizsgálata:
Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **redukált szántó**, vagy szántóegység. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tiszta" szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak. A különböző művelési ágaknak eltérő a ráfordítás igénye, beruházási, anyag- (vetőmag, műtrágya, növényvédő szer stb.) gépi munka – és kézi munkaerő – igénye, jövedelmezősége, jövedelemtermő képessége, gyakorisága ugyancsak eltérő az egységnyi területen megtermelt javak mennyisége, minősége és az ára. Ezen eltéréseket átszámítási kulccsal ki lehet fejezni.

Rét és legelő művelési ágak esetében: sokban hasonlítanak egymáshoz, azok hasznosítása az állattartás során szinte nélkülözhetetlen. Értékük a szakértői gyakorlat alapján szinte minden településen művelési ágra tekintet nélkül (legelő vagy rét) egyforma. A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően RÉT/LEGELŐ esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. A művelési ág szorzó: **0,8**

Erdő talajérték_esetében: A módszer lényege, hogy olyan esetekben, ahol nincs egy adott termőföld (jelen esetben erdő) művelési ágra földforgalmi adat, akkor ezen esetben is a szántó értékadathoz kell viszonyítani az értékelt művelési ágú termőföldet. A művelési ág szorzó: **0,8**

Fásított terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően fásított terület esetében mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **0,7**

Kert és zártkert esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően érintett terület esetében mindig magasabb, mint a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1,05**

Gyümölcsös, szőlő terület esetében: a forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően gyümölcsös esetében azonos a szántó Ft/m2 érték. Ez jelen esetben is így van. A művelési ág szorzó: **1**

Kivett egyéb terület esetén (út, árok, csatorna hasznosítású területek kivételével) kizárólag olyan területek esetében alkalmazom, melyek korábban egyértelműen a termőföldek részét képezték, azokból lettek kivonva, a termőföld részét, művelhetőséget szolgálják. A művelési ág szorzó: **2**

6. Az ingatlan adatai

Helyszíni szemle:
A tájékoztatást 2021.12.29-én Tuzséron tartottuk meg.
A tájékoztatón a helyi önkormányzatok a megfelelő segítséget és támogatást megadták.
A területek azonosítása 2022. január 5-6-7 és január 17-én történt meg.
A szakvélemény elkészítéséhez az érintett felek előzetes értesítését követően helyszíni szemlét tartottunk az ingatlan területén. A helyszínen fényképfelvételeket készítettünk, illetve adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről.

A szakvéleményt készítette termőföld-értékbecslőként Molnár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: termőföld-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, szántóföldi növénytermesztés, kertészeti növénytermesztés, szántóföldi és kertészeti növényvédelem, állattenyésztés; nyilvántartási száma: 008682).
A helyszínen a szakértő munkáját segédszemélyzet segítette.
A földtulajdonosok tájékoztatóján részt vett továbbá Győri László szakkonzultáns.

Ezen a napon tájékoztatást tartottunk a megjelent földtulajdonosok/földhasználók részére, lényege az alábbiak szerint történt.

Az érintett területeken található lábon álló növényzet kártalanításának alapelvei:

Őszi gabona *(búza, árpa, triticálé, rozs)*

várható terméshozam:	*6 to/ha*
becsült értékesítési ár	*80.000 Ft/to*
számított árbevétel:	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a,	*-192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

Őszi káposztarepce

várható terméshozam:	*3 to/ha*
becsült értékesítési ár	*160.000 Ft/to*
számított árbevétel	*480.000 Ft/ha*
levonás elvégzésre nem kerülő munkákra	
(növényvédelem, tápanyag, gyomirtások	
betakarítás, szállítás, szárítás)az árbevétel 40 %-a	*- 192.000 Ft/ha*
Ráfordítások + elmaradt nettó jövedelem	*288.000 Ft/ha**

**Megjegyzés: ebben az összegben megtérülnek a 2021.évi ráfordítások és az elvárható nettó jövedelem.*

Mezei leltár**

a tavaszi vetésű növények alá talajelőkészítés + tápanyag *100.000 Ft/ha*

***Megjegyzés: megtérül a folyó évi növénytermelés érdekében eszközölt ráfordítások összege.*

Az M34 autóút építésének megkezdéséig a földtulajdonosok az érintett területeket művelhetik és a termést betakaríthatják, a lábon álló növényzet értékének megtérítése mellett.

Szabályozási terv:



Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Széljegy:	bejegyzést nem tartalmaz		
Település:	Tuzsér		
Elhelyezkedés:	zártkert		
Helyrajzi száma:	1555		
Művelési ág / osztály, terület	kivett közút	0	1155 m2
	0	0	0 m2
	összesen:		**1155 m2**
Egyéb Bj.	nincs		
Tulajdonviszony	név	tulajdoni hányad	
	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1
III. rész bj. határozat	mellékelt tulajdoni lap szerint		

A kisajátítással érintett ingatlan adatai:
Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló változási vázrajz, valamint műholdas térkép alapján végeztük el. A beruházással érintett terület határai a helyszíni szemle időpontjára részben kerültek kitűzésre.

kisajátítás ELŐTT			
HRSZ	műv. ág.	min. osztály	terület m2
1555	kivett közút		1155 m2
Összesen:			1155 m2

kisajátítás UTÁN			**Kisajátított**	Visszamaradt
HRSZ	műv. ág.	min. oszt.	**terület m2**	terület m2
1555/1	kivett közút			546 m2
1555/2	kivett közút		609 m2	
Összesen:			**609 m2**	**546 m2**

Elhelyezkedés:

Tuzsér település Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Záhonyi járásban. A megye északkeleti részén, a Tisza mellett, annak bal parti oldalán, a Rétközben fekszik. Szomszédai: észak felől Tiszabezdéd, kelet felől Mándok, dél felől Komoró, nyugat felől pedig a Tisza túlsó partján fekvő Zemplénagárd. A település területén, nagyjából dél-északi irányban végighúzódik a 4-es főút, így ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala a legközelebbi városok (Kisvárda és Záhony) felől éppúgy, mint az ország távolabbi részei felől. Központján a 38 143-as számú mellékút halad végig, a környező települések közül Mándokkal a 4112-es út köti össze és érinti a területét még a 4145-ös út is. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal érinti, amelynek egy megállási pontja van itt. Tuzsér vasútállomás a központtól keletre helyezkedik el, közúti elérését a 4-es főútból kiágazó 38 323-as számú mellékút teszi lehetővé.

Az ingatlan jellemzői:

Tényleges művelési ág:	kivett közút
Növényzet:	nincs
Kerítés:	nem kerített

Megközelíthetősége:	földútról
Elhelyezkedése:	központtól délikeleti irányban
Birtokhatárok:	azonosíthatók
Környezet jellege:	mezőgazdasági
Domborzati és lejtésviszonyai:	szemre sík
Művelést befolyásoló felépítmények:	nincs
Öntözhetőség:	nincs kiépítve
Közműellátottság:	nincs, áram elérhető közelségben
Övezeti besorolás:	Mg
Természeti védettség:	-
Építmény:	nincs
Egyéb fontos információ:	--

7. Értékelés

Fajlagos érték meghatározása:
A NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatokat az 1. sz. táblázatban tüntettük fel. A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit és övezeti besorolását megvizsgáltuk.

A NAV értékadatok felhasználásával a 2. számú táblázatban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

Kisajátotott és visszamaradó területek vizsgálata:
A kisajátítás az ingatlant két részre osztja: 1. kisajátítandó terület(ek), 2. visszamaradó terület(ek). Általában a visszamaradó ingatlanrész a kisajátítást megelőző rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, a részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a további művelés nem válik számottevően költségesebbé, a visszamaradó rész gazdaságosan értékesíthető.
A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmezhető, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.
A visszamaradt területek értékcsökkenésének számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

A lábon álló növényzet elszámolása:
A helyszíni szemlén tájékoztatást adtunk a földtulajdonosok/földhasználók felé a lábon álló növényzet elszámolásával kapcsolatban. A kártérítés megfizetésével megtérül a növénytermelés érdekében felmerült mezei leltár ráfordítás, a folyó évi költségek (talajelőkészítés, vetés, tápanyag, növényápolás, növényvédelem stb.) és a várható nettó jövedelem. Telepítmény értéke minden esetben egyénileg kerül megállapításra.
Egyedileg mérlegelésre került a rajta lévő telepítmény és támrendszer, egyéb növényzet állapota, termőképessége, kora.
A lábon álló növényzet értékének számítását a 4. számú táblázat tartalmazza.

Faállomány értéke:
Az erdő értékének számítás az erdőtalaj, a faállomány és az un mellékhaszonvételek alapján határozza meg az erdő értékét, a számítást erdészeti szakértő végzi.
Az erdő értékelésénél szem előtt kell tartani az erdőgazdálkodás sajátos jellemzőit, például azt, hogy hosszú termelési ciklus (60 - 120 év) miatt az újratermelési folyamat költségei csak évtizedek múlva realizálódnak.
Erdőtalaj értékelése: Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel kell meghatározni. Külön figyelmet kell fordítani arra, hogy itt a korrekciós tényezők meghatározásánál az erdőgazdálkodási szempontok az irányadóak.
A *faállomány* érékénél a földterületen lévő meglévő faállományt, vagy az addigi ráfordítások értékét kell figyelembe venni.
A faállomány értékének számítását a 5. számú táblázat tartalmazza.

8. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből, és a kisajátítással összefüggésben felmerülő mezőgazdasági kár értékéből áll.

Kártalanítás mértéke (2022. évi árszinten)	
kisajátított terület értéke:	233 856 Ft
visszamaradó terület értékcsökkenése:	0 Ft
lábon álló és függő termés értéke:	0 Ft
építmény értéke:	0 Ft
egyéb:	0 Ft
Kártalanítási összeg összesen:	**233 856 Ft**

A kártalanítás összegének mértéke a kisajátítással érintettek vonatkozásában:

Tulajdonos		**Tulajdoni arány**		**Kártalanítás mértéke**
1	Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat	1	1	233 856 Ft
				233 856 Ft

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

A szakvélemény valamennyi megállapítást, információt tartalmazza, amely a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából szükséges.

Szeged, 2022.02.28.

Molnár Albert
igazságügyi szakértő
ÓDIUM Szakértői, Értékbecslő Kft tagjaként
nyilvántartási szám: 008682
ig.szám: 27199

1. számú táblázat - NAV ÉRTÉKADATOK

HRSZ	Település	Év	Ingatlan területe /nm/	Övezeti besorolás	Részarány		Megállapított érték /Ft/	Föld művelés	AK érték	Átlag AK érték	Eladott terület m2	Fajlagos érték Ft/m2	Korrekció 2022 évre	2022 fajlagos érték Ft/m2	SZÁNTÓ Ft/m2 2022
NAV adat	TUZSÉR	2021	3540	Eg	1	1	600 000 Ft	szántó	5,24	14,80	3 540	169 Ft	3%	174,58	174,58
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 6990	Eg	6	42	694 000 Ft	szántó	35,84	13,28	3 856	180 Ft	3%	185,39	185,39
NAV adat	TUZSÉR	2021	2097	Má	1	1	355 000 Ft	szántó	4,24	20,22	2 097	169 Ft	3%	174,37	174,37
NAV adat	TUZSÉR	2021	2 2838	Má	360	3380	365 000 Ft	szántó	33,80	14,80	2 432	150 Ft	3%	154,56	154,56
NAV adat	TUZSÉR	2021	8920	Má	1	1	1 784 000 Ft	szántó	14,60	16,37	8 920	200 Ft	3%	206,00	206,00
NAV adat	TUZSÉR	2021	8016	Eg	1	1	1 603 200 Ft	szántó	8,34	10,40	8 016	200 Ft	3%	206,00	206,00
														1 100,89	1 100,89

Összehasonlító adatok száma (db):	6	6
Átlag értékek	183 Ft	183,48 Ft
Átlag SZÁNTÓ érték:		183 Ft
Átlag LEGELŐ/RÉT/ERDŐTALAJ érték:	80%	146 Ft
Átlag SZŐLŐ/GYÜMÖLCSÖS érték:	100%	183 Ft
Átlag KERT/ZÁRTKERT érték:	105%	192 Ft
Átlag FÁSÍTOTT terület érték:	70%	128 Ft
Átlag KIVETT terület érték:	200%	366 Ft

2. számú táblázat

Piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Tuzsér	zártkert	1555
Vizsgált tulajdoni arány:	1	/	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Rét / legelő	Gyümölcsös	Kivett terület
Alak/forma:	0%	0%	0%	0%
Méret/terület:	0%	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben:	0%	0%	0%	0%
Művelési ágak szerinti minőségi küldönbség:	0%	0%	0%	0%
Domborzati és lejtésviszonyok:	0%	0%	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%	0%	0%
Öntözés feltételei:	0%	0%	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%	0%	0%
Esztétikai benyomás:	0%	0%	0%	0%
Környezeti állapot/szennyezettség:	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása:	0%	0%	0%	0%
Jogi/tulajdonosi viszonyok:	0%	0%	0%	0%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%	0%	0%
Zártkerti jelleg	0%	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%	5%
ÖSSZES KORREKCIÓ:	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	5%

Művelési ág:	Terület:	Kisajátított terület:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m2	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m2)	Forgalmi érték teljes terület	Forgalmi érték kisaj. terület
Szántó:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Rét/legelő/erdőtal.:	0 m2	0 m2	146 Ft/m²	0,00	0%	146 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Gyümölcsös, szőlő:	0 m2	0 m2	183 Ft/m²	0,00	0%	183 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kert/zártkert:	0 m2	0 m2	192 Ft/m²	0,00	0%	192 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Fásított ter.:	0 m2	0 m2	128 Ft/m²	0,00	0%	128 Ft/m²	0 Ft	0 Ft
Kivett terület:	1155 m2	609 m2	366 Ft/m²	0,00	5%	384 Ft/m²	443 520 Ft	233 856 Ft
	1155 m2	609 m2					443 520 Ft	233 856 Ft

3. számú táblázat

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Ingatlan azonosítása:	HRSZ	HRSZ	HRSZ
Visszamaradó terület értékét csökkentő tényezők:	1555/1		
Visszamaradt területek aránya a teljes területhez viszonyítva:	47%	0%	0%
Alak/forma kedvezőtlen változása miatt:	0%	0%	0%
Méret/terület változás miatt:	0%	0%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés miatt:	0%	0%	0%
Megközelíthetőség változása miatt:	0%	0%	0%
Útviszonyok változás miatt:	0%	0%	0%
AK érték:	0%	0%	0%
Egyéb:	0%	0%	0%
Értékcsökkenés mértéke összesen:	0%	0%	0%

Visszamaradó terület értékcsökkenése:

Hrsz	Művelési ág	Korrigált fajl.ért Ft/m2	Terület m2	Érték	ért.csökk. szorzó	Korrekció
1555/1	kivett közút	384 Ft/m2	546 m2	209 664 Ft	0%	0 Ft
Összesen:			546 m2			**0 Ft**

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4601 Kisvárda Szent György tér 8. Pf. 1.

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:2057770/6/2021

2021.11.17

TUZSÉR Szektor: 53

Zártkert **1555 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok
   művelési ág/kivett megnevezés/

	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	1155	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1991.05.28
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: TUZSÉR NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 4623 TUZSÉR Kossuth utca 70

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.
A munkavégző neve

Tuzsér
zártkert

Munkaszám: 1554

Adatszolg.ikt.sz.: 2-1594/2017

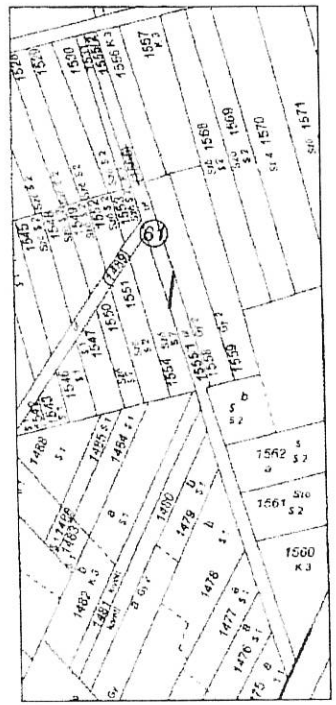
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1555 helyrajzi számú földrészletről
az M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
3. szakaszhoz

61.Tkm

Méretarány: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



EPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
2018 NOV 28
dátum

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a kelte [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
Kisvárda, 2018 nov 04 hó 13 nap
záradékoló
ing.rend.min.sz.
DOBRAI MIKLÓS
Minősítés: 2175/2010.

EPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI ZÁRADÉK
1555
2018 NOV 28
dátum

Készült: Budapest, 2018. január 29

Készítő
Kimmel-Laszko Zita
földmérő mérnök
Földmérő ig sz.: 2498

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u. 30.

Minőséget tanúsító tervező:
Héjjes Tamás
földmérő mérnök
Ing.rend.min.száma: 2249/2014
Mérnökkamarai szám: 01-13456

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes
Kisvárda, 2018 ... hó ... nap
záradékoló
Ing.rend.min.sz.

M34 gyorsforgalmi út Vásárosnamény - Záhony közötti
III. tervezési szakasz

Területkimutatás
Kisajátítási változási vázrajzhoz

Tuzsér zártkert

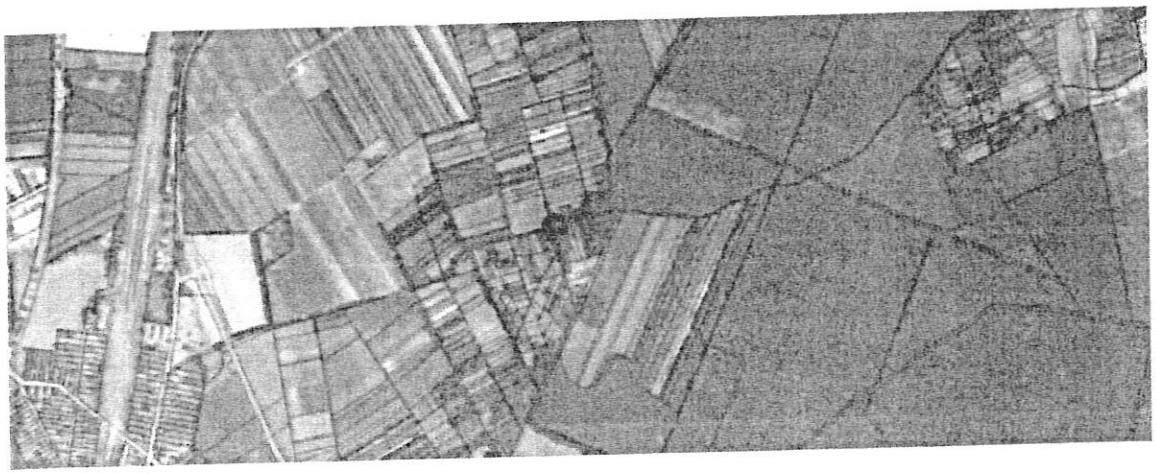
Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv ága	min. oszt			Helyrajzi szám	alrészlet betűjelzés	műv ága	min oszt	terület	Kat. Jöv	terület	Kat. Jöv		
						ha.m²	AK.fillér					ha.m²	AK.fillér	ha.m²	AK fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
61		1555		kivett közut		0 1155	0.00	1555/1		kivett közut				0 0546	0.00		
								1555/2		kivett közut		0 0609	0.00				
	Összesen:					0 1155	0.00					0 0609	0.00	0 0546	0.00		
														0 1155	0.00		

Tura-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat utca 30.

Tsz: 1554

Tuzsér, zártkert hrsz. 1555

TÉRKÉP



forrás: KÖZMŰTÉRKÉP MŰHOLD

FÉNYKÉP



