

7 h y

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal **HB/11-HAT/00873-6/2023. sz. végzése** alapján

a MotoGP kelet-magyarországi helyszínen való megrendezése
céljából történő területszerzések érdekében
részkisajátítással érintett

a hajdúnánási **0559.** hrsz.-ú „közút” megnevezésű ingatlanból
kisajátított $0,0613 + 0,3267 = \underline{0,3880 \text{ ha}}$ terület

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



Hajdúnánás MotoGP látványterv (csak illusztráció)

Aktualizálás 2023 május

BEVEZETÉS

1. ALAPADATOK:

1.1. **Megbízó:** Hajdú – Bihar **Vármegyei** Kormányhivatal (4024 Debrecen, Piac u. 54.).

1.2. **Az értékelendő ingatlan:**

Hajdúnánás, 0559. hrsz.-ú „közút” megnevezésű
ingatlanból **részkisajátítás** $0,0613 + 0,3267 = 0,3880$ hektár területe.

1.3. **Az értékelendő jogok:**

Tulajdonjog használatba-vehető és tehermentes állapotban.

1.4. **A szakvélemény felhasználásának célja:**

Kisajátítási kártalanítási érték meghatározása közigazgatási eljárásban.

1.5. **Az eljárás kérelmezője:**

MNV Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.).

1.6. **Megnevezett kisajátítási cél:**

a MotoGP kelet-magyarországi helyszínen való megrendezése céljából történő
területszerzések (Hajdúnánás külterületén).

1.7. **Az értékelést készítette:**

• Héthy Sándor igazságügyi ingatlan-értékelési szakértő. Nytsz.: 280590.

2. ELŐZMÉNYEK:

2.1. **Felhívás korábbi szakvélemény aktualizálására:**

Ügyiratszám: HB/11-HAT/00873-6/2023.
Ügyintéző: dr. Vásári Anikó.
Telefon: +3652/504-134

Tárgy: Hajdúnánás 0559 helyrajzi számú
ingatlan ügyében szakértői vélemény
aktualizálása

VÉGZÉS

Felhívom Héthy Sándor (igazolványszám: 7545) igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértőt, hogy a Hajdúnánás 0559 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában aktualizálja a 2022. július 17. napján kelt szakvéleményét, valamint az ezzel összefüggésben esetlegesen szakértői költség igényére állítson ki díjjegyzéket, és ezt a szakvéleménnyel együtt **2023. május 30. napjáig** küldje meg a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya (a továbbiakban: kormányhivatal, 4024 Debrecen, Piac u. 54.) részére.

INDOKOLÁS

A Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt., 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., képviseli: PK Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Irodaház, Citi Torony, 6. em.) a „MotoGP versenypálya és sportkomplexum megvalósítása” elnevezésű, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű sportinfrastruktúra fejlesztés céljából történő területszerezés érdekében kérelmet terjesztett elő a kormányhivatalhoz a Hajdúnánás 0559 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása iránt.

A kisajátítást kérő képviseletében eljáró PK Ügyvédi Iroda a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (2) bekezdése alapján előadta, hogy nevezett igazságügyi szakértőnek a rendelkező részben hivatkozott szakvéleménye a jelen kisajátítási eljárásban szakértői véleményként kerüljön felhasználásra.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában a szakvélemény elkészülése óta eltelt időre tekintettel indokolt a szakvélemény aktualizálása.

A fentiek alapján a kormányhivatal felhívta a szakértőt a szakvéleménye aktualizálására.

2.2. Helyszíni szemle:

2.2.1. Időpontja: **2023 május 02.**

2.2.2. Jelen volt: **Héthy Sándor** igazságügyi szakértő.

2.3. Felhasznált adatok és dokumentumok:

2.3.1. tulajdoni lap, 2.3.2. térképmásolat, 2.3.3. szabályozási terv, 2.3.4. más iratok.

2.4. A vizsgálat folyamatának bemutatása:

2.4.1. Áttanulmányoztam a rendelkezésemre bocsátott iratokat.

2.4.2. Megállapítottam az értékelendő ingatlan rendeltetését.

2.4.3. Vizsgáltam a szabályozási terv előírásait, a beépítés lehetőségét.

2.4.4. A helyszíni szemle alkalmával rögzítettem az értékelendő ingatlan egészének (részkisajátítás esetén a kisajátítással érintett részének) az értékbecslés elkészítéséhez szükséges paramétereit, a látottakról feljegyzéseket, rajzot, fényképfelvételt készítettem.

2.4.5. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatok, a szabályozási terv előírásainak és az ingatlan adottságainak ismeretében meghatároztam az ingatlan leggazdaságosabb és legmagasabb értéket eredményező hasznosítását.

2.4.6. A fenti elvek alapján kiválasztottam az alkalmazandó értékelési módszer(ek)e)t, mely a legpontosabb piaci értéket eredményezi(k).

2.4.7. Ezt követően tájékozódtam az adott típusú, hasonló jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről és igazolt forrásból beszereztem az értékelési módszer(ek)nek megfelelő adatokat, melyeket szakmai módszerekkel rendszerezve dokumentáltam.

2.4.8. Kártalanítási javaslat tételei:

2.4.8.1. Elemeztük az összehasonlító adatokat, melyek alapján alkalmazott korrekciókkal meghatároztam a kisajátított terület piaci értékét, ezt követően *részkisajátítás esetén* vizsgáltam a visszamaradó ingatlanban esetlegesen keletkező értékcsökkenés mértékét is, melyeket összegezve megállapítottam a javasolt ingatlanforgalmi kártalanítást.

2.4.8.2. A kisajátítással érintett ingatlanrész *mezőgazdasági értékvesztésének megállapítása keretében ha van, a lábon álló és függő termés értékét, ennek hiányában a folyó gazdasági várható termésének értékét, fásított területen, gyümölcsösben, erdő ingatlanban a lábon álló faállomány értékét társ-szakértő állapítja meg.*

AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN JELLEMZŐI

3. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok (2023.05.05.):

Hajdú-Bihar Vármegyei Körmányhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf. 51.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17861/2023

2023.05.05

HAJDÚNÁNÁS

Szektor: 53

Külterület 0559 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közút

0

1.0833

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 72429/1992/1991.07.11

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 73070/1991.05.06

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 72429/1992/1991.07.11

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚNÁNÁS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 4080 HAJDÚNÁNÁS Köztársaság tér 1

törzsszám: 15728348

Jogszabály alapján: 73070/1991.:a belterületi és zártkerti, 72429/1992.:a külterületi ingatlanok.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31189-2/2011./2010.11.09

Bányászolgalmi jog

144 nm nagyságú területre, HHE/PH-Gh-1 kútbekötő gázvezeték.

jogosult:

név: HORIZON NYÍRSÉG KFT. törzsszám: 14872994

cím : 1126 BUDAPEST Nagy Jenő utca 12. VI. emelet

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 616027/5/2021.11.11

Önálló szöveges bejegyzés területszámítási hiba kijavítása (1 ha 0130 m2-ről 1 ha 0833 m2-re).

3.2. Földrajzi környezet, annak demográfiája, gazdasága és egyéb jellemzői:

- Az értékelendő ingatlan Hajdúnánás városában található
- mely Hajdú-Bihar megye észak-keleti részén,
- a Hajdúsági löszhát területén helyezkedik el.
- Hajdúnánás kistérségi központ, járási székhely.
- A város lakosainak száma: kb. 17.200 fő.
- Közigazgatási területe: 259,6 km² = 25.960 hektár.
- A város gazdaságát az agrárium és az ipar, szolgáltatás kb. egyenlő arányban biztosítja.

- Hajdúnánás a megyeszékhelytől, Debrecentől 40 km-re északi irányban, az M 3-as autópálya mellett fekszik.
- 22 km távolságra Nyíregyháza, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye székhelye is elérhető.
- Az M-3-as autópálya 3 km távolságra, közigazgatási szempontból Hajdúnánáshoz tartozó Tedej városrésznél, illetve a Görbeházi közútnál érhető el.
- Jó a kapcsolata az M-35-ös autópályához is, mely dél-nyugati irányban 12 km távolságra fekszik.
- Vasútállomása is van a Debrecen – Tiszaöld közötti vasúti szárnyvonal mellett.

A település földrajzi adottságai, megközelíthetősége, egyéb jellemzői: jók.

3.3. Településen belüli fekvés, közvetlen környezet:

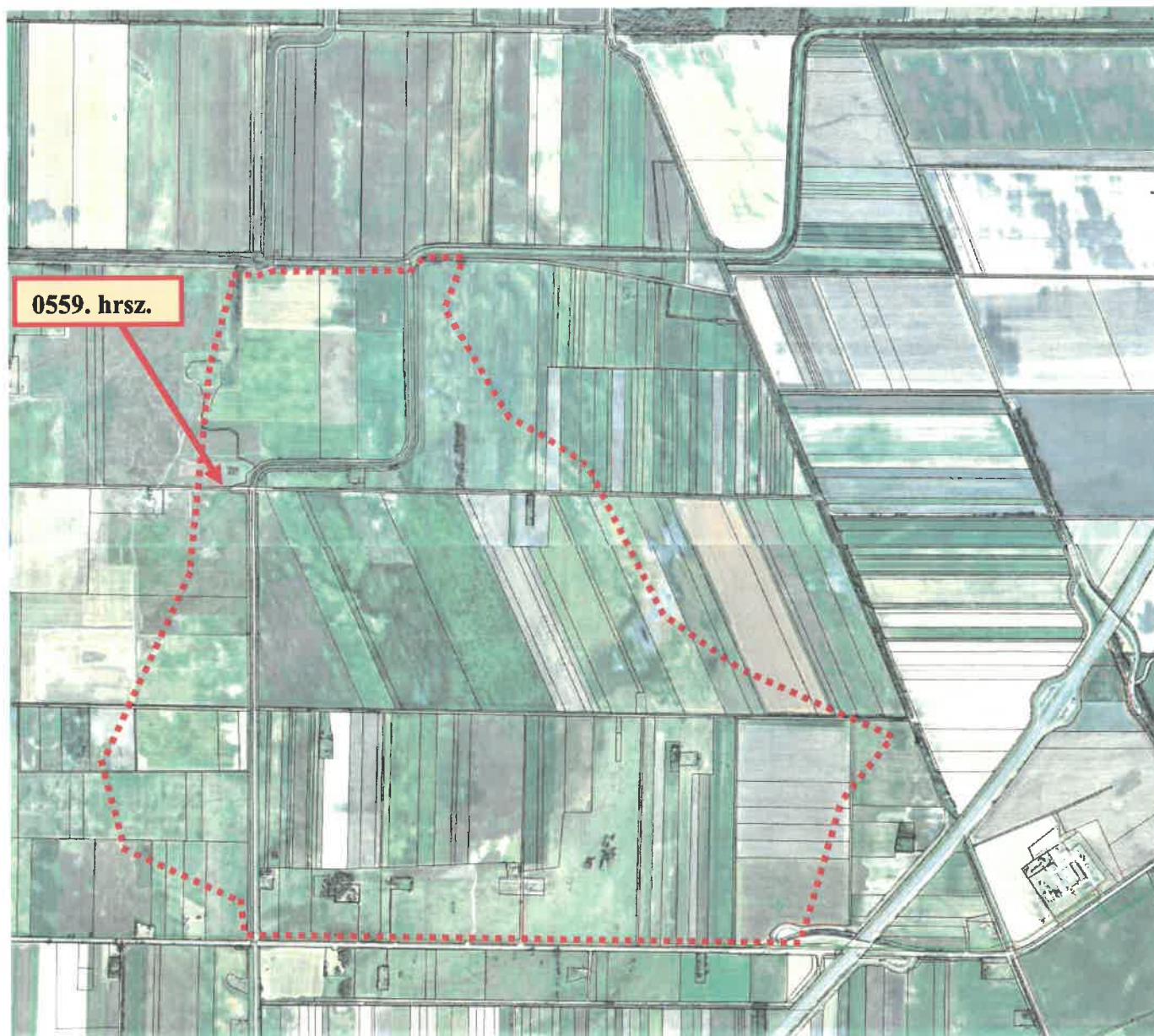
- *A tervezett MotoGP pálya kb. 620 hektáros területe,*
- *Hajdúnánás város külterületének nyugati részén,*
- *közvetlenül a Görbeházára vezető közút mellett,*
- *annak is az M-3-as autópálya kereszteződése utáni szakaszán fekszik.*
- *Kelet-nyugati irányú kiterjedése átlagosan 1,5 – 3,5 km,*
- *észak déli irányban kb. 2,5 km lesz.*



- **Az értékelendő ingatlan** a fentiekben körülírt területen belül helyezkedik el,
- a görbeházi közúttól északra kb. 1,7 km,
- az M-3-as autópálya kereszteződésétől kb. 5 km,
- a belterület határától nyugatra kb. 12 km távolságra fekszik.
- **Közvetlen környezetében**
- elsősorban **termőföldek**,
- másodsorban **tanyák, majorságok** találhatók.

Az értékelendő ingatlan településen belüli fekvése, egyéb adottságai (külterületi viszonylatban, termőföldek megközelítését szolgáló „út” hasznosítás mellett): jók.

Az ingatlan fekvését, elhelyezkedését lásd az alábbi műholdas térképen.



4. A BEÉPÍTHETŐSÉG VIZSGÁLATA:

A kirendelő végzés szerint vizsgálni kell a kisajátítással érintett ingatlan beépíthetőségének lehetőségét, figyelembe véve az általános és a helyi szabályozás előírásait.

Az igazságügyi szakértői működésről szóló 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet 40/A. § (1) bekezdés szerint: „Ha a szakkérdés a) beépíthető telek ... értékének megállapítására irányul, ingatlan értékbecslés szakértői vizsgálatot kell elvégezni”. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 21. pontja szerint: „Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartott földterület”.

4.1. Kormány intézkedések hatályos 2021. 11. 08.:**1399/2020. (VII. 15.) Korm. határozat****a MotoGP kelet-magyarországi helyszínen történő megrendezésével, valamint egyes autó-motorsport stratégiai kérdésekkel kapcsolatos döntésekről**

Hatályos: 2021. 11. 08. –

A Kormány

1. egyetért azzal, hogy a MotoGP futam magyarországi megrendezésére Hajdúnánás külterületén kialakítandó pályahelyszínen, versenypálya kialakításával (a továbbiakban: fejlesztés) kerüljön sor;
- 2.¹ a fejlesztés előkészítésének és megvalósításának kormányzati felelőseként a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztert jelöli ki;
- 3.² felhívja a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztert, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság útján – az innovációért és technológiáért felelős miniszter bevonásával – tegye meg a szükséges intézkedéseket – a 100%-ban állami tulajdonú gazdasági társaság – a Kelet-Magyarországi Versenypálya Korlátozott Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Társaság) 3 000 000 forint jegyzett tőkével, illetve 100 000 000 forint tőketartalékkal történő megalapítása érdekében;

Felelős: nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter
innovációért és technológiáért felelős miniszter

Határidő: azonnal

4. felhívja a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy a Társaság feletti tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a HUMDA Magyar Autó-Motorsport Fejlesztési Ügynökség létrehozásáról szóló 1400/2020. (VII. 15.) Korm. határozat 2. pont a) alpontja szerint átnevezésre kerülő VALOR HUNGARIAE Zártkörűen Működő Részvénytársaság gyakorolja;

Felelős: nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter

Határidő: a Társaság cégnyilvántartásba történő bejegyzését követően azonnal

5. a Társaság megalapítása érdekében 103 000 000 forint egyszeri átcsoportosítását rendeli el a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 1. melléklet XVII. Innovációs és Technológiai Minisztérium fejezet, 20. Fejezeti kezelésű előirányzatok cím, 33. Hazai fejlesztési programok alcím, 2. Hungaroring Sport Zrt. támogatása jogcímcsoport terhére, a Kvtv. 1. melléklet XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások fejezet, 1. Az MNV Zrt. rábízott vagyonával kapcsolatos bevételek és kiadások cím, 2. Az MNV Zrt. rábízott vagyonával kapcsolatos kiadások alcím, 2. Társaságokkal kapcsolatos kiadások jogcímcsoport, 1. Az MNV Zrt. által végrehajtott részesedésvásárlás, tőkeemelés, pótbefizetés jogcím javára, az 1. melléklet szerint;

Felelős: pénzügyminiszter
innovációért és technológiáért felelős miniszter
nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter

Határidő: azonnal

- 6.³ egyetért azzal, hogy a Társaság a DORNA SPORTS, S.L.-lél mint a MotoGP versenysorozat megrendezésével kapcsolatos kizárólagos jogok tulajdonosával lefolytatott tárgyalás eredményeként a MotoGP hazai megrendezésére vonatkozó megállapodást írjon alá a 10 éves, legkorábban 2023-tól kezdődő időtartamra, azzal, hogy a MotoGP hazai megrendezésére vonatkozó megállapodás szerinti díj nettó összege 2023-ban legfeljebb 9 000 000 euró, az ezt követő években pedig az előző éves jogdíj összegének legfeljebb öt százalékkal növelt összege;

Felelős: innovációért és technológiáért felelős miniszter

Határidő: 2021. február 28.

7.⁴8.⁵9.⁶10.⁷

11.⁸ felhívja a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztert, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság útján gondoskodjon a fejlesztéshez szükséges, az innovációért és technológiáért felelős miniszter által megjelölt ingatlanok legfeljebb a független ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken, adásvétel vagy annak sikertelensége esetén kisajátítás útján a magyar állam javára – a tulajdoni lapra bejegyzett közérdekű használati és szolgalmi jogokon túl – per-, teher- és igénymentesen történő megszerzéséről legfeljebb 800 000 000 forint összeghatáron belül, és az ingatlanok beruházásra alkalmas területté nyilvánításáról.

Felelős: nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter
 innovációért és technológiáért felelős miniszter

Határidő: 2022. április 30.

¹ A 2. pont az 1535/2021. (VIII. 3.) Korm. határozat 2. pontjával megállapított szöveg.

² A 3. pont az 1535/2021. (VIII. 3.) Korm. határozat 3. pont a) pontja szerint módosított szöveg.

³ A 6. pont az 1047/2021. (II. 10.) Korm. határozat 2. pontjával megállapított szöveg.

⁴ A 7. pontot az 1535/2021. (VIII. 3.) Korm. határozat 3. pont b) pontja visszavonta.

⁵ A 8. pontot az 1535/2021. (VIII. 3.) Korm. határozat 3. pont b) pontja visszavonta.

⁶ A 9. pontot az 1535/2021. (VIII. 3.) Korm. határozat 3. pont b) pontja visszavonta.

⁷ A 10. pontot az 1535/2021. (VIII. 3.) Korm. határozat 3. pont b) pontja visszavonta.

⁸ A 11. pontot az 1690/2020. (X. 23.) Korm. határozat 2. pontja iktatta be, szövege az 1791/2021. (XI. 8.) Korm. határozat 12. pontjával megállapított szöveg.

1. melléklet az 1399/2020. (VII. 15.) Korm. határozathoz

XVII. Innovációs és Technológiai Minisztérium

XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások

ADATLAP A KÖLTSÉGVETÉSI ELŐIRÁNYZATOK MÓDOSÍTÁSÁRA

Költségvetési év: 2020.

forintban

| Államháztartási egység azonosítója | Fejezet szám | Cím szám | Alcím szám | Jegye cím csop. szám | Jegye cím szám | Kiemelt cím szám | Fejezet név | Cím név | Alcím név | Jegye cím csop. név | Jegye cím név | Kiadások | A módosítás jogcíme | Módosítás (+/-) | A módosítás következő évről évről hatása | A módosítás elfrendelő jogszabály/határozat száma |
|--|-----------------|-------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|---|------------|--------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------|--|--|
| | | | | | | | | | | | | Kiemelt előirányzat neve | | | | |
| | XVII. | | | | | | Innovációs és Technológiai Minisztérium | | | | | | | | | |
| | | 20 | | | | | Fejezeti kezelésű előirányzatok | | | | | | | | | |
| | | | 33 | | | | Hazai fejlesztési programok | | | | | | | | | |
| 030164 | | | 2 | | | | Hungaroring Sport Zrt. támogatása | | | | | | | | | |
| | | | | | | K5 | Egyéb működési célú kiadások | | | | | | | -103 000 000 | | |
| | XLIII. | | | | | | Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások | | | | | | | | | |
| | | 1 | | | | | Az MNV Zrt. rábízott vagyonával kapcsolatos bevételek és kiadások | | | | | | | | | |
| | | 2 | | | | | Az MNV Zrt. rábízott vagyonával kapcsolatos kiadások | | | | | | | | | |
| | | | 2 | | | | Társaságokkal kapcsolatos kiadások | | | | | | | | | |
| 296335 | | | | 1 | | | Az MNV Zrt. által végrehajtott rendezkedésváltásokról, átkezelésről, pótbefizetésről | | | | | | | | | |
| | | | | | | K6 | Beruházások | | | | | | | 103 000 000 | | |
| Az előirányzat-módosítás érvényessége a) a költségvetési évben egyszerű jellegű | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Államhá- tartási egysé- azonosító | Fejezet szám | Cím szám | Alcím szám | Jog- cím csop. szám | Jog- cím szám | Kiemelt előir. szám | Fejezet név | Cím név | Alcím név | Jog- cím csop. név | Jog- cím név | BEVÉTEL | A módosítás jogcíme | Módosítás (+/-) | A módosítás következő évre áthúzódó hatása | A módosítást elrendelő jogszabály/határozat száma |
|---|-----------------|-------------|---------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|------------|--------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------|---|--|
| | | | | | | | | | | | | Kiemelt előirányzat neve | | | | |
| Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű | | | | | | | | | | | | | | | | |

forrásban

| Államhá- tartási egysé- azonosító | Fejezet szám | Cím szám | Alcím szám | Jog- cím csop. szám | Jog- cím szám | Kiemelt előir. szám | Fejezet név | Cím név | Alcím név | Jog- cím csop. név | Jog- cím név | TÁMOGATÁS | A módosítás jogcíme | Módosítás (+/-) | A módosítás következő évre áthúzódó hatása | A módosítást elrendelő jogszabály/határozat száma |
|--|-----------------|-------------|---------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|--|------------|--------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------|---|--|
| | | | | | | | | | | | | Kiemelt előirányzat neve | | | | |
| | XVII. | | | | | | Innovációs és Technológiai Minisztérium | | | | | | | | | |
| | | 20 | | | | | Fejezeti kezelésű előirányzatok | | | | | | | | | |
| | | | 33 | | | | Hazai fejlesztési programok | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--|-----------------|--|
| 030164 | | | | 2 | | | | | | | | Hungaroring Sport Zrt. támogatása | | | -103 000 000 | |
|--------|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--|-----------------|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------|---|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | Foglalkoztatottak létszáma (fő) | - | | | |
| | | | | | | | | | | | | időszakra | | | | |

| Az adatlap I. eredeti példányban töltendő ki | A támogatás folyósítása/zirolása (módosítás +/-) | Összesen | I. n. év | II. n. év | III. n. év | IV. n. év |
|--|--|-------------|----------|-----------|----------------|-----------|
| Magyar Államkincstár I. példány | időarányos teljesítésarányos egyéb: <u>azonnal</u> | 103 000 000 | | | 103 000 000 | |

* Az összehasonlítható előirányzat-változásokat (+/-) egymást követően kell
szerepeltetni.

4.2. Képviselőtestületi határozat a MotoGP pálya építésével kapcsolatban:

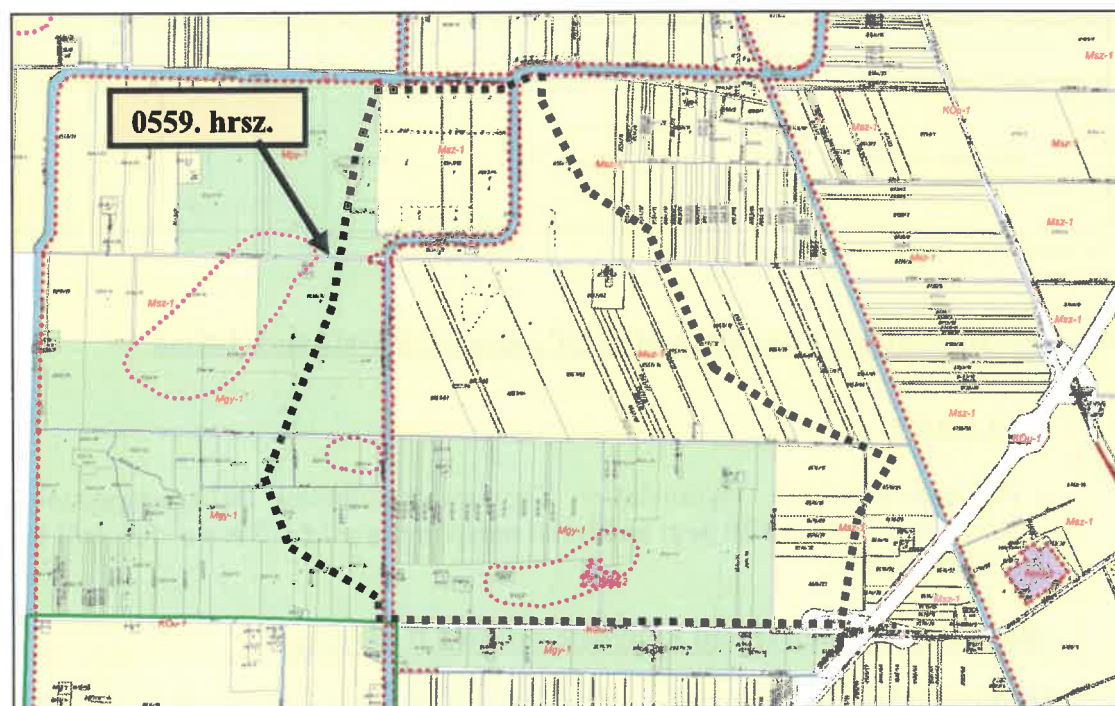
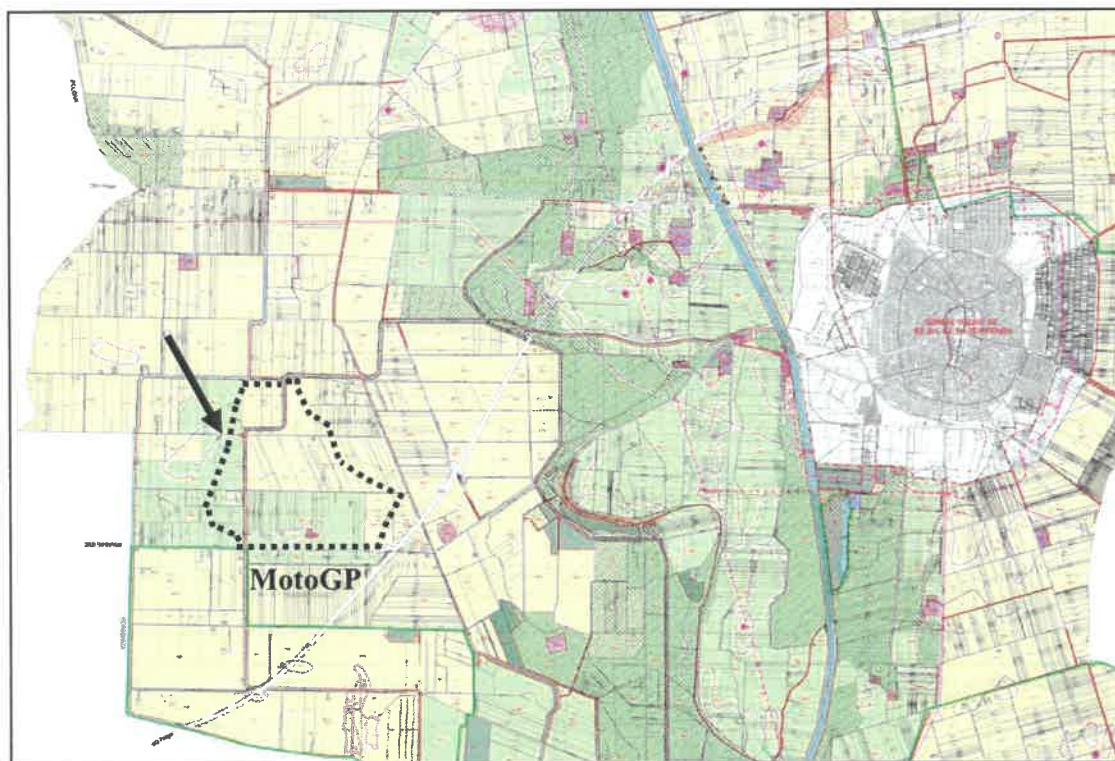
K i v o n a t

a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **2020. augusztus 6-án** – csütörtökön – **de. 08.30 órai kezdettel** megtartott **n y i l v á n o s** üléséről készült jegyzőkönyvéből:

104/2020. (VIII. 06.) számú Képviselő-testületi Határozat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja, hogy a 100 %-ban állami beruházásként megvalósuló MotoGP pálya Hajdúnánás közigazgatási területén történő megépítésével egyetért, a fejlesztést támogatja.

4.3. Hajdúnánás város szabálvozási tervének előírásai:



**Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének
32/2020.(XII.18.) sz. önkormányzati rendelete
HAJDÚNÁNÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

...

65. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

68.§

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
(2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
a) Msz-1 Többségében szántó művelésű terület
b) Mgy-1 Többségében gyep, legelő művelésű terület
c) Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület is.
d) M-ik Intenzív kertészet területe.
e) M-id Mezőgazdasági- idegenforgalmi jelentőségű övezet
(3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

66. Msz-1 övezet

Többségében Szántó művelésű mezőgazdasági terület

69.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolság igénye miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, a beépíthető terület felét.
(3) Épületek **legalább 3 ha** (30.000 m²) területen helyezhetők el tömbösítetten, **3% beépíthetőség** mellett, melyből **lakóépület 1,5%** beépíthetőséggel építhető, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:
a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.

67. Mgy-1 övezet

Többségében gyep, legelő művelésű mezőgazdasági terület

70.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az egyébkénti beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.

(3) Épületeket a **legalább 5 (50 000 m²)** ha nagyságot elérő egybefüggő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, **legfeljebb 4,5 m épületmagasságú** épületekkel, a telekterület **legfeljebb 3 %-os beépítésével**, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:

a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.

b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.

4.4. Az értékelt ingatlan övezeti -besorolása, használata, beépíthetőségének szabályai:

Az értékelt ingatlan **környezete Mgy-1. = többségében gyeplő, legelő művelésű mezőgazdasági terület** besorolású,

főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

Az értékelt ingatlan maga közlekedési célra jelölt,

beépíteni csak közlekedési célra lehet, a fent idézett országos és helyi előírások szerint, mint például közutak esetén *útburkolat, közúti létesítmények*, vasutak esetén *vasúti közlekedéshez tartozó építmények stb.*

4.5. Figyelembe veendő övezeti besorolás jelen értékelésnél:

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 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”.

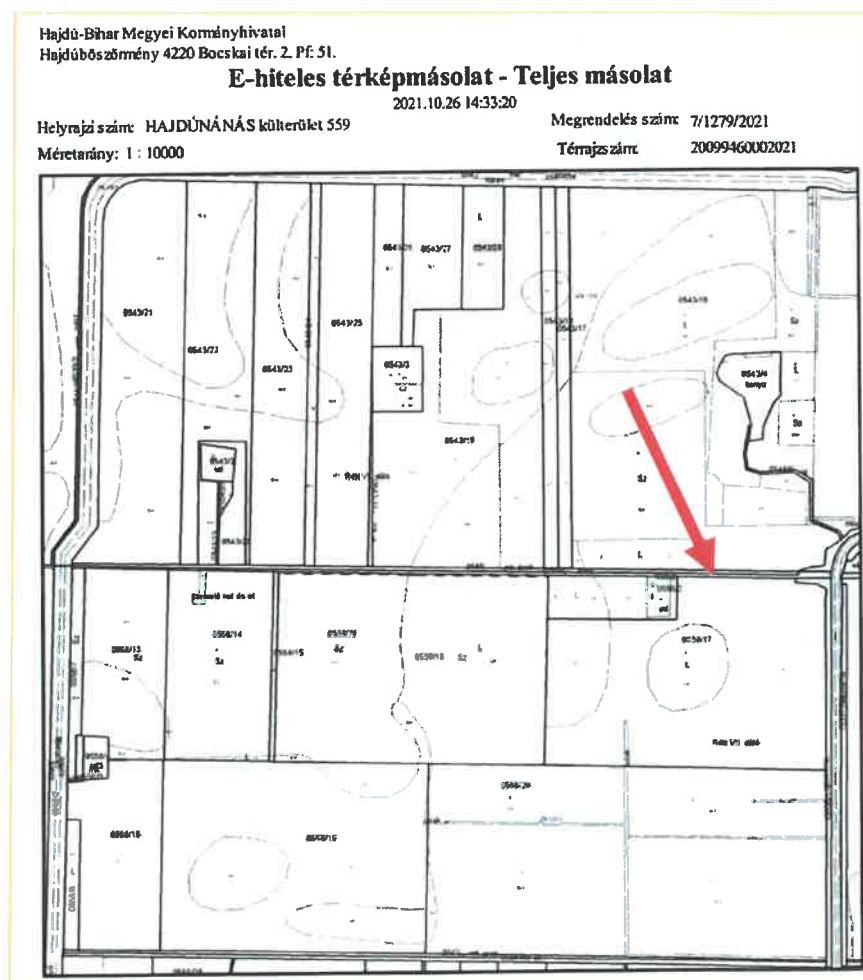
Esetünkben

- a kisajátítási célt megalapozó közérdekű cél a „MotoGP pálya” építése, míg
- a módosítást megelőző övezeti besorolás az „Mgy-1. mezőgazdasági” övezeti környezetben lévő közlekedési célú terület, ezért:

Az ingatlan értékelését **mezőgazdasági övezeti területen érvényes piaci viszonyok** szerint kell elvégezni, ahol megfelelő összehasonlító adatoknak kizárólag a **mezőgazdasági célú, termőföld ingatlanok adatai számítanak.**

5. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:

5.1. Térképmásolat:



5.2. Általános adatok, használat:

- **Elhelyezkedése:** Hajdúnánás külterületének nyugati részén.
- **Környezete:** döntően termőföldek, *tanyák, majorságok*.
- **Hosszúsága:** 1,6 km.
- **Művelési ága:** kivett közüt.
- **Területe:** 1 ha **0833** m². • **Kataszteri jövedelme:** 0,00 ak.
- **Jellege:** földút.

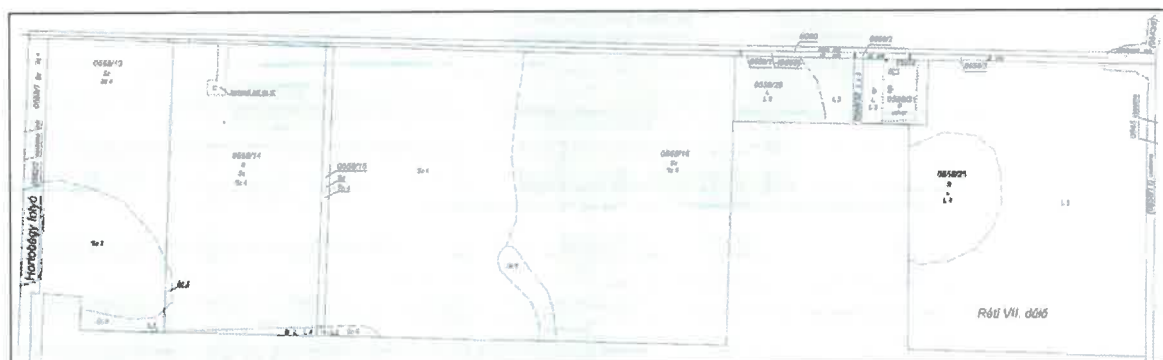
5.3. Az ingatlan egészének legfontosabb alapadatai:

Terület: 1,0833 hektár. Kataszteri jövedelem: 0,00 aranykorona.
Megnevezése: közüt, jellege: földút.

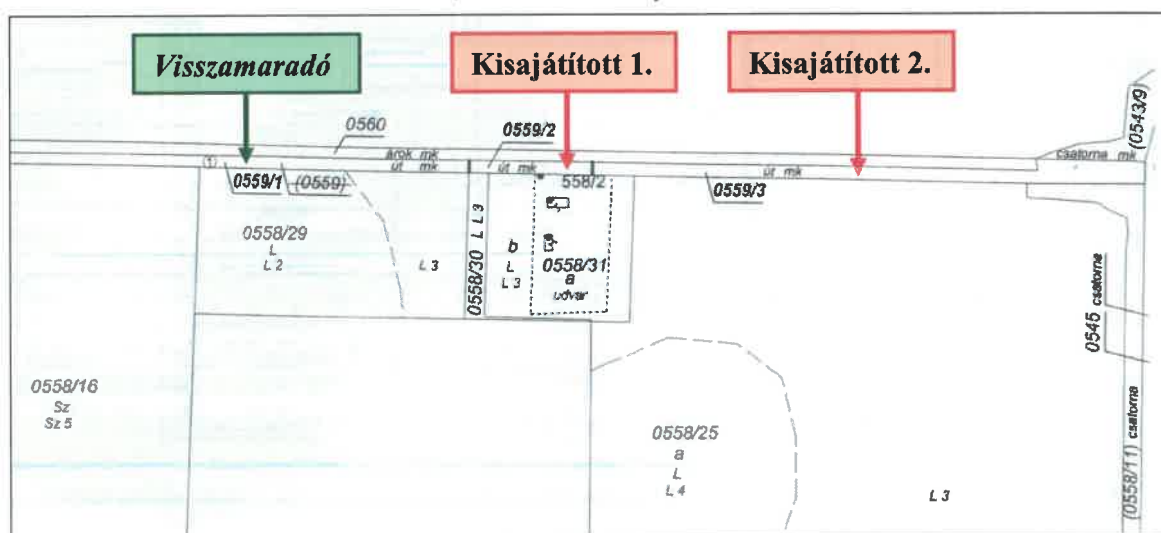
6. A RÉSZKISAJÁTÍTÁS ADATAI:

6.1. Kisajátítási vázrajz:

← aszfalt burkolatos útszakasz → földút →



← aszfalt b. kisaj. → földút kisajátítva →



6.2. Területkimutatás:

| Számláló | Kisajátítás előtti állapot | | | | | | Kisajátítás utáni állapot | | | | | | Megjegyzés | | |
|-----------|----------------------------|--|----------------|---------|------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|---------|--------------|-----------|--------------|------------|--|-----------|
| | Helyrajz szám | Szolgalmi és egyéb használati jogok | Általános | | Terület ha.m ² | Köl. Jöv. AK. Műr | Kisajátítás utáni | | | Kisajátított | | Visszamaradt | | Szolgalmi és egyéb használati jogok | |
| | | | bevezetés | működés | | | helyrajz szám | bevezetés | működés | terület | Köl. Jöv. | terület | | | Köl. Jöv. |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | | |
| 1 | 0559 | HORIZON NYÍRSÉG KFT. bányászati jog 144 nm 31189-2/2011./2010.11.09 | (kivett) közút | | 1.0833 | 0.00 | 0559/1 | (kivett) közút | | | 0.6954 | 0.00 | | HORIZON NYÍRSÉG KFT. bányászati jog 144 nm 31189-2/2011./2010.11.09 | |
| | | | | | | | 0559/2 | (kivett) közút | | 0.0613 | 0.00 | | | | |
| | | | | | | | 0559/3 | (kivett) közút | | 0.3267 | 0.00 | | | | |
| Összesen: | | | | | 1.0833 | 0.00 | | | | 0.3880 | 0.00 | 0.6954 | 0.00 | községi gyűjtőbe -1nm | |

6.3. Az ingatlan kisajátítással érintett részeinek bemutatása fényképen:



A 0559/3. hrsz. alatt kisajátított 0,3267 ha területű ingatlanrész keleti irányból.
Nagyobb része földút, kisebb része aszfaltozott.



A 0559/2. hrsz. alatt kisajátított 0,0613 ha területű ingatlanrész nyugati irányból.
A teljes szakaszon aszfaltozott út van.

6.4. A kisajátítással érintett és a visszamaradó területrészek ismertetése:

| KISAJÁTÍTVA | | | VISSZAMARAD | | |
|--|---------|--------------|-------------|---------|--------------|
| Hrsz. | műv. ág | terület (ha) | Hrsz. | műv. ág | terület (m2) |
| 0559/2. | közút | 0,0613 | 0559/1. | közút | 0,6954 |
| 0559/3. | közút | 0,3267 | | | |
| ÖSSZESEN: | | 0,3880 | ÖSSZESEN: | | 0,6954 |
| A kisajátított terület relatív nagysága az eredeti területhez viszonyítva %-ban: | | | | | 35.81 |

6.5. A részkisajátítás adatai összefoglalva:

Kisajátításra kerül: 0,3880 ha (= 35,81 %), Visszamarad: 0,6954 ha (= 64,19 %).
A kisajátított területre esik egy 110,0 m hosszú, és 3,6 m széles, 396 m² területű
aszfalt burkolatú útszakasz.

AZ INGATLAN PIACI FORGALMI ÉRTÉKE

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. § (3) szerint: „a kártalanítás összegének megállapítása során a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét, b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni”.

7. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK:

7.1.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés: Már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik, melynek során az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítjuk az adott körzetben a közelmúltban értékesített hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések alapján szükséges kiigazításokat teszünk. A forgalmi érték megállapításához a legpontosabb eredményt ez a módszer biztosítja abban az esetben, ha az értékelthez hasonló jellegű ingatlanok piaca kellően élénk, az adásvételi ügyletek alapján elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelés (hozadéki értékelés): Az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket. Az értékelés azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó későbbi tiszta jövedelmek jelenértéke. Alkalmazása célszerű, ha bérbeadási ügyletekre kellő számú összehasonlító adat található. Bevételek termelő ingatlanok, vállalatok értékelésénél mindig használjuk.

7.1.3. A költségalapú értékelés (nettó pótlási-költség elvű értékelés): Az ingatlan újra-ellátási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A módszer alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ez az értékelés kizárólag épített ingatlanokra vonatkoztatható. Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres állapotban piaci összehasonlító módszerrel, majd hasonló jellegű, azonos célú épület újrapiótlási értéke kerül megállapításra, tényleges beruházási költségek alapján.

7.2. Legfontosabb fogalmak:

7.2.1. Ingatlan: A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az ingatlan = a földterületnek (teleknek), a felépítményeknek és az ingatlan jogi adottságainak együttese.

7.2.2. Termőföld: Az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeplő, nádas, erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

7.2.3. Forgalmi érték: Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz: • az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik, • az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak, • mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett, • speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.

7.2.4. A leggazdaságosabb és legjobb használat elve: Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely: • fizikailag lehetséges, • megfelelően indokolt, • jogilag engedélyezhető, • pénzügyileg megvalósítható, • és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.

7.3. A választott értékelési módszer és annak indoklása:

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül **kizárólag**

a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést

választottam tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan, illetve ingatlanrész korlátozottan bár, de forgalomképes, hasonló jellegű **művelés alatt kivett, közlekedési célú ingatlanok ugyan ritkán kerülnek forgalomba**, összehasonlító adat gyakorlatilag nincs, de a szabadpiacon a környéken beépítetlen, elsősorban **termőföld** ingatlanok kellő számban cserélnek gazdát, így **elegendő olyan összehasonlító adat található, melyek értékéből a tárgyi ingatlan piaci értéke levezethető.**

8. A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉNEK ÉRTÉKE:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer ismertetése:

- A piaci összehasonlító 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 v. közel azonos a vizsgált ingatlannal.
- Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.
- Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez a fajlagos érték, mely általában egy m^2 vagy hektár területre vonatkozik.
- Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m^2 vagy Ft/ha) és az ingatlan mérete (m^2 vagy ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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 egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, használati jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3./ Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre, hektárra) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (aranykorona, tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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. Az értékmódosító tényezőket minden esetben vizsgálni kell.

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 (Ft/m^2 , Ft/ha).

6./ Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként: Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként ($\text{m}^2 * \text{Ft/m}^2$, hektár * Ft/hektár) kell megállapítani.

8.1. Az alaphalmaz:

Közlekedési célú ingatlanok forgalmának hiányában, az értékelendő ingatlan környezetében eladott termőföldek (elsősorban szántók) Hajdúnánás külterületén.

8.2. Összehasonlító adatok:**8.2.1. Az adatok forrása:**

A következő táblázatban szereplő **30 db összehasonlító adat** a NAV Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékhivatalához az **elmúlt 2 évben illetékkiszabásra benyújtott adásvételi szerződések** adatain alapulnak, **Hajdúnánás teljes közigazgatási területéről.**

| Helyrajzi_szá | Teljesítmény | Közfürdő | Ingatlan | Érték | Ingatlan_t | Résarány | Megállapított | Bejelentett | Fekvés | | Föld_mű | Föld_kata | ak/ha | Eladva_ha | Eladva_ak | Ft/hektár | Ft/ak | 2023 I. f.év (Ft/ha-Ft/ak) | |
|----------------------------|--------------|-----------|----------|--------|-------------|----------|---------------|-------------|------------|--|---------|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|---------|----------------------------|---------|
| 021/15 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 45300 | 1/1 | | 14694900 | 14694900 | külterület | | szántó | 133,59 | 29,49 | 4,5300 | 133,59 | 3 243 907 | 110 000 | 3 748 740 | 127 119 |
| 0110/42 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 25746 | 1/4 | | 2688000 | 2688000 | külterület | | szántó | 67,2 | 26,10 | 2,5746 | 67,2 | 4 176 183 | 160 000 | 4 826 101 | 184 900 |
| 0142/38 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 94590 | 1/1 | | 32500000 | 32500000 | külterület | | szántó | 270,51 | 28,60 | 9,4590 | 270,51 | 3 435 881 | 120 143 | 3 970 590 | 138 841 |
| 0699/4 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 53992 | 1/1 | | 16000000 | 16000000 | külterület | | szántó | 137,14 | 25,40 | 5,3992 | 137,14 | 2 963 402 | 116 669 | 3 424 581 | 134 826 |
| 0803/28 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 50583 | 1/1 | | 15000000 | 15000000 | külterület | | legelő | 71,08 | 14,05 | 5,0583 | 71,08 | 2 965 423 | 211 030 | 3 426 917 | 243 871 |
| 0820/37 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 14540 | 1/1 | | 4554000 | 4554000 | külterület | | szántó | 37,95 | 26,10 | 1,4540 | 37,95 | 3 132 050 | 120 000 | 3 619 475 | 138 675 |
| 0929/8 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 32534 | 1/1 | | 12000000 | 12000000 | külterület | | szántó | 93,2 | 28,65 | 3,2534 | 93,2 | 3 688 449 | 128 755 | 4 262 464 | 148 793 |
| 0979/64 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 40343 | 16167/40343 | | 4990000 | 4990000 | külterület | | szántó | 84,38 | 20,92 | 4,0343 | 84,38 | 3 086 534 | 147 571 | 3 566 876 | 170 536 |
| 01051/35 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 6026 | 1/1 | | 2156250 | 2156250 | külterület | | szántó | 18,75 | 31,12 | 0,6026 | 18,75 | 3 578 244 | 115 000 | 4 135 109 | 132 897 |
| 01080/82 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 13208 | 1/1 | | 7000000 | 7000000 | külterület | | szántó | 42,4 | 32,10 | 1,3208 | 42,4 | 5 299 818 | 165 094 | 6 124 603 | 190 787 |
| 01092/20 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 5722 | 1/1 | | 3283200 | 3283200 | külterület | | szántó | 17,28 | 30,20 | 0,5722 | 17,28 | 5 737 854 | 190 000 | 6 630 807 | 219 569 |
| 01092/21 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 9899 | 1/1 | | 5675300 | 5675300 | külterület | | szántó | 29,87 | 30,17 | 0,9899 | 29,87 | 5 733 205 | 190 000 | 6 625 435 | 219 569 |
| 01092/22 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 9962 | 1/1 | | 5567000 | 5567000 | külterület | | szántó | 29,3 | 29,41 | 0,9962 | 29,3 | 5 588 235 | 190 000 | 6 457 904 | 219 569 |
| 01121/6 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2021 | 50240 | 1/1 | | 25601600 | 25601600 | külterület | | szántó | 160,01 | 31,85 | 5,0240 | 160,01 | 5 095 860 | 160 000 | 5 888 903 | 184 900 |
| 010/38 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 10206 | 1/1 | | 5348000 | 5348000 | külterület | | szántó | 25,75 | 25,23 | 1,0206 | 25,75 | 5 240 055 | 207 689 | 5 633 059 | 223 266 |
| 056/23 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 78509 | 1/2 | | 13425000 | 13425000 | külterület | | szántó | 205,08 | 26,12 | 3,9255 | 102,54 | 3 419 990 | 130 925 | 3 676 489 | 140 744 |
| 056/47 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 66374 | 1/2 | | 11575000 | 11575000 | külterület | | szántó | 176,71 | 26,62 | 3,3187 | 88,355 | 3 487 811 | 131 006 | 3 749 397 | 140 831 |
| 067/48 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 48180 | 6396/12791 | | 13000000 | 13000000 | külterület | | szántó | 127,9 | 26,55 | 2,4092 | 63,955 | 5 396 008 | 203 268 | 5 800 709 | 218 513 |
| 067/51 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 26827 | 5/6 | | 11000000 | 11000000 | külterület | | szántó | 65,61 | 24,46 | 2,2356 | 54,675 | 4 920 416 | 201 189 | 5 289 447 | 216 278 |
| 071/7 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 101884 | 3/9 | | 10500000 | 10500000 | külterület | | szántó | 237,11 | 23,27 | 3,3961 | 79,03667 | 3 091 751 | 132 850 | 3 323 633 | 142 813 |
| 0146/2 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 14850 | 1/1 | | 6334900 | 6334900 | külterület | | szántó | 43,37 | 29,21 | 1,4850 | 43,37 | 4 265 926 | 146 066 | 4 585 870 | 157 021 |
| 0335/19 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 16003 | 1/1 | | 5070000 | 5070000 | külterület | | szántó | 31,85 | 19,90 | 1,6003 | 31,85 | 3 168 156 | 159 184 | 3 405 768 | 171 122 |
| 0335/20 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 35132 | 1/1 | | 11129950 | 11129950 | külterület | | szántó | 79,49 | 22,63 | 3,5132 | 79,49 | 3 168 038 | 140 017 | 3 405 641 | 150 518 |
| 0647/61 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 38077 | 1/1 | | 10924800 | 10924800 | külterület | | szántó | 91,04 | 23,91 | 3,8077 | 91,04 | 2 869 134 | 120 000 | 3 084 319 | 129 000 |
| 0820/31 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 59071 | 1/1 | | 17000000 | 17000000 | külterület | | szántó | 127,13 | 21,52 | 5,9071 | 127,13 | 2 877 893 | 133 721 | 3 093 735 | 143 750 |
| 01008/18 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 3689 | 592/1184 | | 900000 | 900000 | külterület | | szántó | 11,84 | 32,10 | 0,1845 | 5,92 | 4 879 371 | 152 027 | 5 245 324 | 163 429 |
| 01046/6 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 53733 | 1/2 | | 11700000 | 11700000 | külterület | | szántó | 130,37 | 24,26 | 2,6867 | 65,185 | 4 354 866 | 179 489 | 4 681 481 | 192 951 |
| 01060/22 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 60188 | 1/1 | | 30000000 | 30000000 | külterület | | szántó | 157,09 | 26,10 | 6,0188 | 157,09 | 4 984 382 | 190 973 | 5 358 211 | 205 296 |
| 01078/28 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 9618 | 1/1 | | 5000000 | 5000000 | külterület | | szántó | 25,1 | 26,10 | 0,9618 | 25,1 | 5 198 586 | 199 203 | 5 588 480 | 214 143 |
| 01094/28 | HAJDÚNÁNÁS | termőföld | 2022 | 30255 | 1/1 | | 14716000 | 14716000 | külterület | | szántó | 73,58 | 24,32 | 3,0255 | 73,58 | 4 863 989 | 200 000 | 5 228 789 | 215 000 |
| Az adatok számtani átlaga: | | | | | | | | | | | | | 26,21 | 3,0255 | 76,89 | 4 130 381 | 158 396 | 4 595 295 | 175 984 |

A fenti táblázatban fekete színnel szerepelnek a NAV adatok, barna színnel az általunk kiszámolt fajlagos értékek, piros színnel a szintén az általunk indexált **2023 év I. félévében érvényes fajlagos értékek.**

Az idő múlása miatt alkalmazott korrekció:

A táblázat **2021-2022** évi adatokat tartalmaz.

Az összehasonlító adatokat 2023 év I. félévére indexáltuk, az ügyletkötés évének dátumához viszonyítva *a NAV Nemzeti Adó- és Vámhivatal teljes adatbázisát felhasználó, az ország teljes területén értékesített termőföldek adatainak feldolgozásán alapuló KSH Központi Statisztikai Hivatal, Takarékbank* vonatkozó adatai, ***OTP*** értéktérkép, valamint ***más ingatlanpiaci elemzések és saját vizsgálataink alapján évi 7,5 %-os árváltozás*** figyelembe vételével, mely Hajdúnánás termőföldpiacára az elmúlt években jellemző volt.

8.3. 2023 év I. félévére érvényes fajlagos alapértékek:

4.595.295.-Ft/hektár, illetve 175.984.-Ft/aranykorona.

8.4. A tárgyi ingatlan (értéknövelő és értékcsökkentő) korrekciós tényezői:

A fentiekben ismertetett – Hajdúnánás területén az értékelendő ingatlan környékén érvényes termőföld-árait reprezentáló – összehasonlító adatok átlagához képest az értékelendő út ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő korrekciós tényezői az alábbiak:

• Az ingatlan jellege:

Arra már a 6.3. pontban, a választott értékelési módszer indoklásánál utaltam, hogy az utak korlátozottan forgalomképesek, hasonló jellegű közlekedési célú ingatlanok ritkán kerülnek forgalomba, összehasonlító adat gyakorlatilag nincs, ezért a szabadpiacon a környéken értékesített „más célú” beépítetlen ingatlanok értékéből lehet kiindulni.

Külterületi művelés alól kivett „út” ingatlanok értékelésénél azt az ingatlan elemzéseken alapuló általános szabályt követem, mely szerint azok értéke a környező, más mezőgazdasági termelési célú beépítetlen ingatlanok értékéből vezethető le.

A művelés alól kivett: földút, árok, csatorna, töltés, stb. ingatlanok a mezőgazdasági műveléshez ugyan olyan fontosak, mint a termőföldek maguk, forgalomba kerülésük esetén piaci értékük a környező termőföldek átlagértékével jellemezhető, azok kb. 50 – 100 %-át érik, hasznosságuk függvényében.

Ha a szintén művelés alól kivett: közút és az azokhoz kapcsolódó más kiszolgáló ingatlanok (árok, töltés, stb.) beépítés szempontjából vizsgáljuk abból indulhatunk ki, hogy azok létesítéséhez szükséges területeket a környezetükben jellemző értéken lehet megvásárolni, azaz esetünkben a környező termőföldek kb. 50 - 100 %-án (azok művelési ágától függően).

Esetünkben a megadott 50 – 100 %-os értékhatárok között a közép, azaz 75 %-os értéket veszem alapul, mert az értékelt egy egész tábla termőföldjeit kiszolgáló fontos földút melynek megfelelő **korrekció: – 0,25.**

Korrekción: – 25 %, annak megfelelő **korrekciós szorzó:** $1,00 - 0,25 = 0,75$.

8.5. Korrigált fajlagos földérték:

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Területre vetített piaci átlagérték | korrekciós szorzó | Korrigált fajlagos érték területre |
| 4 595 295 Ft/ha * | 0,750 = | 3 446 471 Ft/ha * |
| Jövedelemre vetített piaci átlagérték | korrekciós szorzó | Korrigált fajlagos érték kat.jöv.-re |
| 175 984 Ft/ha * | = | - Ft/ha * |

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke: **3.446.471.-Ft/hektár.**

8.6. A piaci forgalmi értékének számítása 2022 év közepén érvényes árszinten:

| Hrsz. | kisajátított terület | korrigált fajlagos piaci érték | Piaci érték (Ft) a két számítás átlaga | |
|---|----------------------|--------------------------------|--|------------------|
| 0559/2. és | 0,3880 ha * | 3 446 471 Ft/ha * | 1 337 231 | 1 337 231 |
| 0559/3. | 0,00 ak * | Ft/ak * | - | |
| AZ INGATLAN PIACI FORGALMI ÉRTÉKE: | | | | 1 337 231 |
| <i>A megállapított piaci érték</i> | | 3 446 471 Ft/ha | <i>fajlagos érték terület egységre vetítve</i> | |
| <i>fajlagos piaci értékei:</i> | | Ft/ak | <i>fajlagos érték kataszteri jövedelemre</i> | |

8.7. A kisajátított ingatlan piaci forgalmi értéke:

A **kisajátított ingatlanrész földterületének piaci forgalmi értéke 2023 év közepén érvényes árszinten: 1.337.231.-Ft, azaz**
Egymillió – háromszázharminchétezer – kettőszázharmincegy.-Ft.

VISSZAMARADÓ RÉSZ ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK VIZSGÁLATA

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 19. § (1) bekezdés c) pontja szerint:
 „(1) A kisajátítással kapcsolatos értékvesztést meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen ... c) az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését”.

9. A VISSZAMARADÓ INGATLANRÉSZBEN ESETLEGESEN KELETKEZŐ ÉRTÉKCSÖKKENÉS VIZSGÁLATA:

9.1. Az értékcsökkenés meghatározásának elvei:

→ Részkisajátítás esetén vizsgálni kell, hogy

- a kisajátítás után visszamaradó ingatlan-részek eredeti céljukra továbbra is használhatóak maradnak e,
- az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik e lehetetlenné,
- vagy számottevően költségesebbé.

→ Az ebből származó értékvesztést meg kell téríteni.

→ A részkisajátításnak adott esetben **értékcsökkentő** hatása lehet a kisajátítás után visszamaradó ingatlanrészekre, melyek a visszamaradó ingatlan

- **használhatóságának,**
 - **művelhetőségének és**
 - **jövedelmezőségének**
- csökkenésében nyilvánulnak meg.

→ Ezek a hatások nagymértékben **függnek** az ingatlan

- **jellegétől,**
- **használatától,**
- **művelési ágától, továbbá**
- **a kisajátított terület ingatlanon belüli elhelyezkedésétől és**
- **az ingatlan egészéhez viszonyított nagyságától.**

9.2. Az értékcsökkenés mértéke a tárgyi ingatlan visszamaradó részeinél:

9.2.1. Jelleg, használat:

A tárgyi ingatlanból kisajátított terület után visszamaradó ingatlanrész jellege **továbbra is művelés alól kivett „út”,** használata, **használhatósága nem változik,** ezért **ezen a jogcímenen értékcsökkenés nincs (= 0 %).**

9.2.2. Ingatlanon belüli elhelyezkedés, alak:

Vonalas létesítmény esetén a **vissza-maradó részek eredeti funkciója továbbra is biztosított,** alakja **nem változik,** a kisajátított rész elhelyezkedésének jelentősége **nincs,** ezért: **ezen a jogcímenen értékcsökkenés nincs (= 0 %).**

9.2.3. Az ingatlan egészéhez viszonyított relatív nagyság:

A **kisajátított terület** az ingatlan egészéhez viszonyítva **35,81 %,** mely **közepes** arányú, de az igénybevett terület arányának **sincs jelentősége,** mert a nyomvonalas létesítmény bármekkora része is ellátja eredeti feladatát, ha más utakhoz való kapcsolata megmarad ezért **ezen a jogcímen sincs értékcsökkenés (= 0 %).**

9.3. Értékcsökkenések összesítése:

A visszamaradó ingatlanrészekben a kisajátítás miatt keletkező értékcsökkenés:
 $0,0 \% + 0,0 \% + 0,0 \% = 0,0 \%,$ annak megfelelő értékcsökkenési szorzó: **0,00.**

9.4. A tárgyi ingatlan visszamaradó részeiben keletkező értékvesztés számítása:

| Hrsz. | Visszamarad | fajlagos piaci érték | értékcsökkenés | Értékvesztés (Ft) a két számítás átlaga |
|--|-------------|----------------------|----------------|---|
| 0559/1. | 0,6954 ha * | 3 118 621 Ft/ha * | 0 = | - |
| | 0,00 ak * | Ft/ak * | 0 = | - |
| ÉRTÉKCSÖKKENÉS A VISSZAMARADÓ INGATLANRÉSZBEN | | | | - |

9.5. A tárgyi ingatlan visszamaradó részében keletkező értékvesztés:

A visszamaradó ingatlanrészben a kisajátítás miatt keletkező értékvesztés **nincs,**
= 0.-Ft, azaz Nulla.-Ft.

ÉPÍTMÉNYEK KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKE

10. ÉPÍTMÉNYEK NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE:

A kisajátítással érintett ingatlanon útburkolat építmény is található, melynek piacilag korrigált nettó pótlási értéke a földterület piaci értékén felül megterítendő.

10.1. Aszfaltozott útburkolat:

Ezen szakv. 6.3. pontjában ismertettem, hogy A kisajátított területre esik egy 110,0 m hosszú, és 3,6 m széles, **396 m²** területű aszfalt burkolatú útszakasz, melynek műszaki állapota közepes, a műszaki avulás: 50 %, műszaki állapotszorító: 1,00 – 0,50 = 0,50.

A kisajátított ingatlanrészekben lévő aszfaltozott útburkolat területe: **396 m²**,
melynek műszaki állapota közepes, a műszaki állapotszorító: 0,50.

10.2. Az aszfaltburkolatú út nettó pótlási értéke:

Az újraelőállítás költségeit, az Építésügyi Tájékoztatási Központ által **2022**-ben kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet”-ét használtam fel, melyben található tételek arányosításával állapítottam meg a fajlagos építési költségeket, *melyhez felhasználtam az interneten elérhető céges árajánlatokat is.*

10.2.1. Tétel: ÉKS 41. oldal 2.2.4. pont → Kisforgalmú aszfaltút építése **28.000-32.000.-Ft/m²**, átlagosan: **30.000.-Ft/m²**.

10.2.2. Korrekciók:

Műszaki tartalom: a tételtől alacsonyabb → korrekciós szorzó: 0,60.

Idő múlása (ÉKS 2022-hez képest): 1 év → korrekciós szorzó: 1,15.

Műszaki avulás miatti állapotszorító: 0,50.

Funkcionális állapotszorító: céljának megfelel = 1,00.

Piaci állapotszorító: az építmény iránti keresletet fejezi ki: 0,90.

10.2.3. Korrigált fajlagos érték:

30.000.-Ft/m² * 0,60 * 1,15 * 0,50 * 1,00 * 0,90 = 9.315.-Ft/m².

10.2.4. Korrigált nettó pótlási érték:

396 m² (kisajátított területre eső aszfalt burkolatú út területe) * **9.315.-Ft/m²** (korrekciókkal módosított fajlagos nettó pótlási érték) = **3.688.740.-Ft** (piacilag korrigált nettó pótlási érték).

A kisajátított részen lévő építmény nettó pótlási értéke
2023 év közepén érvényes árszinten: 3.688.740.-Ft,
azaz **Hárommillió – hatszáznyolcvannyolcezer – hétszáznegyven.-Ft.**

ÖSSZEGZÉS**11. A 0559. HRSZ. Piaci forgalmi értéke:****11.1. Ingatlanforgalmi kártalanítás összesen:**

A Hajdúnánás külterületén lévő, **0559. helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartásban „közút” megnevezésű **részkisajátítással érintett ingatlan ingatlanforgalmi kártalanítása 2023 év közepén** érvényes árszinten:

| | |
|--|-----------------------|
| kisajátított földterület piaci értéke: | 1.337.231.-Ft |
| visszamaradó ingatlanrész értékvesztése: | 0.-Ft |
| megsemmisülő épületek, építmények: | 3.688.740.-Ft |
| Ingatlanforgalmi kártalanítás összesen: | 5.025.971.-Ft, |

azaz **Ötmillió – huszonötezer – kilencszázhetvenegy.-Ft.**

A fenti kártalanítás az ingatlan tulajdonosait illeti meg tulajdoni hányaduk arányában.

11.2. Az értékelés érvényességének időhatára:

Az elkészített értékbecslés a **2023 májusi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat, a piaci árak várható változásait, az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.

Debrecen, **2023 május 18.**

Héthy Sándor
ingatlan-értékelő szakértő