

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**MISKOLC, BELTERÜLET 3700/59 HRSZ-Ú INGATLANT
ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMERE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01588-2/2020.

Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

3525 Miskolc, Városház tér 1.

Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.

Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)



ph.

Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.
adószám: 11810111
egységszáma: 19.14.306
nyilvántartási szám: 11810111
számszám: 10405263-50546752-84511003

Budapest, 2020. április 16.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés : A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45. mint kisajátítást kérő) kérelmére, a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben indult kisajátítást megelőző eljárásban a kisajátításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. I. em. 2.) mint igazságügyi szakértőt rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya.
- Kirendelő : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő : **CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.
- Érintett ingatlan : Miskolc, belterület 3700/59 helyrajzi számú
kivett közút

Előzmények:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz Miskolc belterületi 3700/59 hrsz.-ú ingatlan egy része vonatkozásában.

Szakértő feladata, hogy a teljes ingatlan vonatkozásában a kártalanítás mértékét állapítsa meg.

Szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Ennek során:

A kisajátítást kérő **előzetes értesítését** követően a **helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az **összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló**, melyek az **előnyös, illetve hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest**.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az **összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét**.

Amennyiben 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 ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok **e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.**

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.**

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek **nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.**

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.**

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés, ha igen annak összegét határozza meg (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értéke, ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése).**

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak a használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalom képessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.

Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget), ha igen, **annak összegét határozza meg.**
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységének a kisajátítási eljárás miatt szüneteltetéséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a káralanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összegszerű javaslatot** a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni** különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanítás járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás** véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. **Javaslatára megtehetőek térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.** Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A kirendelő végzésben foglaltak szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapítására kisajátítási eljárás miatt kerül sor.

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határoztuk meg az ingatlan telekértékét és költség elven a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmények és telepítmények értékét.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján - „Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint három módszer alkalmazható:

1. piaci összehasonlító megközelítés
2. hozam elvű módszer
3. költség alapú módszer

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint - a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló- ingatlanok forgalmi értékének megállapítására egyedül a piaci összehasonlító módszer fogadható el a felsorolt három módszer közül.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:

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. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Az értékeléshez szükséges összehasonlító adathalmaz összeállításához megbízható adatokra van szükség. A közigazgatási, bírósági, végrehajtási gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének megállapításához összehasonlító adatként, az ingatlan környezetében értékesített, és az Adóhatósághoz megküldött, hivatalos adásvételek adatait kell használni.

Szakértő az értékeléshez szükséges adásvételi adatokat beszerezte a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságától.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által meghozott végzéshez csatolt iratok között szakértő egy nem-hiteles tulajdoni lap szemle másolat megnevezésű iratot kapott, amely alapján az ingatlan kisajátítás előtti adatait ismerhette meg:

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

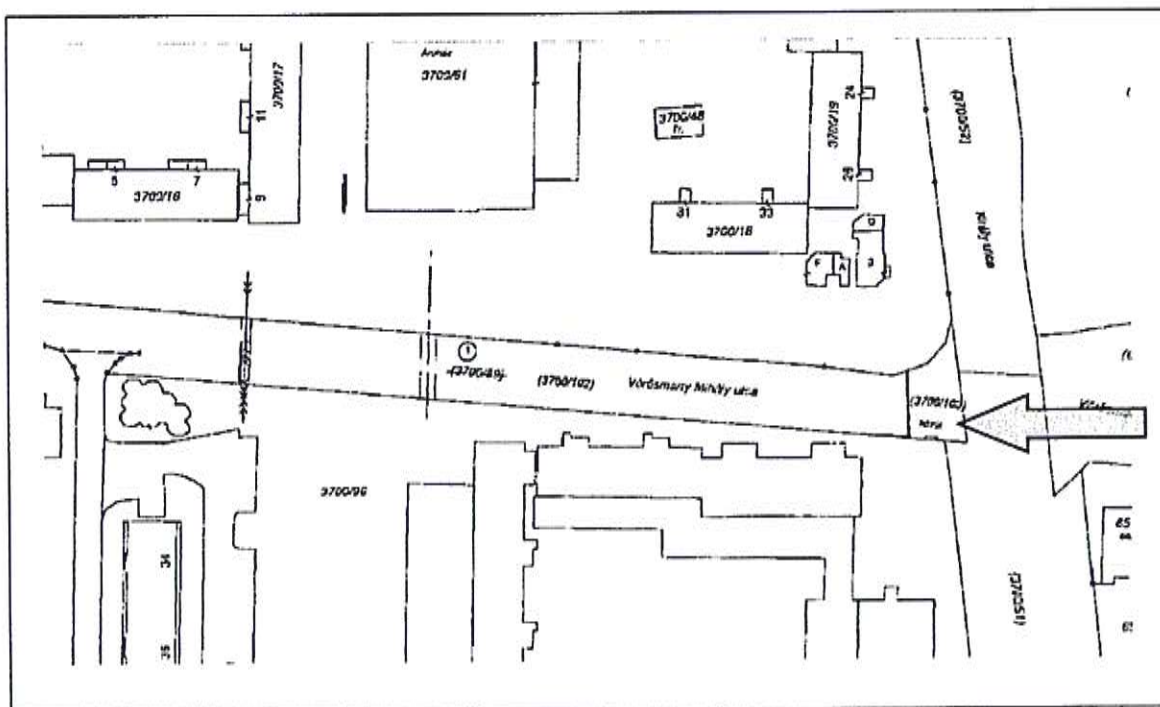
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	3700/59	
művelési ága, területe	: kivett közút	0,00 Ak	4 356 m ²
Összesen:			4 356 m²
			0,00 Ak/ha

Kelotkozó ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 3700/103	kivett közút	224 m ²
Összesen:			224 m²
Visszamaradt terület	: 3700/102	kivett közút	4 132 m ²
Összesen:			4 132 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Elhelyezkedés, környezet

A város:



Miskolc (szlovákul és csehül Miškovec, németül Mischkolz) megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió legnagyobb városa és központja. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 155 650 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb), illetve a második legnagyobb belterülettel / beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

A környék Európa egyik legrégebben lakott területe, mint azt paleolit kori leletek tanúsítják. A különböző tájegységek találkozásánál, fontos kereskedő utak mentén épült település már a középkorban kereskedőváros volt, és 1365-ben Nagy Lajos királytól kapott városi rangot. A török hódoltság után ipara is fejlődésnek indult. A szocialista időszakban Magyarország egyik legjelentősebb iparvárosaként élt a köztudatban, ebben az időben érte el legnagyobb kiterjedését – számos szomszédos település, köztük a középkorban az uradalom székhelyéül szolgáló Diósgyőr hozzácsatolásával – és legnagyobb népességszámát is.

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja. Miskolc város napja: május 11.

Fekvése:

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernád összeolvadó völgyésíkjá, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialtal, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

A régészeti leletek tanúsága szerint a terület ősidők óta lakott, s ez Magyarország legrégebben lakott területe is. Első ismert lakói a kelta gotinok, talán hozzájuk köthető a Miskolctapolcától délre fekvő Leányvár építése is. A honfoglaló magyarok már kevert etnikumú lakosságot találtak ezen a vidéken, akik a Sötétkapu táján, a Papszer oldalán és a Tetemvár környékén laktak. A mai diósgyőri vár helyén a honfoglalás előtt már földvár állt.

A hely a Miskóc nemzetségről kapta nevét, elsőként Anonymus említi ezen a néven a Gesta Hungarorumban 1173 körül („que nunc uocatur miscoucy”). A Miskóc nemzetség, amely a megyének is nevet adó Bors nemzetség egyik ága volt, 1312-ben veszítette el a területet, mert Csák Máté pártjára álltak Károly Róberttel szemben. A király a rimaszécsi Széchy-családnak adományozta a birtokot. Ők szereztek Miskolcnak először bíraskodási és vásártartási jogokat.

Miskolcot Nagy Lajos király emelte városi rangra – oppidummá, azaz mezővárossá nyilvánította, bíróválasztási és végrendelkezési jogok biztosításával –, 1365-ben, nagyjából ugyanabban az időben, amikor a közeli diósgyőri várat felújította. A király egyben a diósgyőri koronauradalomhoz is csatolta

a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét.

A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első kőszínház; az első Kolozsvárott épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták a Hatvan–Miskolc vasútvonalat, amivel a város összeköttetésbe került Pesttel, 1874-ben pedig bekötötték az első telefonkészüléket Miskolcon. Ezek az évek azonban nemcsak fejlődést hoztak a városnak: több csapás is sújtotta Miskolcot, 1873-ban ismét kolerajárvány tört ki, 1878-ban pedig hatalmas árvíz követelt több száz emberéletet. Az árvíz rengeteg épületet is elpusztított, de helyükre szebb, nagyobb épületek épültek. 1897 júliusában indult el az első miskolci villamosjárat, harmadikként az országban (Budapest és Pozsony után), a Tiszai pályaudvar és a Szent Anna tér között, valamint a Szeles utca és a Népkert között. Az első világháború közvetlenül nem érintette a várost, de közvetetten rengeteg ember halálát okozta, a fronton és a kolerajárványban is rengeteg miskolci halt meg.

Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

A trianoni békeszerződés után Miskolc Borsod, Gömör és Kishont közigazgatásilag egyelőre egyesített (k.e.e.) vármegye székhelye lett. Ebben az időben a gazdaságban rövid időre hanyatlás következett be. A Trianon után elcsatolt országrészekből menekültek egész serege érkezett Miskolcra. A városnak át kellett vennie az addigi régióközpont, Kassa szerepét. Ez és a közelítő második világháborúra való felkészülés – amely Miskolcot az ország legfontosabb nehézipari központjává tette – újabb fejlődést hozott, bár a város sokat szenvedett a háború utolsó évében. 1945-ben Diósgyőrt és Hejőcsabát, 1950-ben Görömbölyt, Szirmát és Hámort csatolták a városhoz. 1949-ben a Selmecebányáról Sopronba költöztetett Bányászati Akadémiát a nyugati határhoz túl közelinek ítélt városból keletebbre, Miskolcra hozták, akkor már Nehézipari Műszaki Egyetem néven. Az elkövetkezendő évtizedekben a város hat évre az ország második legnépesebb, egyben ötödik legnagyobb városa lett, az 1980-as években több mint 210 000 lakossal. 1983-tól a város lakossága egyre fogyott a 2017-es 157 ezres szintre. Mai kiterjedését 1981-ben érte el, amikor hozzácsatolták Bükkszentlászlót.

Az 1990-es évek a miskolci nehézipar hanyatlását hozták. A város népessége csökkenni kezdett, s Debrecen vette át helyét az ország második legnépesebb városaként. A 2000-es évektől folyamatos fejlődés volt megfigyelhető a városban, amivel az acélváros mítoszról a kultúra és turizmus városává válna Miskolc.

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

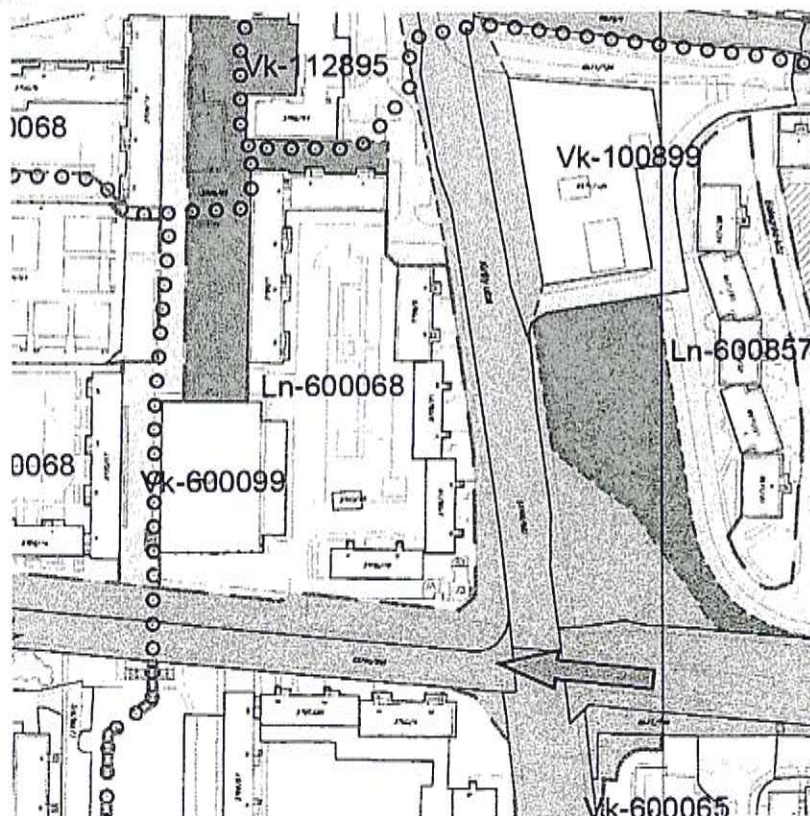
2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címet.

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett közút</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 3700/59 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>4 356 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>Szabálytalan sokszög alakú</i>
<i>Telek határai, kerítettsége, állapota</i>	: <i>Az ingatlan nem kerített</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>Az ingatlan Miskolcon fekszik, a Vörösmarty utca egy szakasza, a Király utca és a Corvin utca között. Környezetében lakótelepi 10 emeletes panelházak, valamint a lakosság ellátásához szükséges üzletek találhatók. A környék Miskolc egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Mindkét úton jelentős forgalom bonyolódik egész nap, mind a személyautókból, tehergépjárművekből és városban közlekedő autóbuszokból.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az utcák aszfaltozottak.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan felszíne közel sík.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>Nem védett</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanon épület nem található.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Az ingatlan útként hasznosított. A kisajátítás az aszfaltozott utat érinti.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Összközműves</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>I. rendű közlekedési célú közterület</i>

Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területét az érvényes szabályozás I. rendű közlekedési célú közterület övezetbe sorolta.



I. rendű közlekedési célú közterület

12. §

Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (Köz)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c) Az elhelyezhető építmények és épületek által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át nem haladhatja meg.^{20 21 22}

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2020.04.09-én**, melyen tulajdonos nem jelent meg.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról, és annak belső tereiről, a lakóházzal és annak környezetéről.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.
- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)
- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.
- (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.)
- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékelés elkészítéséhez szükséges adatokkal kapcsolatban a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságához fordult. Szakértő cég kérésére NAV illetékes hatósága 20 db adatot küldött. Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Szakértő részletes adatszolgáltatást kért NAV-tól.

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad			Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.évo
1. adat:	Miskolc	4523/2	út	1766	1	/	1	2 800 000 Ft	1 586 Ft/m ²	2018.
2. adat:	Miskolc	4518	út	3272	1	/	1	5 200 000 Ft	1 589 Ft/m ²	2018.
3. adat:	Miskolc	12944	út	74	1	/	1	100 000 Ft	1 351 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc, Tisza utca	12585/22	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018
5. adat:	Miskolc, Tisza utca 42.	12585/25	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018

1. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
2. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
3. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
4. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
5. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlításhoz felhasznált adatok				
		1	2	3	4	5
Cím	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc, Tisza utca	Miskolc, Tisza utca 42.
HRSZ.	3700/59	4523/2	4518	12944	12585/22	12585/25
Kiinduló alapadatok						
Telekméret (m ²)	4 356 m ²	1 766 m ²	3 272 m ²	74 m ²	73 m ²	73 m ²
Értékesítési ára (Ft)		2 800 000 Ft	5 200 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		1 586 Ft/m ²	1 589 Ft/m ²	1 351 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	út	út	út	út	út	út
Övezeti besorolás	I.r. közl. célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület
Az ingatlan ismertetése	Szabálytalan sokszög alakú közút művelési ágú, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon
Közművek	összközműves	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában
Az értékesítés időpontja		2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
Adásvétel időpontja miatti korrekció		15%	15%	15%	15%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők						
Telekméret (m ²)	4 356 m ²	kisebb -10%	kisebb -5%	kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -15%
Övezeti besorolás	I.r. közl. célú közterület	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közművek	összközműves	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	városközpont	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összesített korrekciók:		10%	15%	5%	10%	10%
Korrigált fajlagos átlagár:	1 841 Ft/m ²	2 006 Ft/m ²	2 102 Ft/m ²	1 632 Ft/m ²	1 733 Ft/m ²	1 733 Ft/m ²
Módosított fajlagos ár:	1 841 Ft/m ²					
Fajlagos ár, kerokítve (Ft/m ²)				1 841 Ft/m ²		

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon az ingatlanpiacon 2018-2020 között átlagosan ~15%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 15%-os korrekciót alkalmaztunk.

Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

A kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értéke – a kisajátítási kártalanítási összeg nagysága:

Az Ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/59	kivett közút	4 356 m ²	1 841 Ft/m ²	8 019 396 Ft
Összesen:			4 356 m ²		8 019 396 Ft

A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/103	kivett közút	224 m ²	1 841 Ft/m ²	412 384 Ft
Összesen:			224 m ²		412 384 Ft

Visszamaradó ingatlan (talaj) értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/102	kivett közút	4 132 m ²	1 841 Ft/m ²	7 607 012 Ft
Összesen:			4 132 m ²		7 607 012 Ft

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

Szakértő a fentiek alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapította a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Számításaink eredményeként a kisajátítással érintett Miskolc, belterület 3700/59 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

412 384 Ft

összegben határoztuk meg

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

Az épületek/építmények értékének meghatározása:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások			Pótlási érték
aszfaltozott út	224,0 m ²	22 000 Ft/m ²	4 928 000 Ft	0%	35%	0%	3 203 200 Ft
Összesen:							3 203 200 Ft

Megjegyzés:

Az épületek/építmények méretei a helyszíni méréseink és műhold felvételek alapján kerültek meghatározásra.

A Hunginvest Mémőki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínrre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsiorádjíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

A felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, ezért megközelítően, de szakmai gyakorlattal alátámasztottan fejezhetik ki egy konkrét beruházás megvalósításának tényleges költségét.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

Az ingatlanon értéket képviselő növényzet nem található.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés

Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 19.§-a szerinti értékvesztés.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

A visszamaradó ingatlan eredeti céljára továbbra is jól hasznosítható marad, teljes kisajátítása nem javasolt.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség és ha igen, annak összegét határozza meg

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 20.§-a szerinti költség.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő vezeték jogok a kisajátítást követően is fennmaradnak, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

9. A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítást az ingatlanért jó kártalanításnál figyelembe kell venni

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

Az ingatlant nem terheli földhasználati jog.

11. Javaslatát megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

Szakértők a szakvélemény készítésekor az összes körülményt figyelembe vették, válaszaikat ennek megfelelően adták meg a kérdésekre.

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

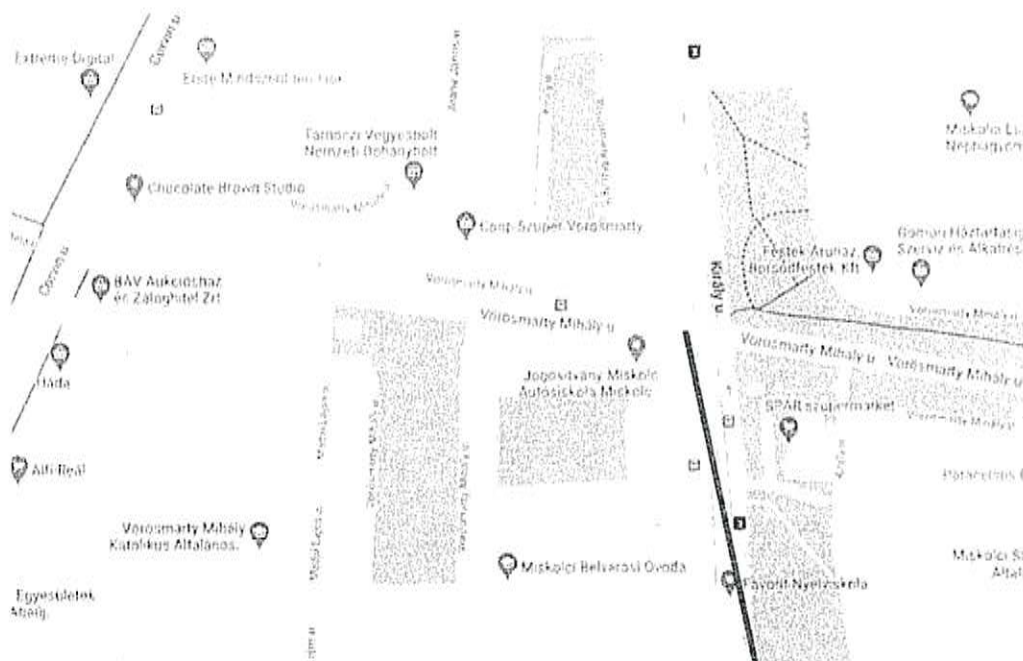
Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A kisajátításra kerülő 3700/103 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke</i>	<i>412 384 Ft</i>
<i>Épület/építmény értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészén)</i>	<i>3 203 200 Ft</i>
Összesen:	3 615 584 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Miskolc MJV Önkormányzata</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>
		<i>3 615 584 Ft</i>
Összes kártalanítás:		3 615 584 Ft

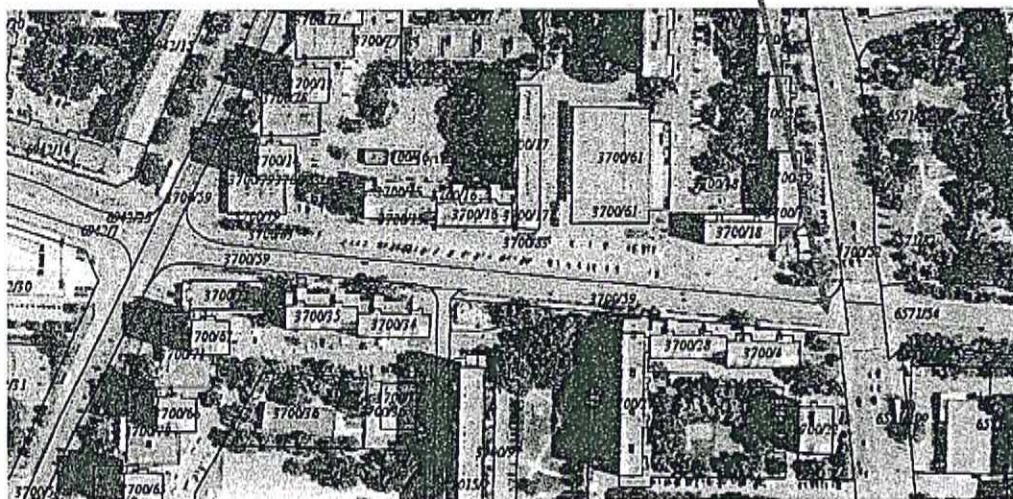
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK

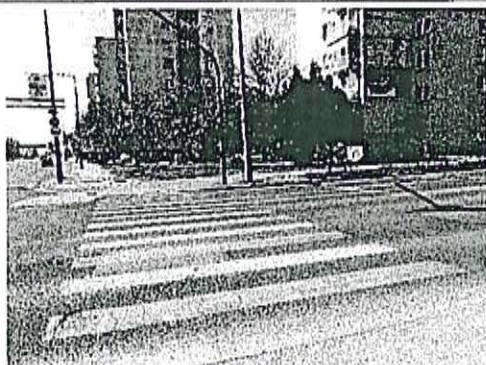


forrás: maps.google.com



forrás: google.com

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan

1. **Állapítsa meg a kisajátításai érintett ingatlan forgalmi értékét.**
Ennek során:

A helyszínt tekintse meg, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetébent jellemző, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlítható alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlítható alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.
Ismertesse, hogy az összehasonlítható forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlítható alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.
Amennyiben az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlítható alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban előrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, annak hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminőség és szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárás megvalósuló közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlítható alkalmas ingatlanok e besorolást módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhető összehasonlítható alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátításal érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátítási értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épülete, annak tartozékaira, illetve az épületek nem minősülő építményre, építményrészre nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épülete, annak tartozékaira, illetve az épületek nem minősülő építményre, építményrészre igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a Ksttv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagok és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kiemelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés, ha igen annak összegét határozza meg (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a lábon álló és függő termék értéke, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év vértartó terméknek értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét, az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszaradott ingatlanrész értékének csökkentése).
 Vizsgálni kell, hogy a visszaradott ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (használhatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszaradott rész a továbbiakban a rendelkezésünkre használatra.
 Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, abból kell levonni a kisajátított rész és a visszaradott rész forgalmi értékét, és az így jelenlévő különbözet alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
 Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.
5. Nyilatkozon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszaradott része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot elérte, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszaradott része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenne vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszaradott rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.
6. Nyilatkozon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben lévő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserélőkész (cserélőhelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbözet), ha igen, annak összegét határozza meg.
7. Nyilatkozon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő járulékos költség (a költségkódés, azaz a gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termeléskiegész, a levétkénységnek a kisajátítási eljárás miatti szűnőelőlésből adódó bevételekiesés, valamint mindazokban túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultból felmerült indokolt és igazolt költség).
8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

9. Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit a hasznosítás lehetőségét és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. A földhasználati jog megszüntéséért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszüntéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

11. Javaslata megítéletekor térjen ki a kiszámlázott kérést által tett észrevételekre.

Tegye meg az ügyvel összefüggő egyéb észrevételeit.

Szakkvéleményét részletesen indokolja.

A szakértő feladata elállásához – az igazságügyi szakértők eljárásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – saját gépkocsi igénybevételeit engedélyezem.

Feljogosítom a szakértőt igazságügyi társzakértő igénybevételére, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

Össességében olyan szakkvéleményt kell készíteni, amely Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Ksh. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvével összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből véleményezve megalapozza a kiszámlázott évenkénti jogosultak teljes és feltétlenül kártalanítását, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kiszámlázás be sem következett volna.

Kirendelt szakértő a szakkvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2020. május 4. napjáig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatali Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01588/2020. ügyiratszámra hivatkozással) benyújtani.

Felhívom a figyelmeztetést, hogy köteles eljárnia kérésre az alábbiakban, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önnel szemben,
- a feltett kérdések megválaszolására elegendő részben vagy részben nem tartozik azon szakkérdésekre, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni.

- a fellelt kérvésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

Felhívom a szakértőt, hogy haladéktalanul tájékoztassa hatóságot arról, ha eljárása során az ügyvel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendelkezésséget észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevétele az ügy megítélése szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges teljességűt megadni.

Felhívom a szakértőt figyelmeztetve, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértőt figyelmeztetve, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendel ki hatóságot, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadóra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazotjaként kíván ékeget tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esköt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

A végzési sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabályértelmezésre hivatkozva, a kézhezvételétől számított 15 napon belül a Miskolci Törvényszékhez címzve, 4 példányban elkészített kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belsődi székhelyi rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belsődi székhelyi rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képviselővel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak,

ügy papír alapon is benyújthatja keresetleveleit az elsődleges közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékteljesítési jog illeti meg, az illetéket a pervesztés feléne kell megfizetnie.

I n d o k o l á s

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: Kiszállítást kérő, képviseli: Dr. Vrág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 94. fszt. 2.) a Miskolc I. lehermentesítő út, I. (Vörösmarty u.) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértői előzetes kiértékelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc belterületi 6571/109 hrsz-ú, „kivett áruháza, parkoló” megnevezésű, 2181 m² területű ingatlan 228 m² nagyságú része vonatkozásában.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyvé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1/a. mellékletének 3.43. pontja értelmében a „Miskolc Intermodális Csomópont” (IMCS) kapcsolódó Y-híd és 3. számú földút új belterületi lehermentesítő szakasz előkészítése és megvalósítása a NIF Zrt. mint építető megvalósításában” nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint a kiszállítási hatóság a kiszállítást kérő Kiszállítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértői rendeltet ki a kiszállítási vonatkozó szakvélemény (a továbbiakban: előzetes szakvélemény) előzetes elkészítése céljából.

A Kstv. 37/C. § (1) bekezdése alapján az ezen alcímben előírt új belterületi lehermentesítő szakasz általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Kstv. 37/C. § (3) bekezdése szerint a szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kiszállítási eljárás szabályai szerint jár el.

A Kstv. 37/D. § (2) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő Kiszállítási esetén a Kiszállítást kérő köteles kérni szakértői előzetes kiértékelését.

A Kstv. 37/D. § (3) bekezdése értelmében ebben az esetben a szakértői költségek előzetes letétele helyezésére a Kiszállítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeleiben – az IM rendeleiben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelmem benyújtásával egyidejűleg a Kiszállítási hatóságnál letétele helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező a szükséges összeget – összesen 150.000,- Ft-ot – a kérelmem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétele helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértői Kft.-t, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok elvégzésére kirendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Aktv.) 124. §-a szerinti eljárási költség mindaz a költség, ami az eljárás során felmerül.

Az Ákr. 128. § (1) bekezdése alapján Kérelemre indult eljárásban az eljárás költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező ügyfél előlegezi. Több azonos érdekű ügyfél esetén az ügyfelek egyetemlegesen felelősek az eljárás költségei előlegezéséért.

Az Ákr. 128. § (5) bekezdése értelmében az előlegezéstől a hatóság a költségek felmerülésekor dönt, ha azonban a felmerülő költségek jelentősebb összegűek érnek el, vagy más körülmény ezt indokolttá teszi, a hatóság elrendelheti, hogy az ügyfél a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges összeget a hatóságnál előzetesen helyezze letébe.

Az Ákr. 132. §-a szerint ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezettségeknek nem tett eleget, az végrehajtható.

Az Ákr. 133. § (1) bekezdése alapján a végrehajtást - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - a döntést hozó hatóság, másodfokú döntés esetén pedig az elsőfokú hatóság rendeli el.

Az Ákr. 133. § (2) bekezdése értelmében a hatóság a végrehajtási hivatalból vagy a jogosult kérelmére rendeli el. A hatóság a döntés végrehajthatóságától, illetve a végrehajtás elrendelésére irányuló kérelmet beérkezésétől számított öt napon belül elrendeli a végrehajtást, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel is.

Az Ákr. 134. § (2) bekezdése szerint a végrehajtást - ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik - az állami adóhatóság foganatosítja.

Az Ákr. 135. §-a alapján ha a kötelezett pénzfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, illetve az állam által előlegezett költség után a megelőlegezés időtartama a jogosultnak a törvényes kamatnak megfelelő mértékű késedelmi pótlékot fizet.

Az eljárási bírság összegéről az Ákr. 77. §-a rendelkezik.

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 40. § (1) bekezdése alapján figyelembevevő kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megtérítésére az IM rendelet szerint tarthat igényt.

Döntésem az előzőekben rögzített tényállítás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A végzés ellen igénybe vehető bírósági felülvizsgálat lehetségét a Kstv. 37/C. § (9) bekezdése alapoza meg.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisértési hatóság hatáskörrel a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése, valamint a Ktr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 37/C. § (2) bekezdése, továbbá a Ktr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2020. április 2.

Demeter Ervin

kormány megbízott

nevében és megbízásából:

Dr. Péter Adél

főosztályvezető



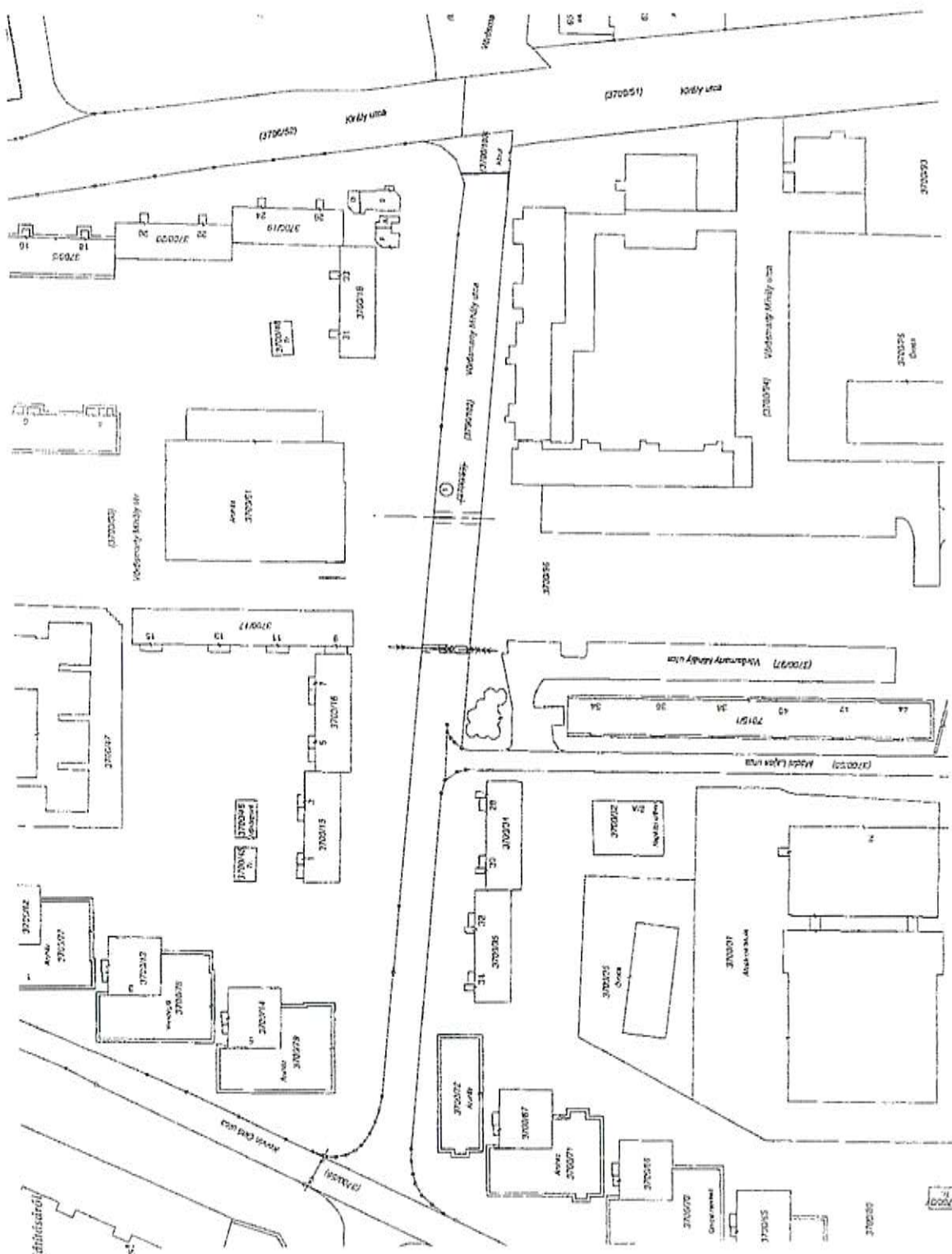
Geodézia Képlet Zrt.
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 45.
Munkaszám: 11750/24-S

Miskolc
belterület
adatszolgáltatás Iktatószáma: 2-2591-2019

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

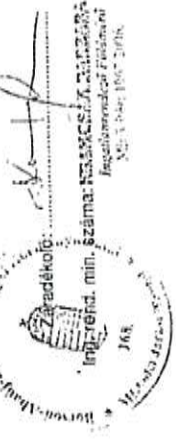
37001/59
A helyrajzi számú földterület körrajzolásáról
M=1:1000
1. Tkm

A kisajátítási változási vázrajz a terület kimutatással együtt érvényes.




A helyrajzi számzás és terület számítás helyes


Miskolc, 2019. november 25. nap



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Nyíregyháza, 2019.11.25.

Készítette: 
Hornódi Géza
Földmérő Ig. szám: 6875/2015
BÁNYA ÉRTÉKELŐ
GDT-16-0030
IRM 1450/05

Minőségret tanúsítja: 
Dévényi Zoltán
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő Ig. szám: 4014/2010

AKARNET v5.2	Felhasználó:	BAZH0293 (Kilépés)
--------------	--------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/28060/2020
2020.04.01

Szektor : 13

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 3700/59 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I. KERÜLET Vörösmarty Mihály utca 3700/59 hrsz. "Eszélvizsgálat alapsz. I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	terület adatai ha m2	kat. jöv. k. fill.
Művelési ág/kivéve megnevezés/	min. o			

Kivéve közt	0	4356		
-------------	---	------	--	--

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05
jogcím: jogtörvény
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC NEMZETI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35690/1999.02.02
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területén 3700/29 hrsz-ú ingatlan megosztása során változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45597/2003.04.04
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területén területszámítási hiba kijavítása miatt 4623 m²-ről 4356 m²-re változott. (47/2003.).

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29
Vezeték jog
A VMH-232/2011. engedélyszámú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszere az ingatlan területéből elvezetéséről.
jogosult:
név: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC, Ózsva György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés elődigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONTOSított

FELNEMZÉSEK

FELNEMZÉSEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenés száma: 30035/28060/2020

2020.04.01

Sektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 3700/59 helyrajzi szám

Változtatás az előző kiadás
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.18

Vezeték jog

A VMN-618/2012. engedély számú (21112) Miskolc 0,4 kV-on 11.sz. vezetékrendszert az ingatlan területéből 23 m²-t érint. (Ft. 503/2012.)

Jogosult:

név: ÉRŐVÉNYÍTŐ KÖZHASZNÓS KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 70099/2012.12.20

Vezeték jog

7_1_1ET Balvácson 20090917 öszi területet érintő távfűtési vezeték. Az ingatlan területéből 50 m²-t érint.

Jogosult:

név: MIBŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Sorszám	Kiszájtítás előtti állapot						Kiszájtítás utáni állapot						Működés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Ábraszlet		Terület	Kat. Jöv.	Kiszájtítás utáni			Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			műv.éga	min. oszt.			Helyrajzi szám	ábraszlet	terület	Kat. Jöv.	terület		
					ha.m ²	AK.fiók							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	<p>Vezetékjog: 33 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p> <p>Vezetékjog: 23 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18</p> <p>Vezetékjog: 50 nm-ro Név: MIKÓ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70089/2012.12.20</p>	3700/59	kvett, közút	0.4356	0.00	3700/102	kvett, közút			0.4132	0.00	<p>Vezetékjog: 33 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p> <p>Vezetékjog: 20 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18</p> <p>Vezetékjog: 50 nm-ro Név: MIKÓ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70089/2012.12.20</p>	
						3700/103	kvett, közút	0.0224	0.00			<p>Vezetékjog: 3 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18</p>	
Összesen:				0.4356	0.00			0.0224	0.00	0.4132	0.00		

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**MISKOLC, BELTERÜLET 3700/83 HRSZ-Ú INGATLANT
ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMÉRE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01360-2/2020.
Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.
Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)
Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő



ph.

~~conZus~~

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.

adószám: 25789502-2-41
cég szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-60820762-84511003

Budapest, 2020. április 2.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	9
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKELÉS	15
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK.....	19

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés : A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45. mint kisajátítást kérő) kérelmére, a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben indult kisajátítást megelőző eljárásban a kisajátításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. I. em. 2.) mint igazságügyi szakértőt rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya.
- Kirendelő : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő : **CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.
- Érintett ingatlan : Miskolc, belterület 3700/83 helyrajzi számú
kivett egyéb épület, közpark

Előzmények:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz Miskolc belterületi 3700/83 hrsz.-ú ingatlan egy része vonatkozásában.

Szakértő feladata, hogy a teljes ingatlan vonatkozásában a kártalanítás mértékét állapítsa meg.

Szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Ennek során:

A kisajátítást kérő **előzetes értesítését** követően a **helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az **előnyös, illetve hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.**

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben 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.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.**

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a **beköltözhető és lakott forgalmi értéket.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt**, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a **Kstv. 10. § (4) bekezdésében** foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a **bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen annak **összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a **lábbon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a **lábbon álló faállomány értéke**, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak a használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalom képessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbség alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.

Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbség), ha igen, **annak összegét határozza meg.**
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységek a kisajátítási eljárás miatt szüneteltetéséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a káralanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összességű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanítás járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**

11. **Javaslatára megtevételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.**

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A kirendelő végzésben foglaltak szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapítására kisajátítási eljárás miatt kerül sor.

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határoztuk meg az ingatlan telekértékét és költség elven a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmények és telepítmények értékét.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a **kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:**

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján -„Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint három módszer alkalmazható:

1. piaci összehasonlító megközelítés
2. hozam elvű módszer
3. költség alapú módszer

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint - a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló- ingatlanok forgalmi értékének megállapítására egyedül a piaci összehasonlító módszer fogadható el a felsorolt három módszer közül.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az értébecslésben alkalmazott módszerek:

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. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Az értékeléshez szükséges összehasonlító adathalmaz összeállításához megbízható adatokra van szükség. A közigazgatási, bírósági, végrehajtási gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének megállapításához összehasonlító adatként, az ingatlan környezetében értékesített, és az Adóhatósághoz megküldött, hivatalos adásvételek adatait kell használni.

Szakértő az értékeléshez szükséges adásvételi adatokat beszerezte a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságától.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által meghozott végzéshez csatolt iratok között szakértő egy nem-hiteles tulajdoni lap szemle másolat megnevezésű iratot kapott, amely alapján az ingatlan kisajátítás előtti adatait ismerhette meg:

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

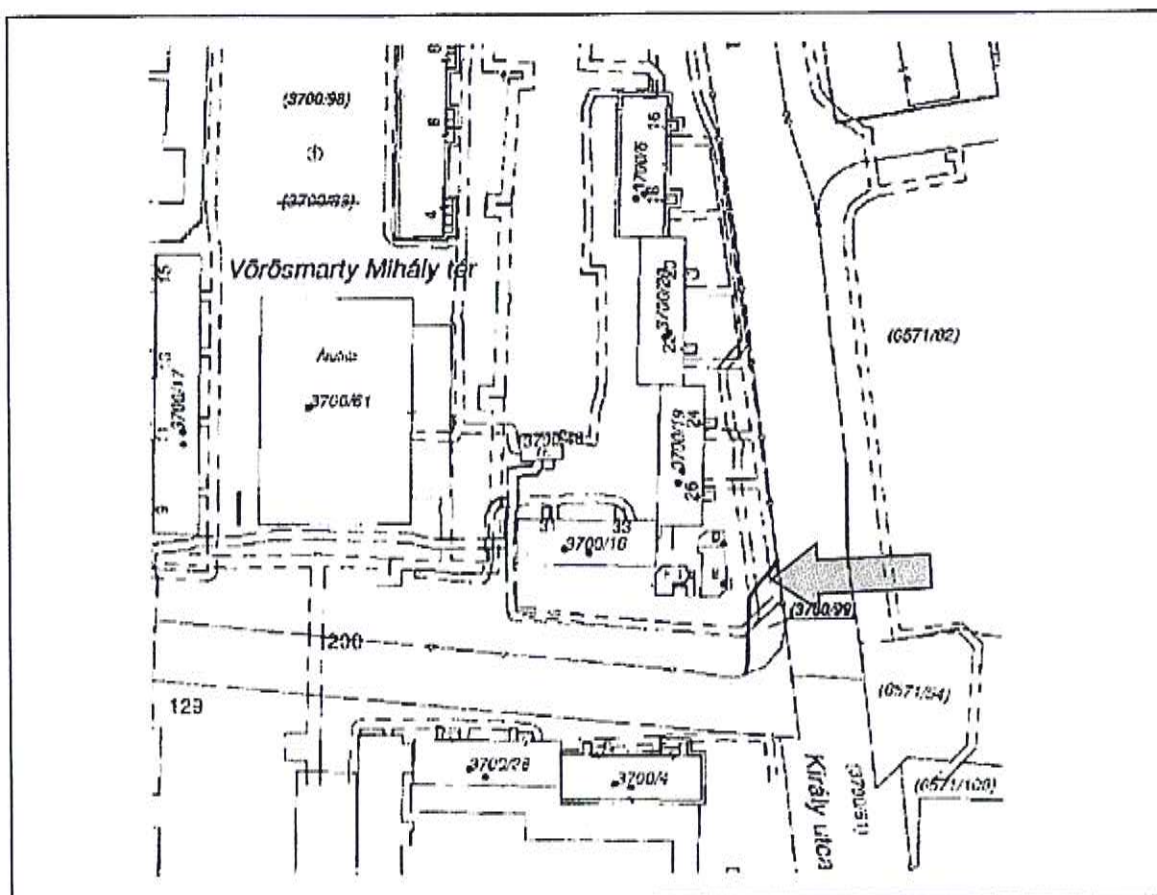
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	3700/83		
művelési ága, területe	: kivett egyéb épület, közpark		0,00 Ak	42 097 m ²
Összesen:				42 097 m²
				0,00 Ak/ha

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 3700/99	kivett közpark	176 m ²
Összesen:			176 m²
Visszamaradt terület	: 3700/98	kivett közpark	41 921 m ²
Összesen:			41 921 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Elhelyezkedés, környezet

A város:



Miskolc (szlovákul és csehül Miškovec, németül Mischkolz) megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió legnagyobb városa és központja. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 155 650 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb), illetve a második legnagyobb belterülettel / beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

A környék Európa egyik legrégebben lakott területe, mint azt paleolit kori leletek tanúsítják. A különböző tájegységek találkozásánál, fontos kereskedő utak mentén épült település már a középkorban kereskedőváros volt, és 1365-ben Nagy Lajos királytól kapott városi rangot. A török hódoltság után ipara is fejlődésnek indult. A szocialista időszakban Magyarország egyik legjelentősebb iparvárosaként élt a köztudatban, ebben az időben érte el legnagyobb kiterjedését – számos szomszédos település, köztük a középkorban az uradalom székhelyéül szolgáló Diósgyőr hozzácsatolásával – és legnagyobb népességszámát is.

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja. Miskolc város napja: május 11.

Fekvése:

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernád összeolvadó völgyésíkjá, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialat, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

A régészeti leletek tanúsága szerint a terület ősidők óta lakott, s ez Magyarország legrégebben lakott területe is. Első ismert lakói a kelta gotinok, talán hozzájuk köthető a Miskolctapolcától délre fekvő Leányvár építése is. A honfoglaló magyarok már kevert etnikumú lakosságot találtak ezen a vidéken, akik a Sötétkapu táján, a Papszer oldalán és a Tetemvár környékén laktak. A mai diósgyőri vár helyén a honfoglalás előtt már földvár állt.

A hely a Miskóc nemzetségről kapta nevét, elsőként Anonymus említi ezen a néven a Gesta Hungarorumban 1173 körül („que nunc uocatur miscoucy”). A Miskóc nemzetség, amely a megyének is nevet adó Bors nemzetség egyik ága volt, 1312-ben veszítette el a területet, mert Csák Máté pártjára álltak Károly Róberttel szemben. A király a rimaszécsi Széchy-családnak adományozta a birtokot. Ők szereztek Miskolcnak először bíraskodási és vásártartási jogokat.

Miskolcot Nagy Lajos király emelte városi rangra – oppidummá, azaz mezővárossá nyilvánította, bíróválasztási és végrendelkezési jogok biztosításával –, 1365-ben, nagyjából ugyanabban az időben, amikor a közeli diósgyőri várat felújíttatta. A király egyben a diósgyőri koronauradalomhoz is csatolta

a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét.

A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első közsínház; az első Kolozsvároton épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták a Hatvan–Miskolc vasútvonalat, amivel a város összeköttetésbe került Pesttel, 1874-ben pedig bekötötték az első telefonkészüléket Miskolcon. Ezek az évek azonban nemcsak fejlődést hoztak a városnak: több csapás is sújtotta Miskolcot, 1873-ban ismét kolerajárvány tört ki, 1878-ban pedig hatalmas árvíz követelt több száz emberéletet. Az árvíz rengeteg épületet is elpusztított, de helyükre szebb, nagyobb épületek épültek. 1897 júliusában indult el az első miskolci villamosjárat, harmadikként az országban (Budapest és Pozsony után), a Tiszai pályaudvar és a Szent Anna tér között, valamint a Szeles utca és a Népkert között. Az első világháború közvetlenül nem érintette a várost, de közvetetten rengeteg ember halálát okozta, a fronton és a kolerajárványban is rengeteg miskolci halt meg.

Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

A trianoni békeszerződés után Miskolc Borsod, Gömör és Kishont közigazgatásilag egyelőre egyesített (k.e.e.) vármegye székhelye lett. Ebben az időben a gazdaságban rövid időre hanyatlás következett be. A Trianon után elcsatolt országrészekből menekültek egész serege érkezett Miskolcra. A városnak át kellett vennie az addigi régióközpont, Kassa szerepét. Ez és a közelítő második világháborúra való felkészülés – amely Miskolcot az ország legfontosabb nehézipari központjává tette – újabb fejlődést hozott, bár a város sokat szenvedett a háború utolsó évében. 1945-ben Diósgyőrt és Hejőcsabát, 1950-ben Görömbölyt, Szirmát és Hámort csatolták a városhoz. 1949-ben a Selmecbányáról Sopronba költöztetett Bányászati Akadémiát a nyugati határhoz túl közelinek ítélt városból keletebbre, Miskolcra hozták, akkor már Nehézipari Műszaki Egyetem néven. Az elkövetkezendő évtizedekben a város hat évre az ország második legnépesebb, egyben ötödik legnagyobb városa lett, az 1980-as években több mint 210 000 lakossal. 1983-tól a város lakossága egyre fogyott a 2017-es 157 ezres szintre. Mai kiterjedését 1981-ben érte el, amikor hozzácsatolták Bükkszentlászlót.

Az 1990-es évek a miskolci nehézipar hanyatlását hozták. A város népessége csökkenni kezdett, s Debrecen vette át helyét az ország második legnépesebb városaként. A 2000-es évektől folyamatos fejlődés volt megfigyelhető a városban, amivel az acélváros mítoszról a kultúra és turizmus városává válna Miskolc.

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

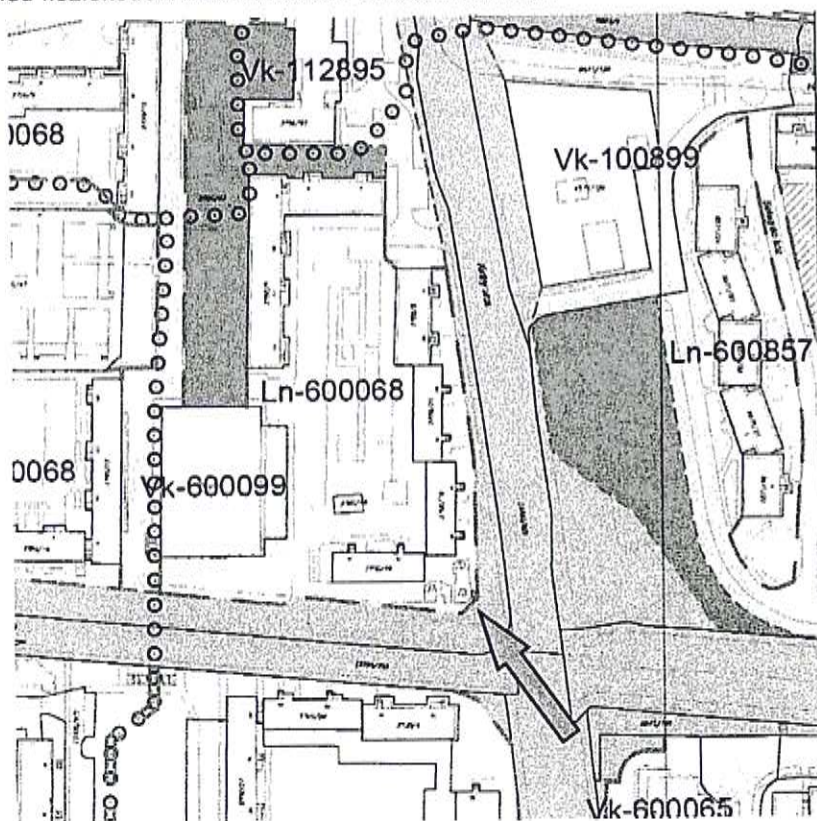
2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címet.

Tárgyi ingatlan ismertetése

Ingatlan művelési ága / megnevezése	: kivett egyéb épület, közpark
Ingatlan címe	: Miskolc 3700/83 hrsz.
Ingatlan területe	: 42 097 m ²
Terület alakja	: Szabálytalan sokszög alakú
Telek határai, kerítettsége, állapota	: Az ingatlan nem kerített
Elhelyezkedés, környezet	: Az ingatlan Miskolcon, a Vörösmarty utca és Király utca találkozásánál fekszik. Környezetében lakótelepi 10 emeletes panelházak, valamint a lakosság ellátásához szükséges üzletek találhatóak. A környék Miskolc egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Mindkét úton jelentős forgalom bonyolódik egész nap, mind a személyautókból, tehergépjárművekből és városban közlekedő autóbuszokból. A környezet rendezett.
Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése	: Az utcák aszfaltozottak.
Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése	: Az ingatlan felszíne közel sík.
Védettség (régészeti, műemléki, természeti)	: Nem védett
Környezeti szennyezettség	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
Építmények	: A kisajátítással érintett ingatlanon földhasználati joggal rendelkező épületek állnak (4db). Az épületeket a kisajátítás nem érinti.
Jelenlegi hasznosítása	: Az ingatlanon földhasználati joggal rendelkező épületek állnak, valamint köztük parkosított területek és járdák vannak. A kisajátítás az épületeket nem, csak a járdát érinti.
Közművesítettség	: Összközműves
Övezeti besorolás	: Zöldterület- közpark, és I.r. és II.r. közl. célú közterület

Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területét az érvényes szabályozás zöldterület – közpark, valamint I. rendű és II. rendű közlekedési célú közterület övezetbe sorolta.



I.rendű közlekedési célú közterület

II.rendű közlekedési célú közterület (beüresítésre és külső területi beépítésre szánt területen belül)

12. §

Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (Köa)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c) Az elhelyezhető építmények és épületek által elfoglalt terület a közlekedési és közmu terület 2 %-át nem haladhatja meg.^{20 21 22}

13. §

Közpark zóna (Z)

- (1) Közparkok céljára kijelölt terület. A terület min. 75%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísztó, csónakázó tó) fedetten kell kialakítani.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
A területen belül parkoló, kiszolgáló út létesíthető akkor is, ha a szabályozási terv ezt külön nem jelöli.^{23, 24}
- (3) A területnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.²⁵
- (5) A területen - védett közpark kivételével - terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark terület legfeljebb 20%-án, a Belvárosban a 100 %-án, ha ez 1,0 magasságban mérve 30 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár, valamint a vékonyabb meglévő fák kiemeléséről és átültetéséről gondoskodnak. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vastagságú földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára. Az építmények terepszint alatti része a közterület alá 0,5 m-en túl is benyúlhat.^{26, 27, 28}

Szakértői megjegyzés: A kisajátításra kerülő ingatlan tulajdoni lap szerint kivett egyéb épület, közpark besorolású, közparkként és útként kialakított és hasznosított. Az értékelés során az ingatlant útként értékeljük.

5. ÉRTÉKELES

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2020.03.19-én**, melyen tulajdonos nem jelent meg.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról, és annak belső tereiről, a lakóházzal és annak környezetéről.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.
- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)
- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.
- (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.)
- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékelés elkészítéséhez szükséges adatokkal kapcsolatban a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságához fordult. Szakértő cég kérésére NAV illetékes hatósága 20 db adatot küldött. Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Szakértő részletes adatszolgáltatást kért NAV-tól.

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	4523/2	út	1766	1 / 1	2 800 000 Ft	1 586 Ft/m ²	2018.
2. adat:	Miskolc	4518	út	3272	1 / 1	5 200 000 Ft	1 589 Ft/m ²	2018.
3. adat:	Miskolc	12944	út	74	1 / 1	100 000 Ft	1 351 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc, Tisza utca	12585/22	út	73	1 / 1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018
5. adat:	Miskolc, Tisza utca 42.	12585/25	út	73	1 / 1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018

1. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
2. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
3. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
4. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
5. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlításhoz felhasznált adatok				
		1	2	3	4	5
Cím	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc, Tisza utca	Miskolc, Tisza utca 42.
HRSZ.	3700/B3	4523/2	4518	12944	12585/22	12585/25
Kiinduló alapadatok						
Telekméret (m ²)	42 097 m ²	1 766 m ²	3 272 m ²	74 m ²	73 m ²	73 m ²
Értékesítési ára (Ft)		2 800 000 Ft	5 200 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		1 586 Ft/m ²	1 589 Ft/m ²	1 351 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	út	út	út	út	út	út
Övezeti besorolás	Zöldterület- közpark, és l.r. és ll.r. közl. célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület
Az ingatlan ismertetése	Szabálytalan sokszög alakú közpark művelési ágú, zöldterület közpark, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt telek	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon
Közművek	összközműves	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában
Az értékesítés időpontja		2018	2018	2018	2018	2018
Adásvétel időpontja miatti korrekció		15%	15%	15%	15%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők						
Telekméret (m ²)	42 097 m ²	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Övezeti besorolás	Zöldterület- közpark, és l.r. és ll.r. közl. célú közterület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Közművek	összközműves	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	városközpont	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	0%	5%	5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Összesített korrekciók:		0%	0%	0%	5%	5%
		1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 654 Ft/m ²	1 654 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:	1 703 Ft/m ²					
Módosított fajlagos ár:	1 703 Ft/m ²					
Fajlagos ár, kerékítő (Ft/m ²)				1 703 Ft/m ²		

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon az ingatlanpiacon 2018-2020 között átlagosan ~15%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 15%-os korrekciót alkalmaztunk.

Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

A kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értéke – a kisajátítási kártalanítási összeg nagysága:

Az ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/83	kivett egyéb épület, közpark	42 097 m ²	1 703 Ft/m ²	71 691 191 Ft
Összesen:			42 097 m ²		71 691 191 Ft

A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/99	kivett közpark	176 m ²	1 703 Ft/m ²	299 728 Ft
Összesen:			176 m ²		299 728 Ft

Visszamaradó ingatlan (talaj) értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/98	kivett közpark	41 921 m ²	1 703 Ft/m ²	71 391 463 Ft
Összesen:			41 921 m ²		71 391 463 Ft

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

Szakértő a fentiek alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapította a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Számításaink eredményeként a kisajátítással érintett Miskolc, belterület 3700/83 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

299 728 Ft

összegben határoztuk meg

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

Az épületek/építmények értékének meghatározása:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások			Pótlási érték
útburkolat	115,0 m ²	22 000 Ft/m ²	2 530 000 Ft	0%	35%	0%	1 644 500 Ft
Összesen:							1 644 500 Ft

Megjegyzés:

Az épületek/építmények méretei a helyszíni méréseink és műhold felvételek alapján kerültek meghatározásra.

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínrre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

A felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, ezért megközelítően, de szakmai gyakorlattal alátámasztottan fejezhetik ki egy konkrét beruházás megvalósításának tényleges költségét.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más élő növényzet található, határozza meg azok értékét

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

Az ingatlanon értéket képviselő növényzet nem található.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés

Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 19.§-a szerinti értékvesztés.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

A visszamaradó ingatlan eredeti céljára továbbra is jól hasznosítható marad, teljes kisajátítása nem javasolt.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség és ha igen, annak összegét határozza meg

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 20.§-a szerinti költség.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő vezeték jogok a kisajátítást követően is fennmaradnak, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

9. A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő földhasználati jog a kisajátítást követően is fennmarad, ezért erre vonatkozóan, hogy kártalanítással nem számolunk.

11. Javaslata megtetelekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az üggyel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

Szakértők a szakvélemény készítésekor az összes körülményt figyelembe vették, válaszaikat ennek megfelelően adták meg a kérdésekre.

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Kártalanítási összeg meghatározása

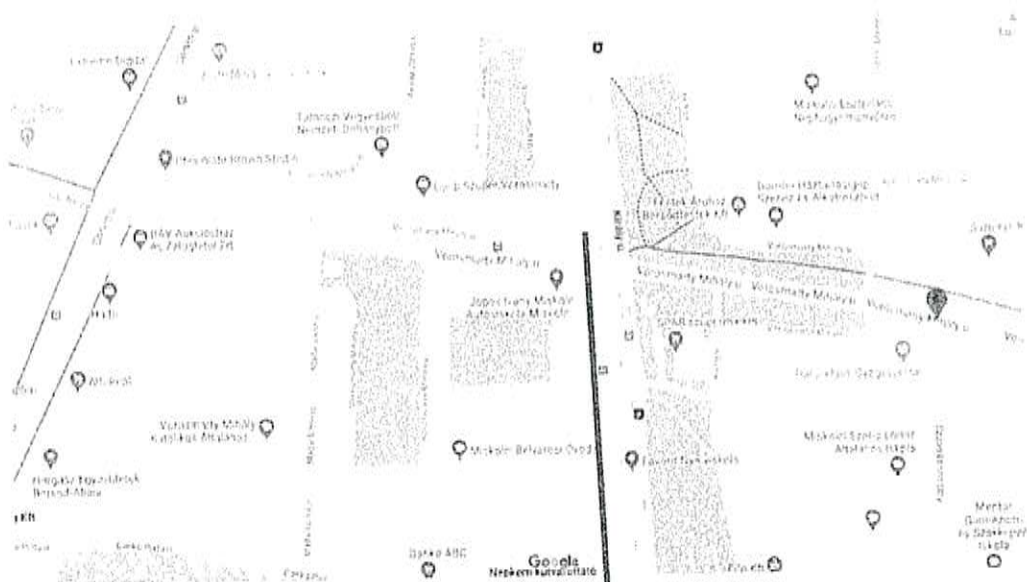
A kisajátításra kerülő 3700/99 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke	299 728 Ft
Épület/építmény értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészben)	1 644 500 Ft
Összesen:	1 944 228 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Miskolc MJV Önkormányzata	tulajdonos	1 / 1
Összes kártalanítás:		1 944 228 Ft

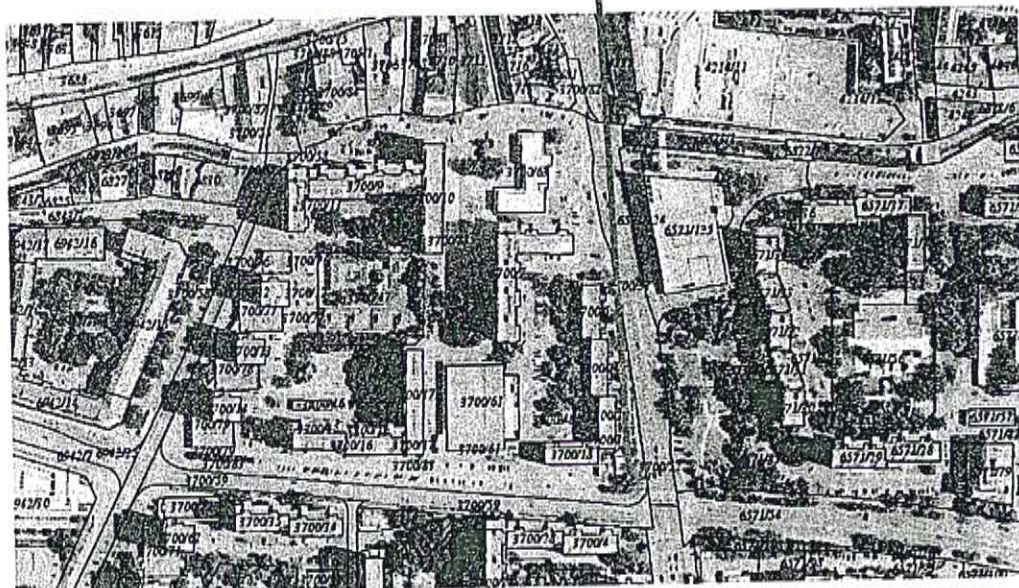
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com

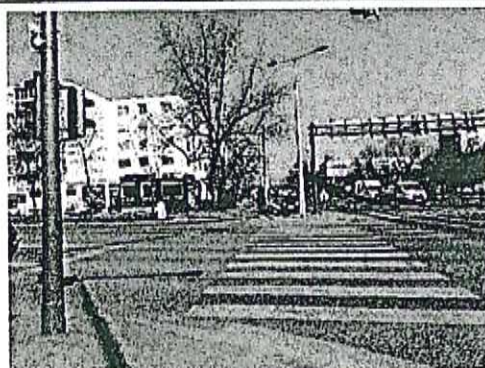


forrás: google.com

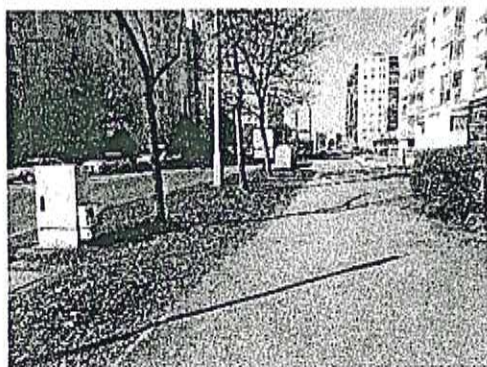
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/01360-2/2020

Ügyintéző: dr. Andrikné Polónyi Ildikó

Telefon: 46/512-920

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és
II. ütemének („Y híd”) megvalósításához
szükséges Miskolc belterületi 3700/83 hrsz-ú
ingatlan vonatkozásában

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 46. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajátítási eljárásban meghoztam az alábbi

v é g z é s t :

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő), – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc belterületi

3700/83 hrsz-ú, „kivett egyéb épület, közpark” megnevezésű, 4 ha 2097 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8., tulajdoni lap: II/1),,

tulajdonában álló ingatlan

- terheli a Miskolc I. kerület belterület 3700/83/A hrsz-t illető földhasználati jog,
- terheli a Miskolc I. kerület belterület 3700/83/B hrsz-t illető földhasználati jog,
- terheli a Miskolc I. kerület belterület 3700/83/D hrsz-t illető földhasználati jog,
- az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára vezetékjogok vannak bejegyezve (tulajdoni lap: III/8., III/9.)
- az ingatlanra a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (székhelye: 3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) javára vezetékjog van bejegyezve (tulajdoni lap: III/10.)

176 m² nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét, mint
(1055 Budapest, Honvéd u. 22. B.Lph.1. emelet 2.
Tel.: 30/914-4795)
igazságügyi szakértőt kirendelem.

A szakértő részére a kisajátítási terv és az ügyben keletkezett iratok fénymásolatait jelen végzésemhez mellékelem.

A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Ennek során:

A kisajátítást kérő előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben 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, közműekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földmínősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaire, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a **Kstv. 10. § (4) bekezdésében** foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a **bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más élő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más élő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen **annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a **lábbon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábbon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).
Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetés szerű használatra.
Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.
5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget), ha igen, **annak összegét határozza meg.**

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**
- A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.
- A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
11. **Javaslatát megítételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.**

A szakértő feladata ellátásához – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – **saját gépkocsi igénybevételét engedélyezem.**

Feljogosítom a szakértőt igazságügyi társszakértő igénybevételére, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

Összességében olyan szakvéleményt kell készíteni, amely Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvével összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből

véleményezve megalapozza a kisorsajátítást szenvedő jogosultak teljes és feltétlen kártalanítását, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kisorsajátítás be sem következett volna.

Kirendelt szakértő a szakvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2020. április 6. napjáig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01360/2020. ügyiratszámra hivatkozással) benyújtani.

Felhívom a figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelésem alapján, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önrel szemben,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretel körébe, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

Felhívom a szakértőt, hogy haladéktalanul tájékoztassa hatóságomat arról, ha eljárása során az ügygel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevétele az ügy megítélése szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértő figyelmét, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendeli ki hatóságom, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Végzőselem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

A végzést sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kézhezvételtől számított **15 napon belül** a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett, 4 példányban elkészített kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási végzést hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képvisellel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pereszes félnek kell megfizetnie.

I n d o k o l á s

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc belterületi 3700/83 hrsz-ú, „kivett egyéb épület, közpark” megnevezésű, 4 ha 2097 m² területű ingatlan 176 m² nagyságú részre vonatkozásában.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése és 1/a. mellékletének 3.43. pontja értelmében Miskolci Intermodális Csomóponthoz (IMCS) kapcsolódó Y híd és 3. számú főút új belterületi tehermentesítő szakasz előkészítése és megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából.

A Kstv. 37/D. § (2) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén a kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését.

A Kstv. 37/D. § (3) bekezdése értelmében ebben az esetben a szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére a kisajátítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben – az IM rendeletben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező az a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft, azaz Százötvenezer forintot, a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-ét, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 128. § (1) bekezdése szerint kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező ügyfél előlegezi.

Az Ákr. 128. § (5) bekezdése alapján az előlegezésről a hatóság a költségek felmerülésekor dönt, ha azonban a felmerülő költségek jelentősebb összeget érnek el, vagy más körülmények ezt indokoltá teszik, a hatóság elrendelheti, hogy az ügyfél a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges összeget a hatóságnál előzetesen helyezze letétbe.

A Kstv. 37/C. § (3) bekezdése szerint a szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kisajátítási eljárás szabályai szerint jár el.

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 40. § (1) bekezdése és a 45. § (3)-(6) bekezdései alapján figyelmeztettem kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megtérítésére az IM rendelet szerint tarthat igényt.

Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A végzés ellen igénybe vehető bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Kstv. 37/C. § (9) bekezdése alapozza meg.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság hatáskörét a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése, valamint a Khr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 37/C. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2020. március 6.

Demeter Ervin
kormány megbízott
névben és megbízásából

Dr. Péter Adél
főosztályvezető



TAKARNET v.5.2	Felhasználó:	BAZ10293 (Kilépés)
----------------	--------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Közművelődési Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologla u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21641/2020

2020.03.06

Szektor : 50

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület: 3700/83 helyrajzi szám

1501 MISKOLC I.KERÜLET Vörösmarty Mihály tér.

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:
származási adatok

módszerrel megnevezés/

m.n.a

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

származási adatok

kat.t.jöv.

ha m2

k.fill.

. Kivált egyéb épület köspark

0

4.2097

3700

2. bejegyzés határozat: 31755/1995.02.24

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 3700/83/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

3. bejegyzés határozat: 31663/1996.01.15

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 3700/83/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

5. bejegyzés határozat: 49058/1997.05.14

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 3700/83/D HRSZ-t illető Földhasználati jog

6. bejegyzés határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás Atalakítása a DAT Erogalomban

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 37064/1991.08.09

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZETE

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszáma: 15735605

HRSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 30189/1995.03.22

Önálló szüveges bejegyzés az ingatlan területe telekalakítás folytán 4.5089 m2-ről 4.4814 m2-re változott a 3700/83 HRSZ-javára.

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 31999/1997/1996.08.26

Önálló szüveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatárrendezés során változott a 3706 HRSZ-javára.

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 33440/1998.01.28

Önálló szüveges bejegyzés az ingatlan területe változott a 3706 HRSZ-javára telekhatárrendezés következtében.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddigi díja: 0 Ft

Súgó

BIZONYTALAN NEM RENDELKEZIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

H-A-Z Megyei Közműhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megerősítés száma:30005/21641/2020
2020.03.06

Szektor : 64

MISKOLC I.KERÜLET

Helyterület: 3700/83 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRKESZ

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 467/1990.03.23

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe területstatisztikai hiba kiigazításán során 4.2269 m2-re változott területgyenlege nélkülül.

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 45592/2003.04.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe területstatisztikai hiba kijavítása miatt 4.2269 m2-ről 4.2094 m2-re változott. (FN. 4/2003.).

8. bejegyzés határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.20

Vezeték jog
A VHK-212/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL ALIÁRTÁNY 1.sz. 10kV-os vezetékhálózata az ingatlan területéből 1920 m2-t érint.
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13004495
cím : 3525 MISKOLC Óvása György utca 13.

9. bejegyzés határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.20

Vezeték jog
A VHK-619/2012. engedély számú (21112) Miskolc Déli ALIÁRTÁNY 1.sz. 10kV-os vezetékhálózata az ingatlan területéből 4064 m2-t érint. (FN. 503/2012.).
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13004495
cím : 3525 MISKOLC Óvása György utca 13.

10. bejegyzés határozat, érkezési idő: 70009/2012.12.20

Vezeték jog
A VHK-1050/2012. engedély számú (21112) Miskolc Déli ALIÁRTÁNY 1.sz. 10kV-os vezetékhálózata az ingatlan területéből 2460 m2-t érint.
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13004495
cím : 3525 MISKOLC Óvása György utca 13.

12. bejegyzés határozat, érkezési idő: 41936/2019.04.08

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezésének megváltoztatása, térrépszám hiba javítása miatt. (FN. 413/2019.)

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás keretében készült kiadvány. Mára nem érvényesülhet.

TULAJDONI LAP VÁRSZÉL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750/246

MISKOLC I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2349-2019
Sz. ny.: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 3700/83

helyrajzi számú földrészlet kisajátításához

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

1.Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László

Földmérő ig. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József

DÁNYI JÓZSEF
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
GDT-15-0030 Földmérő ig. száma: 4014/2010
IRM 1458/95

Geodézia Kelet Zrt.

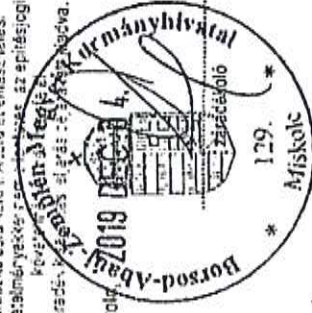
Szkh.: 4025 Debrecen, Humpaló utca 2-4. I em.
Tlf.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 26090812-2-09
Céginformációs szám: 09-10-000571

2019. október 16. nap



2019. október 16. nap

A 192/2019. (II. 17.) önkormányzati határozattal a 129. sz. helyrajzi számú terület kisajátításához szükséges területkimutató készítéséről szóló határozat alapján készült.



Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

DR. ÁRKAI CSABÁS KÖZTÁRSASÁG
Ingatlan- és építészeti iroda
Miskolc, Jókai utca 16/B
Munkaszám: 16/77/2006

Sorszám		Kisajátítás előtti állapot					Kisajátítás utáni állapot					Mogjegyzés	
Szolgalmi és egyéb használati jogok		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	Kat. Jöv.	Kisajátítás utáni		Kisajátított terület kat. Jöv.	Visszamaradt terület kat. Jöv.	Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			Betűjelzés	műv.éga			Betűjelzés	műv.éga					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	VezetékJog: 1920 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.	3700/83	kivett, közpark	4.2097	0.00	3700/98	kivett, közpark	4.1921	0.00	4.1921	0.00	VezetékJog: 1903 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.	
	Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29	3700/83/A	Egyéb épület	0.0020	0.00	3700/98/A	egyéb épület	0.0020	0.00	0.0020	0.00	Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29	
	VezetékJog: 4064 nm	3700/83/B	Egyéb épület	0.0077	0.00	3700/98/B	egyéb épület	0.0077	0.00	0.0077	0.00	VezetékJog: 4027 nm	
	Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.	3700/83/D	Egyéb épület	0.0023	0.00	3700/98/D	egyéb épület	0.0023	0.00	0.0023	0.00	Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.	
	Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18	3700/83/F	Egyéb épület	0.0038	0.00	3700/98/F	egyéb épület	0.0038	0.00	0.0038	0.00	Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18	
	VezetékJog: 2468 nm-re Név: MIHÓ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52.											VezetékJog: 2468 nm-re Név: MIHÓ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52.	
	Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20											Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20	
	VezetékJog: 17 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.					3700/99	kivett, közpark	0.0176	0.00	0.0176	0.00	VezetékJog: 17 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.	
	Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29											Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29	
	VezetékJog: 37 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.											VezetékJog: 37 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.	
	Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18											Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18	
Összesen:				4.2097	0.00			0.0176	0.00	4.1921	0.00		

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

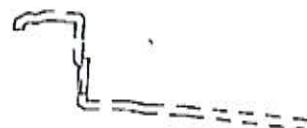
a 3700/83

helyrajzi számú földrészletről

M=1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

1. Tkm



Megelőzi a 689/2019. iktatószámú változási vázrajz átvezetése.

A 800/01/20. 592/22 számú záradékra kerül. A területi elhatárolás az követelményszellemmel történő leírás az építési, közművelési és a záradék kiadására vonatkozóan.

Miskolc, 2019. DECEMBER 12.



Nyíregyháza, 2019. NOVEMBER 19.

Készítő:

Kovács László
Földmérő ig. száma: I-0577

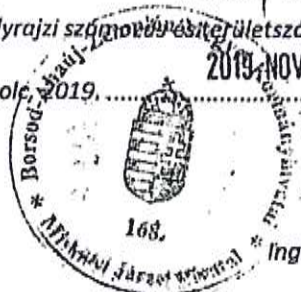
Minőséget tanúsító:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő iktatószáma: 1014/2010
GDT-15-0030
IRM 1458/95

Geodézia Kelet Zrt.
Szkh.: 4025 Debrecen, Hattyú utca 2-4. I em.
Th.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45
Adószám: 26090012-2-03
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

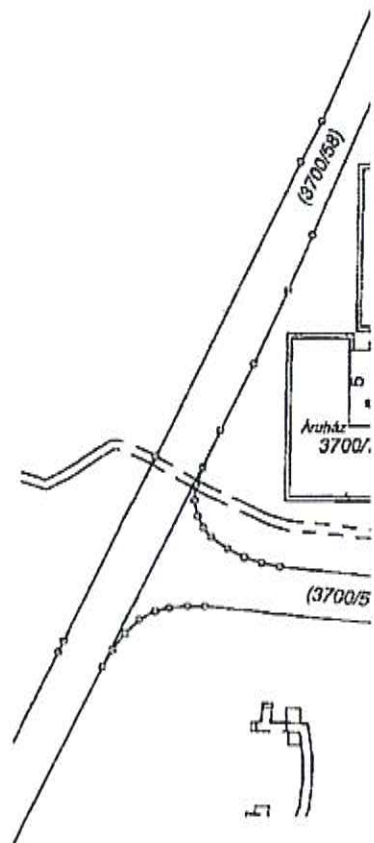
A helyrajzi számú belterületi számlás helyes.

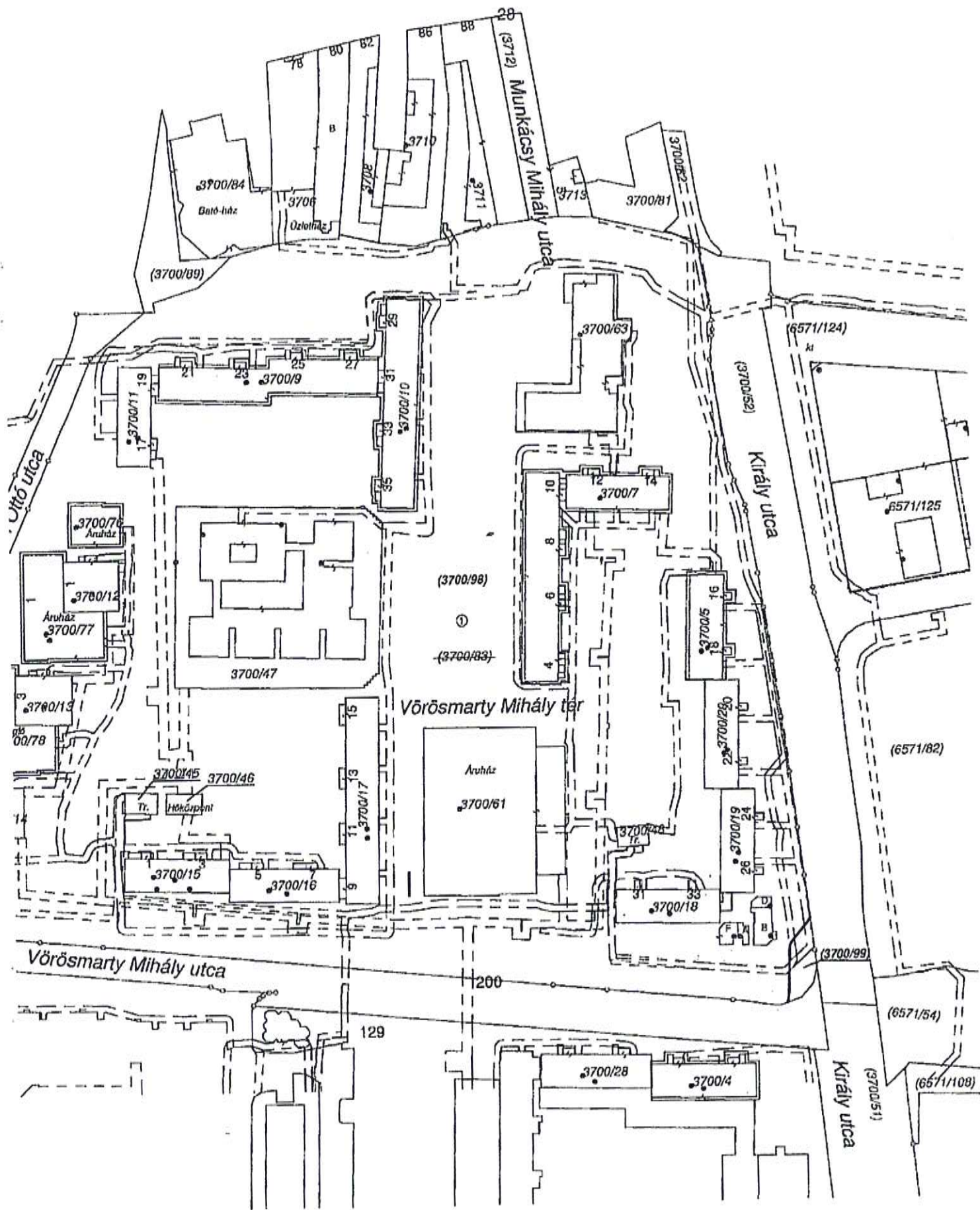
Miskolc, 2019. 2019. NOV. 19. hó nap



Záradékoló:

KRÁNCSÁN BARBARA
Ing. rend. min. szám:
Minősítés: 1967/2006.





IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**MISKOLC, BELTERÜLET 3700/96 HRSZ-Ú INGATLANT
ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMERE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01361-2/2020.
Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.
Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)
Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő



ph.

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
adószám: 25789502-2-41
cégj. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-50526752-84511003

Budapest, 2020. április 2.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	9
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKELÉS	14
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	18

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés** : A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45. mint kisajátítást kérő) kérelmére, a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben indult kisajátítást megelőző eljárásban a kisajátításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. I. em. 2.) mint igazságügyi szakértőt rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya.
- Kirendelő** : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő** : **CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
- Érintett ingatlan** : Miskolc, belterület 3700/96 helyrajzi számú
kivett egyéb épület, közterület

Előzmények:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz Miskolc belterületi 3700/96 hrsz.-ú ingatlan egy része vonatkozásában.

Szakértő feladata, hogy a teljes ingatlan vonatkozásában a kártalanítás mértékét állapítsa meg.

Szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Ennek során:

A kisajátítást kérő **előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a **leginkább hasonló**, melyek az **előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest**.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az **összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét**.

Amennyiben 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.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok **e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.**

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.**

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, **határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt**, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen **annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a **lábon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a **lábon álló faállomány értéke**, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak a használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalom képessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbség alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.

Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbség), ha igen, **annak összegét határozza meg.**
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységeknek a kisajátítási eljárás miatt szüneteltetéséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összességű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanítás járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás** véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. **Javaslatát megfontolóként térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.** Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A kirendelő végzésben foglaltak szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapítására kisajátítási eljárás miatt kerül sor.

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határoztuk meg az ingatlan telekértékét és költség elven a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmények és telepítmények értékét.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a **kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:**

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján -„Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint három módszer alkalmazható:

1. piaci összehasonlító megközelítés
2. hozam elvű módszer
3. költség alapú módszer

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint - a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló- ingatlanok forgalmi értékének megállapítására egyedül a piaci összehasonlító módszer fogadható el a felsorolt három módszer közül.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az értébecslésben alkalmazott módszerek:

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. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Az értékeléshez szükséges összehasonlító adathalmaz összeállításához megbízható adatokra van szükség. A közigazgatási, bírósági, végrehajtási gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének megállapításához összehasonlító adatként, az ingatlan környezetében értékesített, és az Adóhatósághoz megküldött, hivatalos adásvételek adatait kell használni.

Szakértő az értékeléshez szükséges adásvételi adatokat beszerezte a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságától.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által meghozott végzéshez csatolt iratok között szakértő egy nem-hiteles tulajdoni lap szemle másolat megnevezésű iratot kapott, amely alapján az ingatlan kisajátítás előtti adatait ismerhette meg:

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

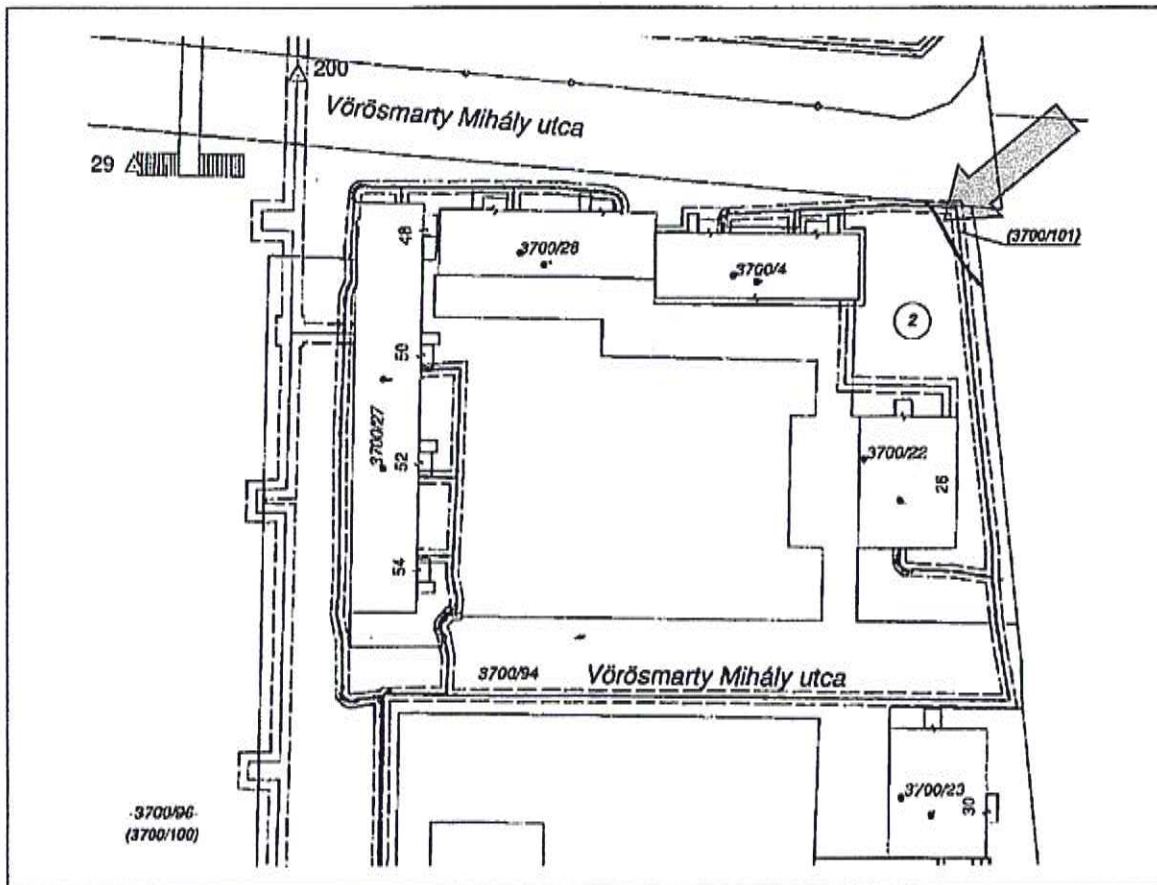
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	3700/96		
művelési ága, területe	: kivett egyéb épület, közterület		0,00 Ak	18 082 m ²
	Összesen:			18 082 m² 0,00 Ak/ha

Kelotkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 3700/101	kivett közterület	56 m ²
	Összesen:		56 m²
Visszamaradt terület	: 3700/100	ett egyéb épület, közterület	18 026 m ²
	Összesen:		18 026 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Elhelyezkedés, környezet

A város:



Miskolc (szlovákul és csehül Miškovec, németül Mischkolz) megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió legnagyobb városa és központja. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 155 650 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb), illetve a második legnagyobb belterülettel / beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

A környék Európa egyik legrégebben lakott területe, mint azt paleolitikus kori leletek tanúsítják. A különböző tájegységek találkozásánál, fontos kereskedő utak mentén épült település már a középkorban kereskedőváros volt, és 1365-ben Nagy Lajos királytól kapott városi rangot. A török hódoltság után ipara is fejlődésnek indult. A szocialista időszakban Magyarország egyik legjelentősebb iparvárosaként élt a köztudatban, ebben az időben érte el legnagyobb kiterjedését – számos szomszédos település, köztük a középkorban az uradalom székhelyéül szolgáló Diósgyőr hozzácsatolásával – és legnagyobb népességszámát is.

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekeznek erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja. Miskolc város napja: május 11.

Fekvése:

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernád összeolvadó völgyésíkjén, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialtal, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

A régészeti leletek tanúsága szerint a terület ősidők óta lakott, s ez Magyarország legrégebben lakott területe is. Első ismert lakói a kelta gotinok, talán hozzájuk köthető a Miskolctapolcától délre fekvő Leányvár építése is. A honfoglaló magyarok már kevert etnikumú lakosságot találtak ezen a vidéken, akik a Sötétkapu táján, a Papszer oldalán és a Tetemvár környékén laktak. A mai diósgyőri vár helyén a honfoglalás előtt már földvár állt.

A hely a Miskóc nemzetségről kapta nevét, elsőként Anonymus említi ezen a néven a Gesta Hungarorumban 1173 körül („que nunc uocatur miscoucy”). A Miskóc nemzetség, amely a megyének is nevet adó Bors nemzetség egyik ága volt, 1312-ben veszítette el a területet, mert Csák Máté pártjára álltak Károly Róberttel szemben. A király a rimaszécsi Széchy-családnak adományozta a birtokot. Ők szereztek Miskolcnak először bíraskodási és vásártartási jogokat.

Miskolcot Nagy Lajos király emelte városi rangra – oppidummá, azaz mezővárossá nyilvánította, bíróválasztási és végrendelkezési jogok biztosításával –, 1365-ben, nagyjából ugyanabban az időben, amikor a közeli diósgyőri várat felújíttatta. A király egyben a diósgyőri koronauradalomhoz is csatolta

a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét.

A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első kőszínház; az első Kolozsvárott épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták a Hatvan–Miskolc vasútvonalat, amivel a város összeköttetésbe került Pesttel, 1874-ben pedig bekötötték az első telefonkészüléket Miskolcon. Ezek az évek azonban nemcsak fejlődést hoztak a városnak: több csapás is sújtotta Miskolcot, 1873-ban ismét kolerajárvány tört ki, 1878-ban pedig hatalmas árvíz követelt több száz emberéletet. Az árvíz rengeteg épületet is elpusztított, de helyükre szebb, nagyobb épületek épültek. 1897 júliusában indult el az első miskolci villamosjárat, harmadikként az országban (Budapest és Pozsony után), a Tiszai pályaudvar és a Szent Anna tér között, valamint a Szeles utca és a Népkert között. Az első világháború közvetlenül nem érintette a várost, de közvetetten rengeteg ember halálát okozta, a fronton és a kolerajárványban is rengeteg miskolci halt meg.

Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

A trianoni békeszerződés után Miskolc Borsod, Gömör és Kishont közigazgatásilag egyelőre egyesített (k.e.e.) vármegye székhelye lett. Ebben az időben a gazdaságban rövid időre hanyatlás következett be. A Trianon után elcsatolt országrészekből menekültek egész serege érkezett Miskolcra. A városnak át kellett vennie az addigi régióközpont, Kassa szerepét. Ez és a közelítő második világháborúra való felkészülés – amely Miskolcot az ország legfontosabb nehézipari központjává tette – újabb fejlődést hozott, bár a város sokat szenvedett a háború utolsó évében. 1945-ben Diósgyőrt és Hejőcsabát, 1950-ben Görömbölyt, Szirmát és Hámort csatolták a városhoz. 1949-ben a Selmecebányáról Sopronba költöztetett Bányászati Akadémiát a nyugati határhoz túl közelinek ítélt városból keletebbre, Miskolcra hozták, akkor már Nehézipari Műszaki Egyetem néven. Az elkövetkezendő évtizedekben a város hat évre az ország második legnépesebb, egyben ötödik legnagyobb városa lett, az 1980-as években több mint 210 000 lakossal. 1983-tól a város lakossága egyre fogyott a 2017-es 157 ezres szintre. Mai kiterjedését 1981-ben érte el, amikor hozzácsatolták Bükkszentlászlót.

Az 1990-es évek a miskolci nehézipar hanyatlását hozták. A város népessége csökkenni kezdett, s Debrecen vette át helyét az ország második legnépesebb városaként. A 2000-es évektől folyamatos fejlődés volt megfigyelhető a városban, amivel az acélváros mítoszról a kultúra és turizmus városává válna Miskolc.

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

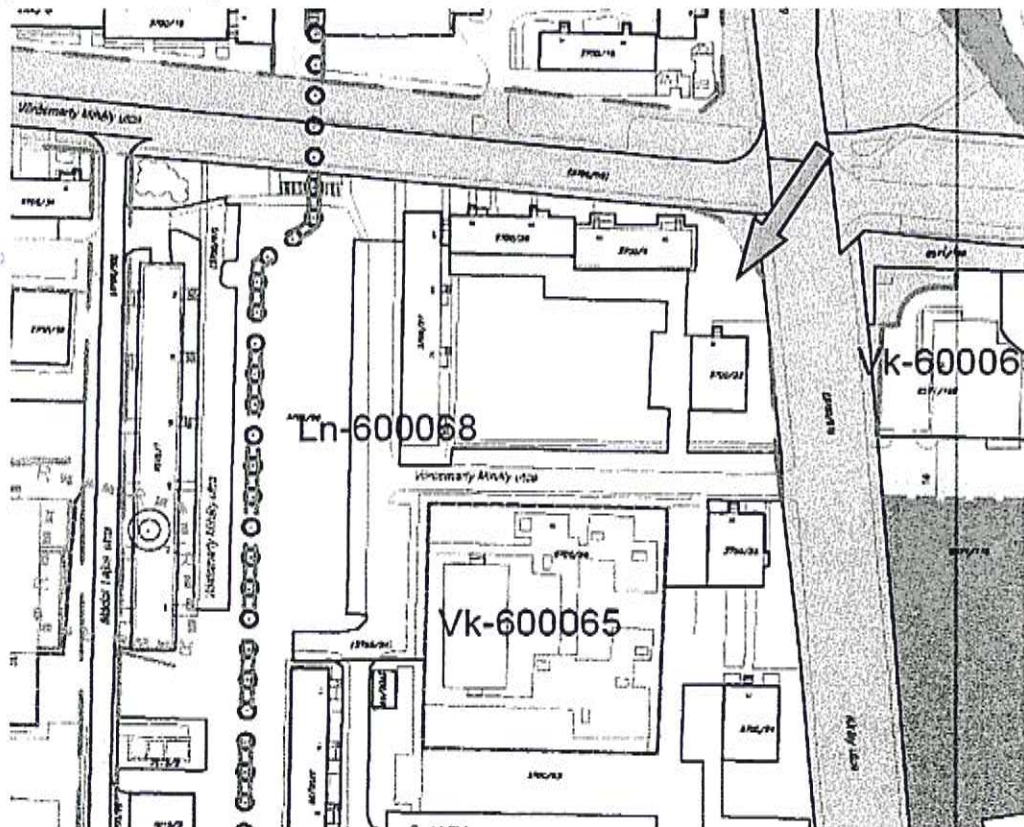
2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címet.

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett egyéb épület, közterület</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 3700/96 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>18 082 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>Szabálytalan sokszög alakú</i>
<i>Telek határai, kerítettség, állapota</i>	: <i>Az ingatlan nem kerített</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>Az ingatlan Miskolcon, a Vörösmarty utca és Király utca találkozásánál fekszik. Környezetében lakótelepi 10 emeletes panelházak, valamint a lakosság ellátásához szükséges üzletek találhatóak. A környék Miskolc egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Mindkét úton jelentős forgalom bonyolódik egész nap, mind a személyautókból, tehergépjárművekből és városban közlekedő autóbuszokból.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az utcák aszfaltozottak.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan felszíne közel sík.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>Nem védett</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanon a tulajdoni lap szerint egy "egyéb" megnevezésű épület áll. A kisajátítás az épületet nem érinti.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Az ingatlan közterületként hasznosított: park és közlekedő utak.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Összközműves</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Ln-600068 nagyvárosias lakó övezet, beép.40%, építmény mag. 35m</i>

Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területét az érvényes szabályozás Ln-600068 övezetbe sorolta.

**(1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)**

- a) A terület nagy laksűrűségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
 - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, továbbá kivételesen
 - szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemenyagtöltő helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint önálló üzemenyagtöltő állomás.

Az övezetben előírt beépítési paraméterek:

- Ln- nagyvárosias lakózóna
- 6- vegyes karakter
- 0- kialakult
- 0- adottságtól függő beépítés mód
- 0- adottságtól függő legkisebb teleknagyság
- 6- beépíthetőség 40%
- 8- 35m építmény magasság

Szakértői megjegyzés: A kisajátításra kerülő ingatlan tulajdoni lap szerint kivett egyéb épület, közterület besorolású, parkként és útként kialakított és hasznosított.

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2020.03.19-én, melyen tulajdonos nem jelent meg.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról, és annak belső tereiről, a lakóházzal és annak környezetéről.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékebecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- (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.)

- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékelés elkészítéséhez szükséges adatokkal kapcsolatban a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságához fordult. Szakértő cég kérésére NAV illetékes hatósága 20db adatot küldött. Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Szakértő részletes adatszolgáltatást kért NAV-tól.

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc belterület	6093/769	telek	621	1 / 1	9 600 000 Ft	15 459 Ft/m ²	2019
2. adat:	Miskolc Jósua utca 4	5427/13	telek	603	1 / 1	8 000 000 Ft	13 267 Ft/m ²	2019
3. adat:	Miskolc Rákóczi utca	8518/2	telek	494	1 / 1	16 000 000 Ft	32 389 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc Szigligeti Ede tér 6.	8039	telek	1322	1 / 1	42 000 000 Ft	31 770 Ft/m ²	2018

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközmű az utcában</i>
2. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközműves</i>
3. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú, Vt övezetbe sorolt, 80%-ban beépíthető, belváros szélén, víz bekötve, villany, csatorna, távhő az utcában</i>
4. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek a Népkert közelében, összközműves</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlításhoz felhasznált adatok			
		1	2	3	4
Cím	Miskolc	Miskolc belterület	Miskolc Jósua utca 4	Miskolc Rákóczi utca	Miskolc Szigligeti Ede tér 6.
HRSZ.	3700/96	6093/769	5427/13	8518/2	8039
Kilinduló alapadatok					
Telkméret (m ²)	18 082 m ²	621 m ²	603 m ²	494 m ²	1 322 m ²
Értékesítési ára (Ft)		9 600 000 Ft	8 000 000 Ft	16 000 000 Ft	42 000 000 Ft
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		15 459 Ft/m ²	13 267 Ft/m ²	32 389 Ft/m ²	31 770 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	út	telek	telek	telek	telek
Övezeti besorolás	Ln-600068 nagyvárosias lakó övezet, beép.40%	Lke-300453 övezeti telek, beépíthetőség 30%	Lke-300453 övezeti telek, beépíthetőség 30%	Vt-115384(V) övezeti telek 80% beépíthetőség	Lke-300454 lakóövezet, beépíthetőség 30%,
Az ingatlan ismertetése	Szabálytalan sokszög alakú közterület művelési ágú, parkként és közlekedő területként hasznosított, nagyvárosias övezetbe sorolt telek	Szabálytalan négyszög alakú Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközmű az utcában	Szabálytalan sokszög alakú, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközműves	Szabálytalan sokszög alakú, VI övezetbe sorolt, 80%-ban beépíthető, ép.mag. 7,5m, belváros szélén, víz bekötve, villany, csatorna, távhő az utcában	Szabálytalan sokszög alakú, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek a Népkert közelében, összközműves
Közművek	összközműves	összközmű az utcában	összközműves	összközmű az utcában	összközműves
Az értékesítés időpontja		2019	2019	2018.	2018
Adásvétel időpontja miatti korrekció		5%	5%	15%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		16 232 Ft/m ²	13 930 Ft/m ²	37 247 Ft/m ²	36 536 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők					
Telkméret (m ²)	18 082 m ²	kisebb -20%	kisebb -20%	kisebb -20%	kisebb -20%
Övezeti besorolás	Ln-600068 nagyvárosias lakó övezet, beép.40%	kedvezőtlenebb 15%	kedvezőtlenebb 15%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 15%
Beépíthetőség	40%, 35m	rosszabb 20%	rosszabb 20%	hasonló 0%	rosszabb 20%
Közművek	összközműves	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	Király utca Vörösmarty utca sarok	rosszabb 20%	rosszabb 20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Telek alakja	szabálytalan sokszög arányos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb	közterület művelési ág	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Összesített korrekciók:		35%	25%	-20%	5%
		21 913 Ft/m ²	17 413 Ft/m ²	29 798 Ft/m ²	38 362 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:	26 871 Ft/m ²				
Módosított fajlagos ár:	26 871 Ft/m ²				
Fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)				26 871 Ft/m ²	

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon az ingatlanpiacon 2018-2020 között átlagosan ~15%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 15%-os korrekciót alkalmaztunk.

Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

A kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értéke – a kisajátítási kártalanítási összeg nagysága:

Az ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/96	kivett egyéb épület, közterület	18 082 m ²	26 871 Ft/m ²	485 881 422 Ft
Összesen:			18 082 m²		485 881 422 Ft

A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/101	kivett közterület	56 m ²	26 871 Ft/m ²	1 504 776 Ft
Összesen:			56 m²		1 504 776 Ft

Visszamaradó ingatlan (talaj) értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	3700/100	kivett egyéb épület, közterület	18 026 m ²	26 871 Ft/m ²	484 376 646 Ft
Összesen:			18 026 m²		484 376 646 Ft

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

Szakértő a fentiek alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapította a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Számításaink eredményeként a kisajátítással érintett Miskolc, belterület 3700/96 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

1 504 776 Ft

összegben határoztuk meg

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

A kisajátítással érintett területen épület/ építmény nem található, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

Az ingatlanon értéket képviselő növényzet nem található.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés

Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 19.§-a szerinti értékvesztés.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

A visszamaradó ingatlan eredeti céljára továbbra is jól hasznosítható marad, teljes kisajátítása nem javasolt.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség és ha igen, annak összegét határozza meg.

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 20.§-a szerinti költség.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő vezeték jogok a kisajátítást követően is fennmaradnak, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

9. A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítást az ingatlanért jó kártalanításnál figyelembe kell venni

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

Az ingatlant nem terheli földhasználati jog, ezért erre vonatkozóan, hogy kártalanítással nem számolunk.

11. Javaslatát megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

Szakértők a szakvélemény készítésekor az összes körülményt figyelembe vették, válaszaikat ennek megfelelően adták meg a kérdésekre.

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Kártalanítási összeg meghatározása

A kisajátításra kerülő 3700/101 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke 1 504 776 Ft

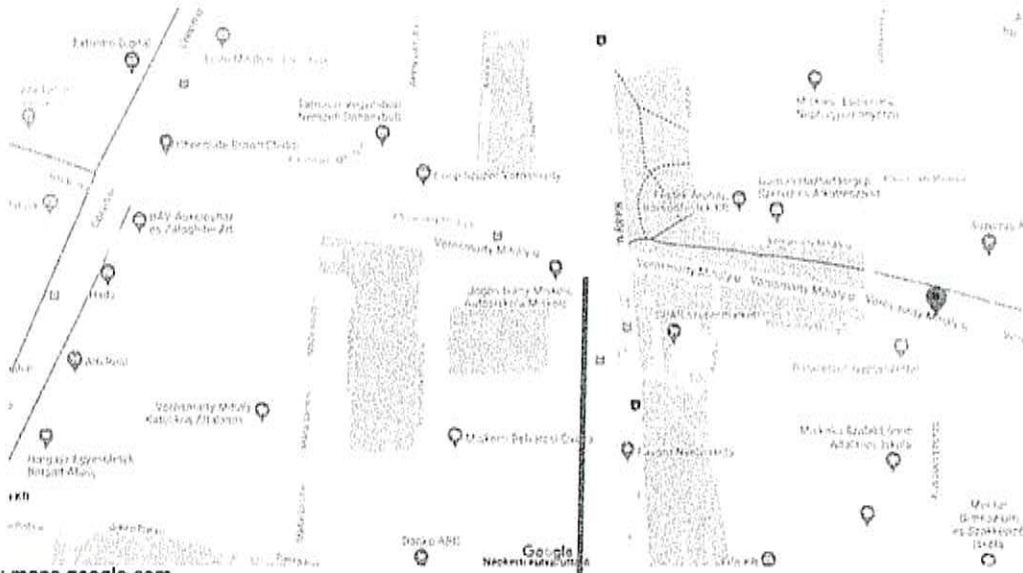
Összesen: 1 504 776 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Miskolc MJV Önkormányzata	tulajdonos 1 / 1	1 504 776 Ft
Összes kártalanítás:		1 504 776 Ft

MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com

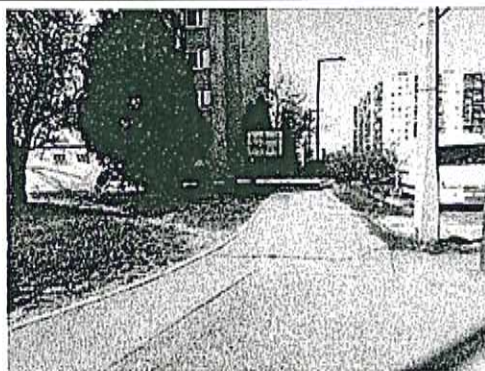


forrás: google.com

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



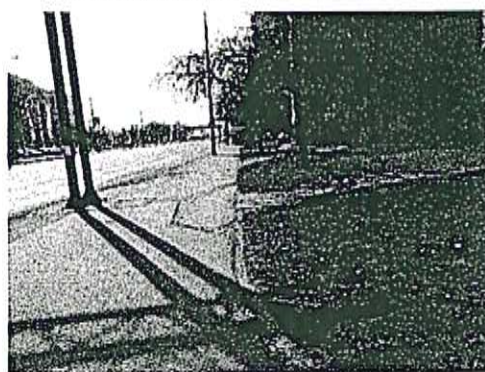
A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/01361-2/2020
ÜgyIntéző: dr. Andrikné Polónyi Ildikó
Telefon: 46/512-920

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és
II. ütemének („Y híd”) megvalósításához
szükséges Miskolc belterületi 3700/96 hrsz-ú
ingatlan vonatkozásában

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 46. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajátítási eljárásban meghoztam az alábbi

v é g z é s t :

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő), – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc belterületi

**3700/96 hrsz-ú, „kivett egyéb épület és közterület” megnevezésű, 1 ha 8082 m² területű,
az ingatlan-nyilvántartás szerint**

1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8.,
tulajdoni lap: II/1),,

tulajdonában álló ingatlan

- az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára vezetékjogok vannak bejegyezve (tulajdoni lap: III/2., III/3.)
- az ingatlanra a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (székhelye: 3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) javára vezetékjog van bejegyezve (tulajdoni lap: III/4.)

56 m² nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét, mint
(1055 Budapest, Honvéd u. 22. B.Lph.1. emelet 2.

Tel.: 30/914-4795)

igazságügyi szakértőt kirendelem.

A szakértő részére a kisajátítási terv és az ügyben keletkezett iratok fénymásolatait jelen végzésemhez mellékelem.

Hatósági Főosztály

3525 Miskolc, Városház tér 1. Telefon: (36-46) 512 940 Fax: (36-46) 512 943 hatosag@borsod.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:

1. **Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.**

Ennek során:

A kisajátítást kérő **előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, **hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló**, melyek az **előnyös**, illetve **hátrányos eltérések** a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az **összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét**.

Amennyiben 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.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e **besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket** kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától** az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van**, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve **a beköltözhető és lakott forgalmi értéket**.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt**, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen **annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a lábon álló és függő termés értéke, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).
Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.
Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező különbözet alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.
5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását**.
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserelakás) bérleti díja közötti ötévi különbözet), ha igen, **annak összegét határozza meg**.
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti**, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő **járadékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó

bevételekiesés, valamint mindezekon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).

8. **Tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.
A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
11. **Javaslatát megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.**

A szakértő feladata ellátásához – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – saját gépkocsi igénybevételét engedélyezem.

Feljogosítom a szakértőt igazságügyi társszakértő igénybevételére, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

Összességében olyan szakvéleményt kell készíteni, amely Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvével összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből véleményezve megalapozza a kisajátítást szenvedő jogosultak teljes és feltétlen kártalanítását, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kisajátítás be sem következett volna.

Kirendelt szakértő a szakvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2020. április 6. napjáig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01361/2020. ügyiratszámra hivatkozással) benyújtani.

Felhívom a figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelésem alapján, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önnel szemben,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretei körébe, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

Felhívom a szakértőt, hogy haladéktalanul tájékoztassa hatóságomat arról, ha eljárása során az ügygel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevétele az ügy megítélése szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértő figyelmét, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendel ki hatóságom, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Végzésem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

A végzést sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kézhezvételtől számított **15 napon belül** a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett, 4 példányban elkészített kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási végzést hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képvisellel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pereszes félnek kell megfizetnie.

I n d o k o l á s

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc belterületi 3700/96 hrsz-ú, „klvett egyéb épület és közterület” megnevezésű, 1 ha 8082 m² területű ingatlan 56 m² nagyságú részre vonatkozásában.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése és 1/a. mellékletének 3.43. pontja értelmében Miskolci Intermodális Csomóponthoz (IMCS) kapcsolódó Y híd és 3. számú főút új belterületi tehermentesítő szakasz előkészítése és megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából.

A Kstv. 37/D. § (2) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén a kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését.

A Kstv. 37/D. § (3) bekezdése értelmében ebben az esetben a szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére a kisajátítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben – az IM rendeletben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező az a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft, azaz Százötvenezer forintot, a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-öt, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 128. § (1) bekezdése szerint kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező ügyfél előlegezi.

Az Ákr. 128. § (5) bekezdése alapján az előlegezésről a hatóság a költségek felmerülésekor dönt, ha azonban a felmerülő költségek jelentősebb összeget érnek el, vagy más körülmények ezt indokoltá teszik, a hatóság elrendelheti, hogy az ügyfél a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges összeget a hatóságnál előzetesen helyezze letétbe.

A Kstv. 37/C. § (3) bekezdése szerint a szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kisajátítási eljárás szabályai szerint jár el.

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 40. § (1) bekezdése és a 45. § (3)-(6) bekezdései alapján figyelmeztettem kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megtérítésére az IM rendelet szerint tarthat igényt.

Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A végzés ellen igénybe vehető bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Kstv. 37/C. § (9) bekezdése alapozza meg.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság hatáskörét a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése, valamint a Khr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 37/C. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2020. március 6.

Demeter Ervín
kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Péter Adél
főosztályvezető



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z. Megyei Körményhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:30005/21640/2020

2020.03.06

Szektor : 54

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 3700/96 helyrajzi szám

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai: Alrészlet adatak Művelési ág/kivutt megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t. jöv. k.fíll.	egyéb adatok kat.jöv ha m2 k.fíll
Kivutt egyéb épület és kőterület	0	1.8002	0300	
2. bejegyzés határozat: 52576/2008.05.08 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalmazó adásával.				

LEÍRÁS

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05
jogos: jogtétlen
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JÓZSEF VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városháza tér 9.
törzsszáma: 15735605

LEÍRÁS

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 35690/1999.02.24
Önálló szűvesen bejegyzés kialakítása a 3700/96 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 50370/2001.07.29

Vezetéki jog

A VM-232/2011. engedély számú (182/01) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékhálózata az ingatlan területéből 616 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13004495
cím: 3525 MISKOLC Déli Cséregy utca 13.

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.18

Vezetéki jog

A VM-618/2012. engedély számú (21112) Miskolc 0,4 kV-os 11.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 1174 m²-t érint. (FM. 503/2012.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13004495
cím: 3525 MISKOLC Déli Cséregy utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddigi díja: 0
Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

H-A-Z Megyei Közművelődési Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Volagda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle művelés
Megrendelés szám: 30005/21640/2020
2020.03.06

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 50

Beltérület 3700/96 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRŐR

4. bujogyaó határozat, érhésáni idő: 70099/2012.12.20

Vezetékjog

7_1_18TBelváros 20090917 úrsmi területet érintő távfőténi vezeték. Az ingatlanterületéből
1170 m²-t érint.

Jogsnált:

név: HIRŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. társaszáni: 11305174
cím : 3534 MISKOLC Gagarin útca 52.

Ez a tulajdoni lap közigasgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használató.

TULAJDONI LAP VÁGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceeni út 45
Munkaszáma: 11750/246

MISKOLC I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2348-2019
Sz. ny.: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 3700/96

helyrajzi számú földrészlet kisajátításához


A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

2.Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:


Kovács László
Geodézia Kelet Zrt. Földmérő lg. száma: F-0577
Székhely: 4025 Debreceen, Helyrajzi út 24. I em.
Tél: 4400 Nyíregyháza, Debreceeni út 45.

Állomány: 2019.10.16-2019.10.16
Cím:
Minőségét tanúsítja: 

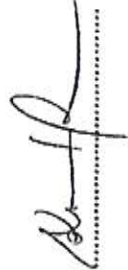
Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010

Geodézia Kelet Zrt.
Cím: 4400 Nyíregyháza, Debreceeni út 45.
Tél: 4400 Nyíregyháza, Debreceeni út 45.
Munkaszáma: 11750/246



A helyrajzi számú földrészlet kisajátításához
Miskolc, 2019. hó. nap

Záródeklet



Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010
Munkaszáma: 11750/246

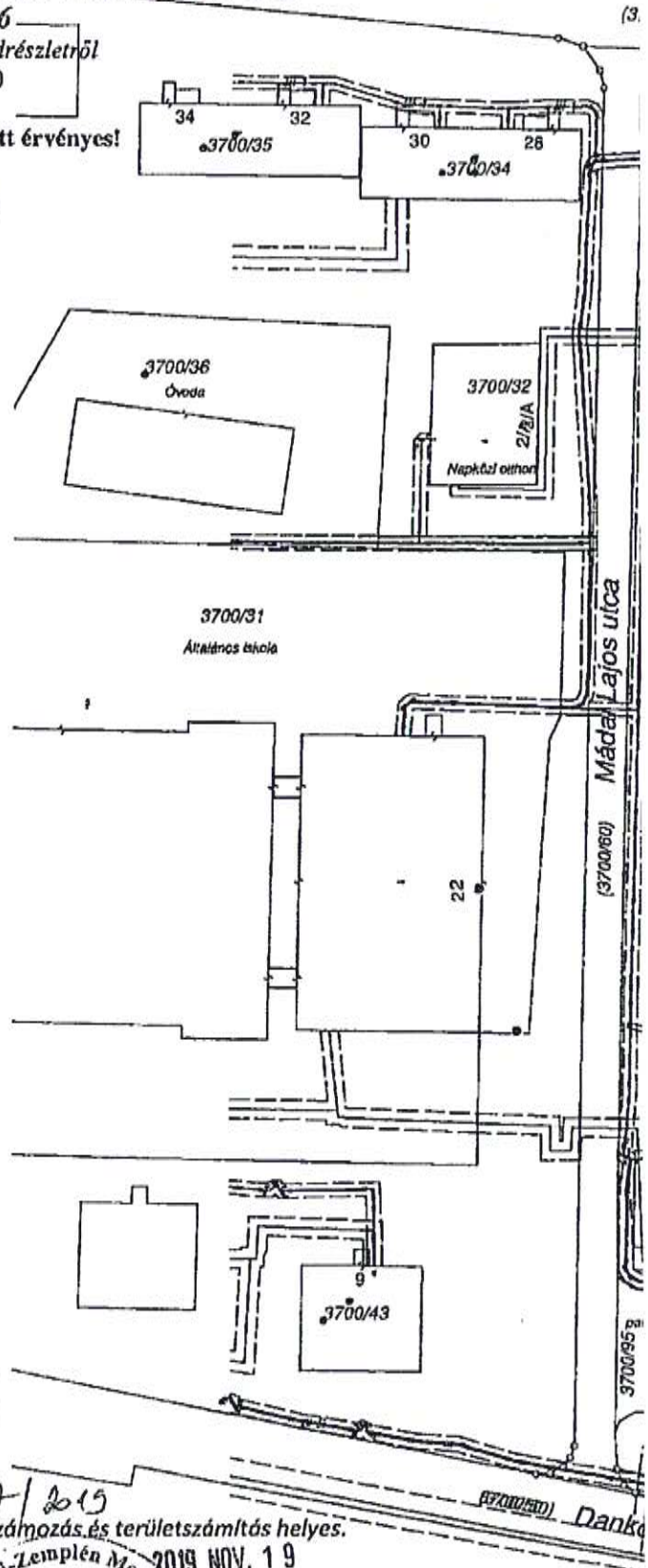
		Kisajátítás előtti állapot					Kisajátítás utáni állapot							
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	Kat. jöv.	Kiszajátítás utáni		Kiszajátított		Visszamaradt		Megjegyzés	
			betűjelzés	műv.ága mln. oszt.			betűjelzés	műv.ága mln. oszt.	terület ha.m ²	Kat. jöv.	terület ha.m ²	Kat. jöv.		
1		3			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	<p>Vezetékgóg: 616 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p> <p>Vezetékgóg: 1174 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p>	3700/96	Kívett, egyéb épület ,közterület		1.8082	0.00	3700/100	Kívett, egyéb épület ,közterület			1.8026	0.00		<p>Vezetékgóg: 616 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p> <p>Vezetékgóg: 1149 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p> <p>Vezetékgóg: 1170 nm Jogosult: MIHÓ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. Cím: 3534 MISKOLC Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20</p>
	<p>Vezetékgóg: 1174 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29</p> <p>Vezetékgóg: 1170 nm Jogosult: MIHÓ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. Cím: 3534 MISKOLC Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20</p>	3700/101	Kívett, közterület			0.00			0.0056	0.00				
Összesen:					1.8082	0.00			0.0056	0.00	1.8026	0.00		

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3700/96
helyrajzi számú földrészletről
M=1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

2. Tkm



A T92 2019.12.14. számon
záradékosan került a terület használati
követelmények nem tartoznak az építés, ogi
közvetlen munkák megvalósítására,
a záradék kiadását az eljárás során kell megvárni.

Miskolc, 2019. DEC. 14.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Geodázia Kelet Zrt.

Szh.: 4025 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. I em.
Th.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 26090812-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Nyíregyháza, 2019.11.13.

Készítő:

Kovács László

Földmérő lg. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József

Ing. rend. mln. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010

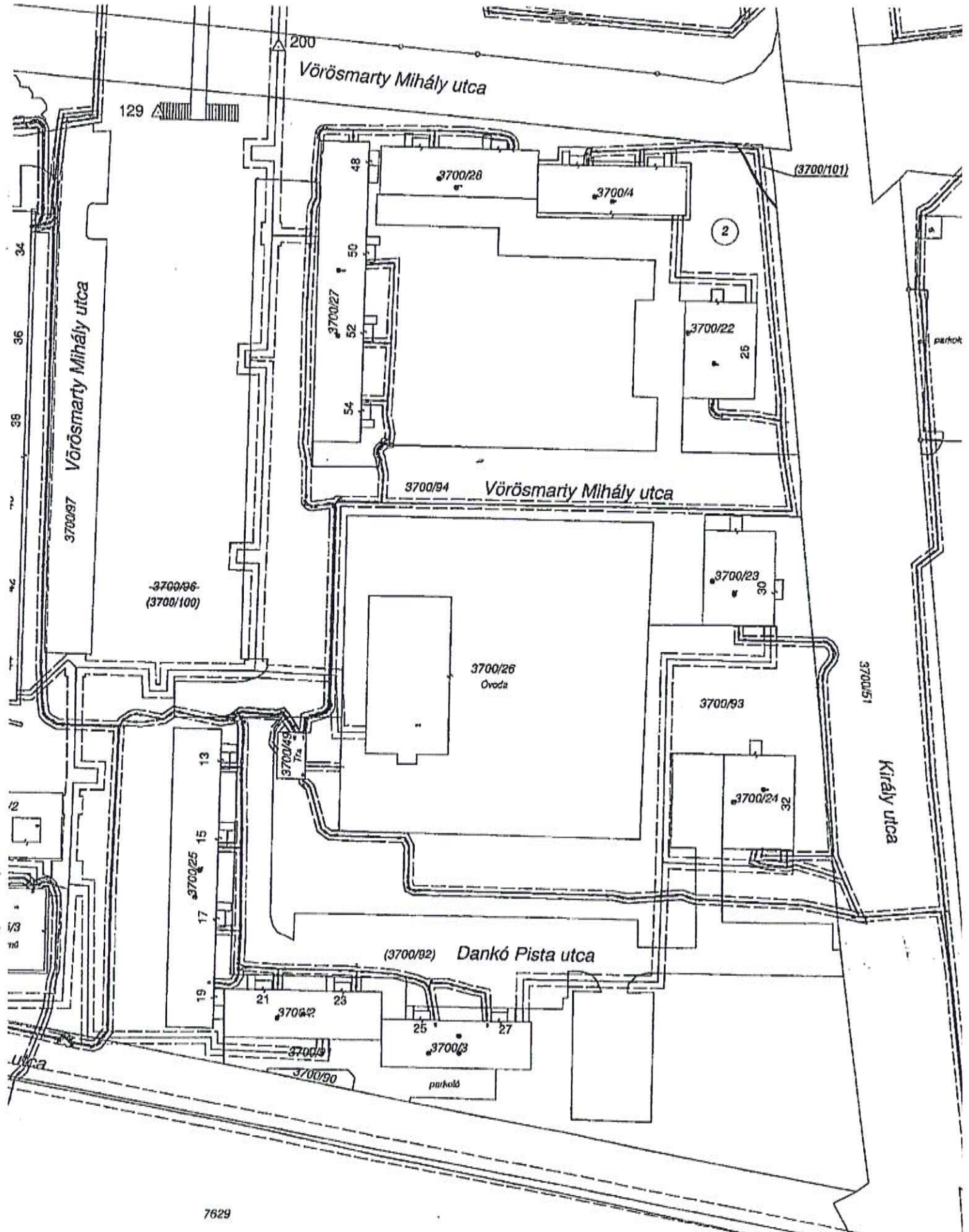
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Miskolc, 2019. NOV. 19. hó nap



Záradékoló:

Ing. rend. mln. száma: KÖVÁCS LÁSZLÓ
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1967/2006.



IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**MISKOLC, BELTERÜLET 6430 HRSZ-Ú INGATLANT
ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMÉRE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01587-2/2020.
Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.
Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)
Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő



Budapest, 2020. április 16.

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. 2
adószám: 10903253-50520752-64511003
cég azonosító: 010909708
nyilv. szám: 019725
sz. szám: 10903253-50520752-64511003

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	9
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKELÉS	14
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	18

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

Amennyiben 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.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok **e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.**

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.**

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a **beköltözhető és lakott forgalmi értéket.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.**

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét,** figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés, ha igen annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a **lábbon álló és függő termés értéke,** ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábbon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése).**

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak a használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalom képessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.

Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget), ha igen, **annak összegét határozza meg.**
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységeknek a kisajátítási eljárás miatt szüneteltetéséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összecszerű javaslatot** a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén** a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanítás járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
11. **Javaslatok megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.**

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A kirendelő végzésben foglaltak szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapítására kisajátítási eljárás miatt kerül sor.

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határoztuk meg az ingatlan telekértékét és költség elven a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmények és telepítmények értékét.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a **kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:**

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján -„Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint három módszer alkalmazható:

1. piaci összehasonlító megközelítés
2. hozam elvű módszer
3. költség alapú módszer

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint - a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló- ingatlanok forgalmi értékének megállapítására egyedül a piaci összehasonlító módszer fogadható el a felsorolt három módszer közül.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az értébecslésben alkalmazott módszerek:

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. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Az értékeléshez szükséges összehasonlító adathalmaz összeállításához megbízható adatokra van szükség. A közigazgatási, bírósági, végrehajtási gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének megállapításához összehasonlító adatként, az ingatlan környezetében értékesített, és az Adóhatósághoz megküldött, hivatalos adásvételek adatait kell használni.

Szakértő az értékeléshez szükséges adásvételi adatokat beszerezte a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságától.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által meghozott végzéshez csatolt iratok között szakértő egy nem-hiteles tulajdoni lap szemle másolat megnevezésű iratot kapott, amely alapján az ingatlan kisajátítás előtti adatait ismerhette meg:

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

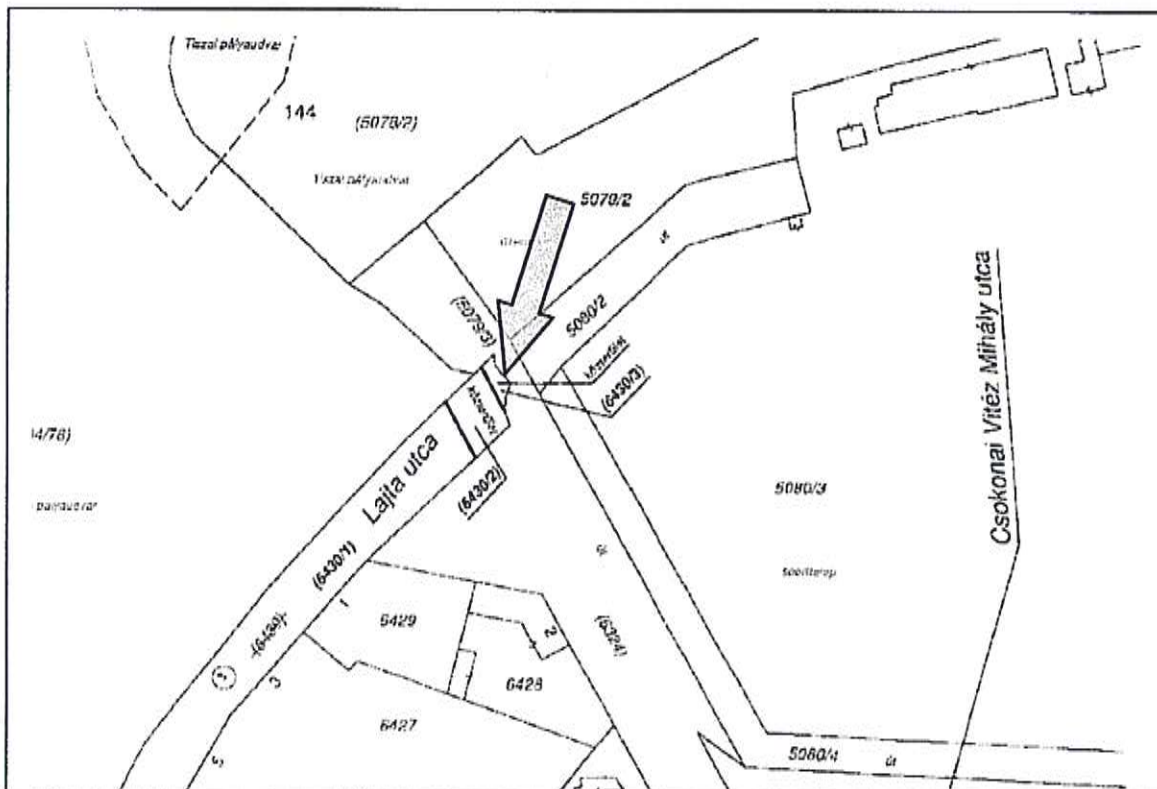
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	6430	
művelési ága, területe	: kivett közterület	0,00 Ak	10 387 m ²
Összesen:			10 387 m² 0,00 Ak/ha

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 6430/2	kivett közterület	89 m ²
Összesen:			89 m²
Visszamaradt terület	: 6430/1	kivett közterület	10 279 m ²
Összesen:			10 279 m²
	6430/3	kivett közterület	19 m ²
Összesen:			19 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Elhelyezkedés, környezet

A város:



Miskolc (szlovákul és csehül Miškovec, németül Mischkolz) megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió legnagyobb városa és központja. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 155 650 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb), illetve a második legnagyobb belterülettel / beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

A környék Európa egyik legrégebben lakott területe, mint azt paleolitikus kori leletek tanúsítják. A különböző tájegységek találkozásánál, fontos kereskedő utak mentén épült település már a középkorban kereskedőváros volt, és 1365-ben Nagy Lajos királytól kapott városi rangot. A török hódoltság után ipara is fejlődésnek indult. A szocialista időszakban Magyarország egyik legjelentősebb iparvárosaként élt a köztudatban, ebben az időben érte el legnagyobb kiterjedését – számos szomszédos település, köztük a középkorban az uradalom székhelyéül szolgáló Diósgyőr hozzácsatolásával – és legnagyobb népességszámát is.

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekeznek erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja. Miskolc város napja: május 11.

Fekvése:

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét a csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernád összeolvadó völgyésíkjén, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialtal, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

A régészeti leletek tanúsága szerint a terület ősidők óta lakott, s ez Magyarország legrégebben lakott területe is. Első ismert lakói a kelta gotinok, talán hozzájuk köthető a Miskolctapolcától délre fekvő Leányvár építése is. A honfoglaló magyarok már kevert etnikumú lakosságot találtak ezen a vidéken, akik a Sötétkapu táján, a Papszer oldalán és a Tetemvár környékén laktak. A mai diósgyőri vár helyén a honfoglalás előtt már földvár állt.

A hely a Miskóc nemzetségről kapta nevét, elsőként Anonymus említi ezen a néven a Gesta Hungarorumban 1173 körül („que nunc uocatur miscoucy”). A Miskóc nemzetség, amely a megyének is nevet adó Bors nemzetség egyik ága volt, 1312-ben veszítette el a területet, mert Csák Máté pártjára álltak Károly Róberttel szemben. A király a rimaszécsi Széchy-családnak adományozta a birtokot. Ők szereztek Miskolcnak először bíraskodási és vásártartási jogokat.

Miskolcot Nagy Lajos király emelte városi rangra – oppidummá, azaz mezővárossá nyilvánította, bíróválasztási és végrendelkezési jogok biztosításával –, 1365-ben, nagyjából ugyanabban az időben, amikor a közeli diósgyőri várat felújíttatta. A király egyben a diósgyőri koronauradalomhoz is csatolta

a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét.

A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első kőszínház; az első Kolozsvárot épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták a Hatvan–Miskolc vasútvonalat, amivel a város összeköttetésbe került Pesttel, 1874-ben pedig bekötötték az első telefonkészüléket Miskolcon. Ezek az évek azonban nemcsak fejlődést hoztak a városnak: több csapás is sújtotta Miskolcot, 1873-ban ismét kolerajárvány tört ki, 1878-ban pedig hatalmas árvíz követelt több száz emberéletet. Az árvíz rengeteg épületet is elpusztított, de helyükre szebb, nagyobb épületek épültek. 1897 júliusában indult el az első miskolci villamosjárat, harmadikként az országban (Budapest és Pozsony után), a Tiszai pályaudvar és a Szent Anna tér között, valamint a Szeles utca és a Népkert között. Az első világháború közvetlenül nem érintette a várost, de közvetetten rengeteg ember halálát okozta, a fronton és a kolerajárványban is rengeteg miskolci halt meg.

Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

A trianoni békeszerződés után Miskolc Borsod, Gömör és Kishont közigazgatásilag egyelőre egyesített (k.e.e.) vármegye székhelye lett. Ebben az időben a gazdaságban rövid időre hanyatlás következett be. A Trianon után elcsatolt országrészekből menekültek egész serege érkezett Miskolcra. A városnak át kellett vennie az addigi régióközpont, Kassa szerepét. Ez és a közelítő második világháborúra való felkészülés – amely Miskolcot az ország legfontosabb nehézipari központjává tette – újabb fejlődést hozott, bár a város sokat szenvedett a háború utolsó évében. 1945-ben Diósgyőrt és Hejőcsabát, 1950-ben Görömbölyt, Szirmát és Hámort csatolták a városhoz. 1949-ben a Selmecebányáról Sopronba költöztetett Bányászati Akadémiát a nyugati határhoz túl közelinek ítélt városból keletebbre, Miskolcra hozták, akkor már Nehézipari Műszaki Egyetem néven. Az elkövetkezendő évtizedekben a város hat évre az ország második legnépesebb, egyben ötödik legnagyobb városa lett, az 1980-as években több mint 210 000 lakossal. 1983-tól a város lakossága egyre fogyott a 2017-es 157 ezres szintre. Mai kiterjedését 1981-ben érte el, amikor hozzácsatolták Bükkszentlászlót.

Az 1990-es évek a miskolci nehézipar hanyatlását hozták. A város népessége csökkenni kezdett, s Debrecen vette át helyét az ország második legnépesebb városaként. A 2000-es évektől folyamatos fejlődés volt megfigyelhető a városban, amivel az acélváros mítoszról a kultúra és turizmus városává válva Miskolc.

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

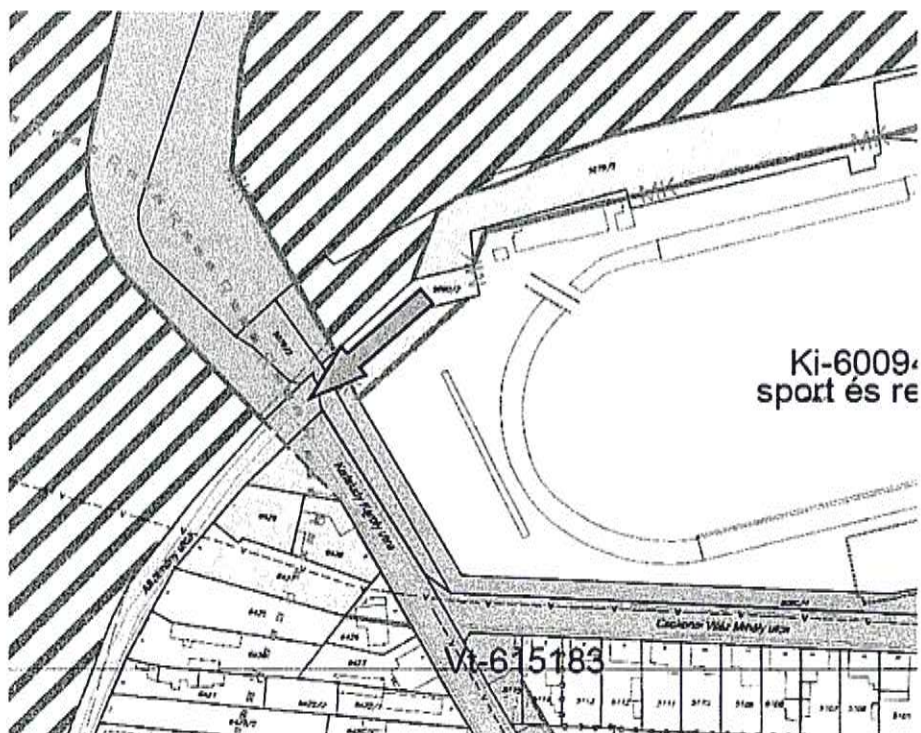
2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címet.

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett közterület</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 6430 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>10 387 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>Szabálytalan sokszög alakú</i>
<i>Telek határai, kerítettsége, állapota</i>	: <i>Az ingatlan nem kerített</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>Az ingatlan Miskolcon fekszik, az Alkotmány utca egy szakasza, a Kisfaludy Károly utca találkozásánál. Környezete vegyes beépítésű, földszintes lakóházak, egy sportpálya, valamint a Miskolc Tiszai pályaudvarra vezető sínek feletti felüljáró található itt. A környék Miskolc egyik forgalmas közlekedési csomópontja, egész évben, jelentős a személyautók, tehergépjárművek és városban közlekedő autóbuszok forgalma. Az utca jelenleg 2x1 sávós kétirányú forgalmat bonyolító mellékutca. A környezet rendezett.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az utcák aszfaltozottak.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan felszíne enyhén lejtős.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>Nem védett</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanon épület nem található.</i>
<i>Hasznosítást gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: <i>A hasznosítást számottevően gátló felszín fölötti tereptárgyak nincsenek.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Az ingatlan útként hasznosított. A kisajátítás az aszfaltozott utat érinti.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Összközmű az utcában</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>I.r. közl. célú közterület</i>

Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területét az érvényes szabályozás I. rendű közlekedési célú közterület övezetbe sorolta.



I. rendű közlekedési célú közterület

12. §

Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (Köz)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c) Az elhelyezhető építmények és épületek által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át nem haladhatja meg.^{20 21 22}

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2020.04.09-én**, melyen tulajdonos nem jelent meg.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról, és annak belső tereiről, a lakóházzal és annak környezetéről.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékebecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- (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.)

- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékelés elkészítéséhez szükséges adatokkal kapcsolatban a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságához fordult. Szakértő cég kérésére NAV illetékes hatósága 20 db adatot küldött. Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Szakértő részletes adatszolgáltatást kért NAV-tól.

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad			Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	4523/2	út	1766	1	/	1	2 800 000 Ft	1 586 Ft/m ²	2018.
2. adat:	Miskolc	4518	út	3272	1	/	1	5 200 000 Ft	1 589 Ft/m ²	2018.
3. adat:	Miskolc	12944	út	74	1	/	1	100 000 Ft	1 351 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc, Tisza utca	12585/22	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018
5. adat:	Miskolc, Tisza utca 42.	12585/25	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018

1. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
2. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
3. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
4. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
5. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlításhoz felhasznált adatok				
		1	2	3	4	5
Cím	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc, Tisza utca	Miskolc, Tisza utca 42
HRSZ.	6430	4523/2	4518	12944	12585/22	12585/25
Kilinduló alapadatok						
Telekméret (m ²)	10 387 m ²	1 766 m ²	3 272 m ²	74 m ²	73 m ²	73 m ²
Értékesítési ár (Ft)		2 800 000 Ft	5 200 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		1 586 Ft/m ²	1 589 Ft/m ²	1 351 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	út	út	út	út	út	út
Övezeti besorolás	I.r. közt. célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület
Az ingatlan ismertetése	Szabálytalan sokszög alakú út művelési ágú, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon
Közművek	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában
Az értékesítés időpontja		2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
Adásvétel időpontja miatti korrekció		15%	15%	15%	15%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők						
Telekméret (m ²)	10 387 m ²	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		-15%	-15%	-20%	-20%	-20%
Övezeti besorolás	I.r. közt. célú közterület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Közművek	összközmű az utcában	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Alkotmány utca	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		5%	5%	5%	5%	5%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	0%	5%	5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Összesített korrekciók:		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos átlagár:	1 488 Ft/m ²	1 641 Ft/m ²	1 645 Ft/m ²	1 321 Ft/m ²	1 418 Ft/m ²	1 418 Ft/m ²
Módosított fajlagos ár:	1 488 Ft/m ²					
Fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)				1 488 Ft/m ²		

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon az ingatlanpiacon 2018-2020 között átlagosan ~15%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 15%-os korrekciót alkalmaztunk.

Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

A kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értéke – a kisajátítási kártalanítási összeg nagysága:

Az ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6430	kivett közterület	10 387 m ²	1 488 Ft/m ²	15 455 856 Ft
Összesen:			10 387 m²		15 455 856 Ft

A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6430/2	kivett közterület	89 m ²	1 488 Ft/m ²	132 432 Ft
Összesen:			89 m²		132 432 Ft

Visszamaradó ingatlan (talaj) értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6430/1	kivett közterület	10 279 m ²	1 488 Ft/m ²	15 295 152 Ft
Összesen:			10 279 m²		15 295 152 Ft

Visszamaradó ingatlan értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6430/3	kivett közterület	19 m ²	1 488 Ft/m ²	28 272 Ft
Összesen:			19 m²		28 272 Ft

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

Szakértő a fentiek alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapította a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Számításaink eredményeként a kisajátítással érintett Miskolc, belterület 6430 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

132 432 Ft

összegben határoztuk meg

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

Az épületek/építmények értékének meghatározása:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások			Pótlási érték
aszfaltozott út	89,0 m ²	22 000 Ft/m ²	1 958 000 Ft	0%	35%	0%	1 272 700 Ft
Összesen:							1 272 700 Ft

Megjegyzés:

Az épületek/építmények méretei a helyszíni méréseink és műhold felvételek alapján kerültek meghatározásra.

A Hunginvest Mémőki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínrre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsiorádj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

A felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, ezért megközelítően, de szakmai gyakorlattal alátámasztottan fejezhetik ki egy konkrét beruházás megvalósításának tényleges költségét.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

Az ingatlanon értéket képviselő növényzet nem található.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés

Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 19.§-a szerinti értékvesztés.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

A visszamaradó ingatlan eredeti céljára továbbra is jól hasznosítható marad, teljes kisajátítása nem javasolt.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség és ha igen, annak összegét határozza meg

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 20.§-a szerinti költség.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő vezeték jogok a kisajátítást követően is fennmaradnak, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

9. A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

Az ingatlant nem terheli földhasználati jog.

11. Javaslata megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

Szakértők a szakvélemény készítésekor az összes körülményt figyelembe vették, válaszaikat ennek megfelelően adták meg a kérdésekre.

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A kisajátításra kerülő 6430/2 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke</i>	<i>132 432 Ft</i>
<i>Épülete/pítmény értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészén)</i>	<i>1 272 700 Ft</i>
Összesen:	1 405 132 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>
Összes kártalanítás:		1 405 132 Ft

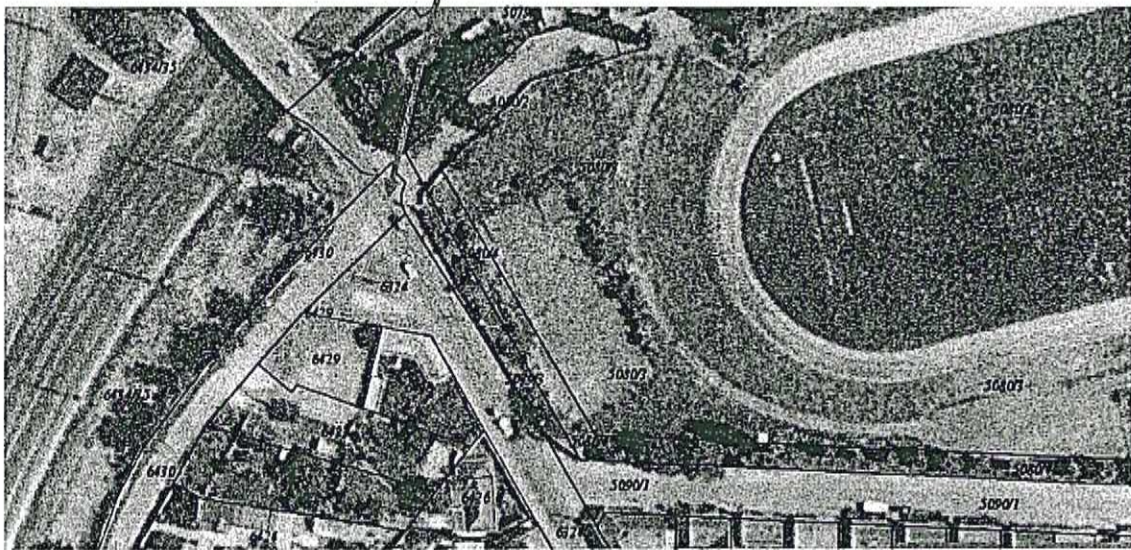
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK

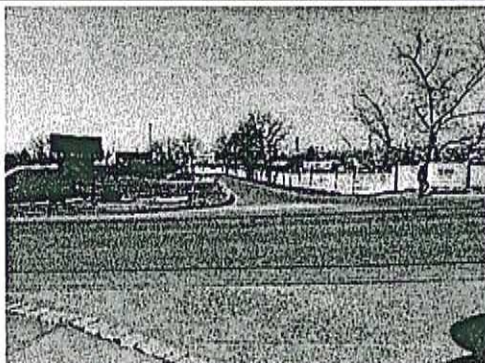


forrás: maps.google.com



forrás: google.com

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



**BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLEN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Iktatószám: BO/05/01587-2/2020

Ügyintéző: dr. Andrikné Polónyi Ildikó

Telefon: 46/512-920

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és
II. ütemének („Y híd”) megvalósításához
szükséges Miskolc belterületi 6430 hrsz-ú
ingatlan vonatkozásában

A kisajánlásról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 46. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajánlási eljárásban meghoztam az alábbi

végzést:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mini kisajánlást kérő). – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc belterületi

6430 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 1 ha 387 m² területű,
az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8., tulajdoni lap: III/1),

tulajdonában álló ingatlan

az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft.(székhelye: 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) Javára vezetékjogok vannak bejegyezve (tulajdoni lap: III/1., III/2.)

89 m² nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét, mint
(1055 Budapest, Honvéd u. 22. B.L.ph.1. emelet 2.

Tel.: 30/914-4795)

igazságügyi szakértőt kirendelem.

A szakértő részére a kisajánlási lerv és az ügyben keletkezett iratok fénymásolatait jelen végzésemmel mellékelem.

A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:

Hatásköri Főosztály

3525 Miskolc, Városház tér 1. Telefon: (35-46) 512 940 Fax: (30-46) 512 943 hatosag@borsod.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Ernek során:

A kisajátítást kérő előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg, állapítsa meg a kisajátítandó ingatlan természetéből, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítási kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban előrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közmvévekkel való elválasztását, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földművelés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megálapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerinti kért adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhető összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelelve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épüleltre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épüleltre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kétv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagok és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a bontást anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más élő növényzet található, határozza meg azok értékét, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más élő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés, ha igen annak összegét határozza meg (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a lábon álló és függő termés értéke, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése).
 Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (használhatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmassága a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetés szerinti használatra.
 Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbözet alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
 Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.
5. Nyilatkozon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot elérte, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná váltik-e, az ingatlanmal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.
6. Nyilatkozon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben lévő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) birtokdíja közötti ötévi különbséget), ha igen, annak összegét határozza meg.
7. Nyilatkozon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő járulékos költség (a költözéskor, üzletszerű gazdasági tevékenységgel folytató személy vagy szervezet esetében az üzemeltetői létesítmények, üzemszervezés, a termelési eszközök, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételekiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt. jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

9. Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségét és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. A földhasználati jog megszűnéséért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

11. Javaslatot megjelölve térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.

Tegye meg az Öggyei összefüggő egyéb észrevételeit.

Szakszavélményét részletesen indokolja.

A szakértő felelőse eléréséhez – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – saját gépkocsi igénybevételét engedélyezem.

Feljogosítottam a szakértőt igazságügyi társzakértő igénybevételére, amennyiben azt valamely felül kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

Összességében olyan szakszavélményt kell készíteni, amely Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvvel összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből véleményezőve megalapozza a kisajátítást azanvendő jogosultak teljes és feltétlenül kártalanítását, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kisajátítás be sem következett volna.

Kirendelt szakértő a szakszavélményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és – költségigényezése egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2020. május 4. napjáig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Főosztályi és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01587/2020. ügyiratszámra hivatkozással) benyújtani.

Felhívom a figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelése alapján, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önnel szemben,
- a feltejt kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretlel körébe, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltejt kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

Felhívom a szakértőt, hogy haladéktalanul tájékoztassa hatóságomat arról, ha eljárása során az ügyvel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevétele az ügy megítélése szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzőben a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértőt díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértő figyelmét, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendel ki hatóságom, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleménynyújtásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván elegendő tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve tiltott tartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Végzésem a közzététel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

A végzési sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kéthetevélelőli számlított 15 napon belül a Miskolci Törvényszékhez címzett, 4 példányban elkészített kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a beloldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyvablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (Form) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási végzést hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a beloldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képvisellel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyvablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adódnak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pereszeses félnek kell megfizetnie.

Indokolás

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: Kiszajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty út) és II. ütemének („Y Híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kiemelésére” (amni kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc belterületi 6430 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 1 ha 387 m² területű ingatlan 89 m² nagyságú része vonatkozásában.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzeigazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyvé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése és 1/a. mellékletének 3.43. pontja értelmében Miskolci Intermodális Csomópont (IMCS) kapcsolódó Y híd és 3. számú főút új belterületi tehermentesítő szakasz előkészítése és megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kiszajátítási hatóság a kiszajátítást kérő kiszajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kiszajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából.

A Kstv. 37/D. § (2) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kiszajátítás esetén a kiszajátítást kérő köteles kómi szakértő előzetes kirendelését

A Kstv. 37/D. § (3) bekezdése értelmében ebben az esetben a szakértői költségek előzeles letétbe helyezésére a kiszájitási hatóság a kérelmezőt nem szőlhatja fel, a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben – az IM rendeletben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kiszájitási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező az a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft, azaz Százötvenezer forintot, a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzeles szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 128. § (1) bekezdése szerint kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező öyfői előlegezi.

Az Ákr. 128. § (5) bekezdése alapján az előlegzésről a hatóság a költségek felmerülésekor dönt, ha azonban a felmerülő költségek jelentősebb összeget érnek el, vagy más körülmények ezt indokolttá teszik, a hatóság elrendelheti, hogy az ügyfél a költségek fedezésére előrelátásban szükséges összeget a hatóságnál előzetesen helyezze letétbe.

A Kstv. 37/C. § (3) bekezdése szerint a szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kiszájitási eljárás szabályai szerint jár el.

A szakértői az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 40. § (1) bekezdése és a 45. § (3)-(6) bekezdései alapján figyelembevettem kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megterhelésére az IM rendelet szerint tarthat igényt.

Döntésemel az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A végzés ellen igénybe vehető bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Kstv. 37/C. § (9) bekezdése alapozza meg.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kiszájitási hatóság hatáskörét a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése, valamint a Khr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 37/C. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2020. április 1.

Demeter Ervin
kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigig élt: 0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Birtokos: **1. KÖZMŰZET** **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Birtokos címe: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Megrendelési szám: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 2020.04.01. **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

1. Az ingatlan adatai:
 Alkalmazott jog: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Alkalmazott jog: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Alkalmazott jog: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

2. Hozzájáruló tulajdonosok:
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

3. Hozzájáruló tulajdonosok:
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

4. Hozzájáruló tulajdonosok:
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

5. Hozzájáruló tulajdonosok:
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

6. Hozzájáruló tulajdonosok:
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**
 Hozzájáruló tulajdonos: **1513 SZÁMÚ 1. RÉSZLET**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 45.
Munkaszám: 1175/02/48

Miskolc
belterület
szátszolgáltatás iktatószám: Z-2592-2019

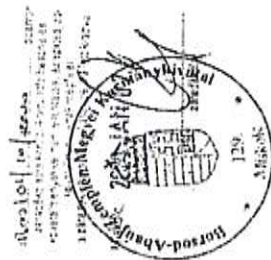
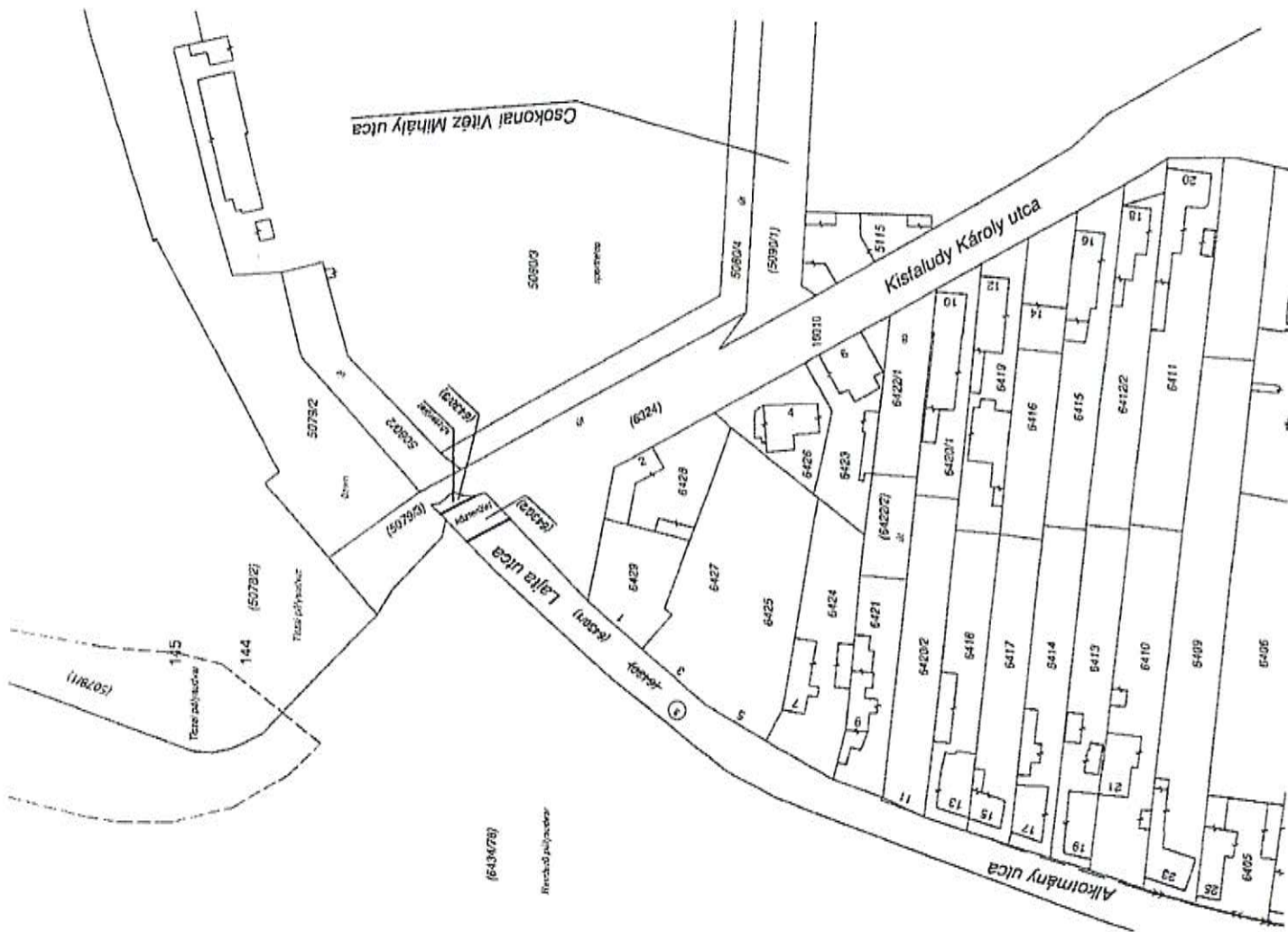
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

6430
Helyrajzi számnál földrésztör. kisajátításáról

M=1:1000

3. Tkm

A kisajátítási változás vázrajza a terület kimutatással együtt érvényes!



2019. június 17. nap
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes
Miskolc, 2019. június 17. nap
Záróközlő: [Signature]
Ing. ránd. min. száma: [Number]
Ingatlanmérnök Tiszteltetés
Munkaszám: [Number]

A vázrajz emelését, levételét nem alkalmaz!

Nyíregyháza, 2019. 11. 25.
Készítette: [Signature]
Hornóvári László
Földmérő lg. száma: 5875/2015
Művelődési és Sportügyi Hivatal
Dényi Ádám
Ing. rend. min. száma: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010
Munkaszám: [Number]

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750/248

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye
Miskolc I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_2592_2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6430
helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

3. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra-Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.11.25.

Készítette:

H. L.
Horváth László
földmérő technikus
Földmérő lg. száma: 6875/2015

Minőséget tanúsítja:

D. J.
Dányi László
ingatlanrendező-földmérő
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010
GD-T szám: 15-0030

2019.11.25.
1134 6430/3

2019.11.25.
Miskolc
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Nemzeti Infrastruktúra-Fejlesztő Zrt.
129
24 520/2019
A helyrajzi számozás és területszámítás helye: Miskolc
Miskolc, 2019. 2019.11.25. nap
Záradékoló: *[Signature]*
Ing. rend. min. száma: 2019.11.25. nap
Földmérő lg. száma: 6875/2015

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Szoigalmi és egyéb használati jogok	Munkajegyzék	
	Szoigalmi és egyéb használati jogok	Hejlyr szjz szám	Alrésztlet		Terület ha.m ²	Kat. jöv AK.filé	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			
			bejelölés mőv.ága	mán. oszt.			Hejlyrjz szám	bejelölés mőv.ága	felh. oszt.	terület ha.m ²	Kat. jöv AK.filé	terület ha.m ²			Kat. jöv AK.filé
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
3	Vezetékjog 394 nm Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 41941/2011.05.02 Vezetékjog 66 nm Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 41860/2012.03.23	6430	kivett, közterület		1.0387	0.00	6430/1	kivett, közterület			1.0279	0.00	Vezetékjog 394 nm Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 41941/2011.05.02 Vezetékjog 66 nm Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 41860/2012.03.23		
						6430/2	kivett, közterület		0.0089	0.00					
						6430/3	kivett, közterület				0.0019	0.00			
Összesen:					1.0387	0.00			0.0089	0.00	1.0298	0.00			

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**MISKOLC, BELTERÜLET 6571/82 HRSZ-Ú INGATLANT
ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMERE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01362-2/2020.
Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLEN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.
Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)



ph.

Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő

conzus
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
adószám: 25709502-2-41
cgj. szám: 01-08-289206
nyilv. szám: 010725
sz.szám: 10403253-50526752-84511003

Budapest, 2020. április 2.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	9
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKEELÉS	15
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	19

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés** : A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45. mint kisajátítást kérő) kérelmére, a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben indult kisajátítást megelőző eljárásban a kisajátításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. I. em. 2.) mint igazságügyi szakértőt rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya.
- Kirendelő** : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő** : **CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
- Érintett ingatlan** : Miskolc, belterület 6571/82 helyrajzi számú
kivett közterület

Előzmények:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz Miskolc belterületi 6571/82 hrsz.-ú ingatlan egy része vonatkozásában.

Szakértő feladata, hogy a teljes ingatlan vonatkozásában a kártalanítás mértékét állapítsa meg.

Szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Ennek során:

A kisajátítást kérő **előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben 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, közműekkel 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.**

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok **e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.**

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.**

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt**, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén **faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen annak **összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a **lábon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak a használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalom képessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbség alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.

Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbség), ha igen, **annak összegét határozza meg.**
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatt szüneteltetéséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanítás járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. Javaslatát megfontolva térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A kirendelő végzésben foglaltak szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapítására kisajátítási eljárás miatt kerül sor.

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határoztuk meg az ingatlan telekértékét és költség elven a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmények és telepítmények értékét.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján - „Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint három módszer alkalmazható:

1. piaci összehasonlító megközelítés
2. hozam elvű módszer
3. költség alapú módszer

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint - a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló- ingatlanok forgalmi értékének megállapítására egyedül a piaci összehasonlító módszer fogadható el a felsorolt három módszer közül.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az értékebecslésben alkalmazott módszerek:

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 számíthatóhoz 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 az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Az értékeléshez szükséges összehasonlító adathalmaz összeállításához megbízható adatokra van szükség. A közigazgatási, bírósági, végrehajtási gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének megállapításához összehasonlító adatként, az ingatlan környezetében értékesített, és az Adóhatósághoz megküldött, hivatalos adásvételek adatait kell használni.

Szakértő az értékeléshez szükséges adásvételi adatokat beszerezte a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságától.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által meghozott végzéshez csatolt iratok között szakértő egy nem-hiteles tulajdoni lap szemle másolat megnevezésű iratot kapott, amely alapján az ingatlan kisajátítás előtti adatait ismerhette meg:

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a séljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

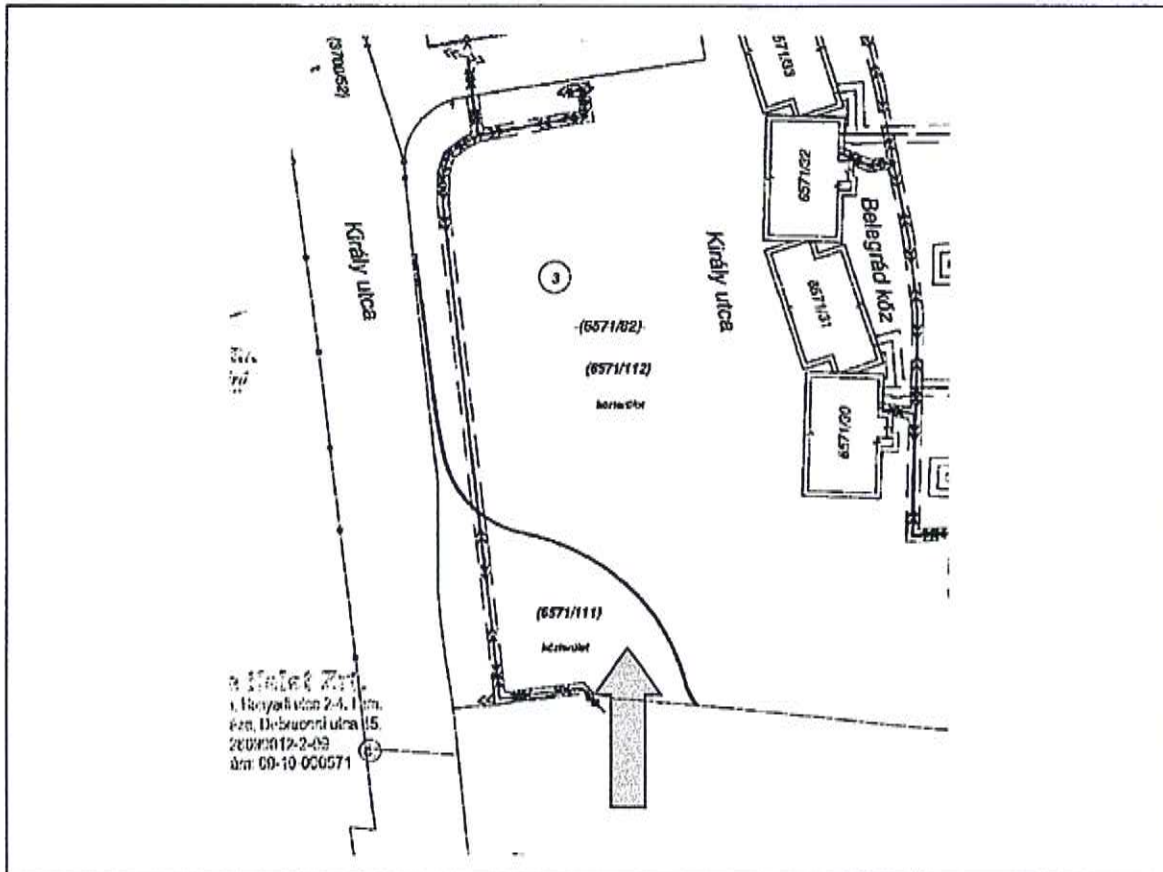
helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	6571/82	
művelési ága, területe	: kivett közterület		0,00 Ak 46 222 m ²
Összesen:			46 222 m² 0,00 Ak/ha

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 6571/111	kivett közterület	1 386 m ²
Összesen:			1 386 m²

Visszamaradt terület	: 6571/112	kivett közterület	44 836 m ²
Összesen:			44 836 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Elhelyezkedés, környezet

A város:



Miskolc (szlovákul és csehül Miškovec, németül Mischkolz) megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió legnagyobb városa és központja. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 155 650 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb), illetve a második legnagyobb belterülettel / beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

A környék Európa egyik legrégebben lakott területe, mint azt paleolitikus kori leletek tanúsítják. A különböző tájegységek találkozásánál, fontos kereskedő utak mentén épült település már a középkorban kereskedőváros volt, és 1365-ben Nagy Lajos királytól kapott városi rangot. A török hódoltság után ipara is fejlődésnek indult. A szocialista időszakban Magyarország egyik legjelentősebb iparvárosaként élt a köztudatban, ebben az időben érte el legnagyobb kiterjedését – számos szomszédos település, köztük a középkorban az uradalom székhelyéül szolgáló Diósgyőr hozzácsatolásával – és legnagyobb népességszámát is.

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekeznek erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja. Miskolc város napja: május 11.

Fekvése:

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernád összeolvadó völgyésíkjén, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialtal, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

A régészeti leletek tanúsága szerint a terület ősidők óta lakott, s ez Magyarország legrégebben lakott területe is. Első ismert lakói a kelta gotinok, talán hozzájuk köthető a Miskolctapolcától délre fekvő Leányvár építése is. A honfoglaló magyarok már kevert etnikumú lakosságot találtak ezen a vidéken, akik a Sötétkapu táján, a Papszer oldalán és a Tetemvár környékén laktak. A mai diósgyőri vár helyén a honfoglalás előtt már földvár állt.

A hely a Miskóc nemzetségről kapta nevét, elsőként Anonymus említi ezen a néven a Gesta Hungarorumban 1173 körül („que nunc uocatur miscoucy”). A Miskóc nemzetség, amely a megyének is nevet adó Bors nemzetség egyik ága volt, 1312-ben veszítette el a területet, mert Csák Máté pártjára álltak Károly Róberttel szemben. A király a rimaszécsi Széchy-családnak adományozta a birtokot. Ők szereztek Miskolcnak először bíráskodási és vásártartási jogokat.

Miskolcot Nagy Lajos király emelte városi rangra – oppidummá, azaz mezővárossá nyilvánította, bíróválasztási és végrendelkezési jogok biztosításával –, 1365-ben, nagyjából ugyanabban az időben, amikor a közeli diósgyőri várat felújíttatta. A király egyben a diósgyőri koronaadalomhoz is csatolta

a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét.

A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első közsínház; az első Kolozsvárott épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták a Hatvan–Miskolc vasútvonalat, amivel a város összeköttetésbe került Pesttel, 1874-ben pedig bekötötték az első telefonkészüléket Miskolcon. Ezek az évek azonban nemcsak fejlődést hoztak a városnak: több csapás is sújtotta Miskolcot, 1873-ban ismét kolerajárvány tört ki, 1878-ban pedig hatalmas árvíz követelt több száz emberéletet. Az árvíz rengeteg épületet is elpusztított, de helyükre szebb, nagyobb épületek épültek. 1897 júliusában indult el az első miskolci villamosjárat, harmadikként az országban (Budapest és Pozsony után), a Tiszai pályaudvar és a Szent Anna tér között, valamint a Szeles utca és a Népkert között. Az első világháború közvetlenül nem érintette a várost, de közvetlen rengeteg ember halálát okozta, a fronton és a kolerajárványban is rengeteg miskolci halt meg.

Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

A trianoni békeszerződés után Miskolc Borsod, Gömör és Kishont közigazgatásilag egyelőre egyesített (k.e.e.) vármegye székhelye lett. Ebben az időben a gazdaságban rövid időre hanyatlás következett be. A Trianon után elcsatolt országrészekből menekültek egész serege érkezett Miskolcra. A városnak át kellett vennie az addigi régióközpont, Kassa szerepét. Ez és a közelítő második világháborúra való felkészülés – amely Miskolcot az ország legfontosabb nehézipari központjává tette – újabb fejlődést hozott, bár a város sokat szenvedett a háború utolsó évében. 1945-ben Diósgyőrt és Hejőcsabát, 1950-ben Görömbölyt, Szirmát és Hámort csatolták a városhoz. 1949-ben a Selmecbányáról Sopronba költöztetett Bányászati Akadémiát a nyugati határhoz túl közelinek ítélt városból keletebbre, Miskolcra hozták, akkor már Nehézipari Műszaki Egyetem néven. Az elkövetkezendő évtizedekben a város hat évre az ország második legnépesebb, egyben ötödik legnagyobb városa lett, az 1980-as években több mint 210 000 lakossal. 1983-tól a város lakossága egyre fogyott a 2017-es 157 ezres szintre. Mai kiterjedését 1981-ben érte el, amikor hozzácsatolták Bükkszentlászlót.

Az 1990-es évek a miskolci nehézipar hanyatlását hozták. A város népessége csökkenni kezdett, s Debrecen vette át helyét az ország második legnépesebb városaként. A 2000-es évektől folyamatos fejlődés volt megfigyelhető a városban, amivel az acélváros mítoszról a kultúra és turizmus városává válna Miskolc.

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

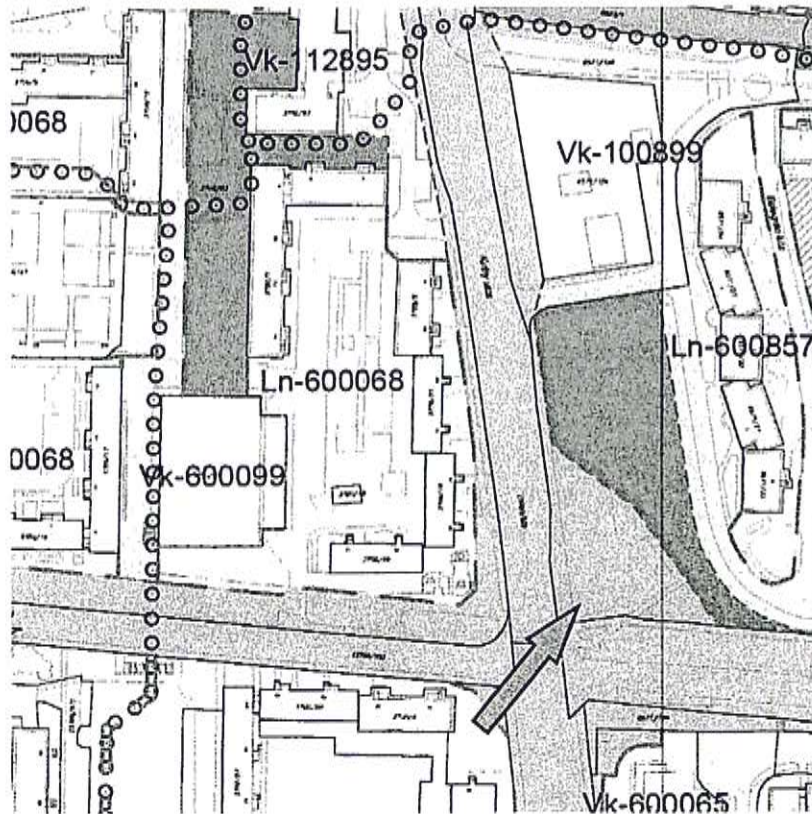
2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címet.

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett közterület</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 6571/82 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>46 222 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>Szabálytalan sokszög alakú</i>
<i>Telek határai, korláttsága, állapota</i>	: <i>Az ingatlan nem kerített</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>Az ingatlan Miskolcon, a Vörösmarty utca és Király utca találkozásánál fekszik. Környezetében lakótelepi 10 emeletes panelházak, valamint a lakosság ellátásához szükséges üzletek találhatóak. A környék Miskolc egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Mindkét úton jelentős forgalom bonyolódik egésznap, mind a személyautókból, tehergépjárművekből és városban közlekedő autóbuszokból. A környezet rendezett.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az utcák aszfaltozottak.</i>
<i>Domborzati és lejtésvizonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan felszíne közel sík.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>Nem védett</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanon épületek nem találhatóak. Az ingatlanon aszfaltozott, illetve díszburkolt járda található.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Az ingatlan közterületként - park, utca- hasznosított.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Összközműves</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Zöldterület- közpark, és I.r. és II.r. közl. célú közterület</i>

Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területét az érvényes szabályozás zöldterület – közpark, valamint I. rendű és II. rendű közlekedési célú közterület övezetbe sorolta.



I.rendű közlekedési célú közterület

II.rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)

12. §

Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (Köz)

- a) A közuti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c) Az elhelyezhető építmények és épületek által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át nem haladhatja meg.^{20 21 22}

13. §

Közpark zóna (Z)

- (1) Közparkok céljára kijelölt terület. A terület min. 75%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísztó, csónakázó tó) fedetten kell kialakítani.
- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tomapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
A területen belül parkoló, kiszolgáló út létesíthető akkor is, ha a szabályozási terv ezt külön nem jelöli.^{23, 24}
- (3) A területnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.²⁵
- (5) A területen - védett közpark kivételével - terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark terület legfeljebb 20%-án, a Belvárosban a 100 %-án, ha ez 1.0 magasságban mérve 30 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár, valamint a vékonyabb meglévő fák kiemeléséről és átültetéséről gondoskodnak. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vastagságú földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára. Az építmények terepszint alatti része a közterület alá 0,5 m-en túl is benyúlhat.^{26, 27, 28}

Szakértői megjegyzés: A kisajátításra kerülő ingatlan tulajdoni lap szerint kivett egyéb épület, közpark besorolású, közparkként és útként kialakított és hasznosított. Az értékelés során az ingatlant útként értékeljük.

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2020.03.19-én**, melyen tulajdonos nem jelent meg.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról, és annak belső tereiről, a lakóházzal és annak környezetéről.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.
- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)
- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.
- (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 tulajdonátszállás az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.)
- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékelés elkészítéséhez szükséges adatokkal kapcsolatban a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságához fordult. Szakértő cég kérésére NAV illetékes hatósága 20 db adatot küldött. Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Szakértő részletes adatszolgáltatást kért NAV-tól.

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad			Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	4523/2	út	1766	1	/	1	2 800 000 Ft	1 586 Ft/m ²	2018.
2. adat:	Miskolc	4518	út	3272	1	/	1	5 200 000 Ft	1 589 Ft/m ²	2018.
3. adat:	Miskolc	12944	út	74	1	/	1	100 000 Ft	1 351 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc, Tisza utca	12585/22	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018
5. adat:	Miskolc, Tisza utca 42.	12585/25	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018

1. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
2. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
3. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
4. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
5. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Összehasonlításhoz felhasznált adatok					
	Értékelt ingatlan	1	2	3	4	5
Cím	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc, Tisza utca	Miskolc, Tisza utca 42.
HRSZ.	6571/82	4523/2	4518	12944	12585/22	12585/25
Kilinduló alapadatok						
Telekméret (m ²)	46 222 m ²	1 766 m ²	3 272 m ²	74 m ²	73 m ²	73 m ²
Értékesítési ár (Ft)		2 800 000 Ft	5 200 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Adat forrás		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		1 586 Ft/m ²	1 589 Ft/m ²	1 351 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	út	út	út	út	út	út
Övezeti besorolás	Zöldterület- közpark, és I.r. és II.r. közl. célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület	közlekedési célú közterület
Az ingatlan ismertetése	Szabálytalan sokszög alakú közterület művelési ágú, zöldterület közpark, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt telek	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon	Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon
Közművek	összközműves	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában
Az értékesítés időpontja		2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
Adásvétel időpontja miatti korrekció		15%	15%	15%	15%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők						
Telekméret (m ²)	46 222 m ²	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Övezeti besorolás	Zöldterület- közpark, és I.r. és II.r. közl. célú közterület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Közművek	összközműves	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	városközpont	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	0%	5%	5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Összesített korrekciók:		0%	0%	0%	5%	5%
Korrigált fajlagos átlagár:	1 703 Ft/m ²	1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 654 Ft/m ²	1 654 Ft/m ²
Módosított fajlagos ár:	1 703 Ft/m ²					
Fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)				1 703 Ft/m ²		

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon az ingatlanpiacon 2018-2020 között átlagosan -15%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 15%-os korrekciót alkalmaztunk.

Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

A kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értéke – a kisajátítási kártalanítási összeg nagysága:

Az ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/82	kivett közterület	46 222 m ²	1 703 Ft/m ²	78 716 066 Ft
Összesen:			46 222 m²		78 716 066 Ft

A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/111	kivett közterület	1 386 m ²	1 703 Ft/m ²	2 360 358 Ft
Összesen:			1 386 m²		2 360 358 Ft

Visszamaradó ingatlan (talaj) értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/112	kivett közterület	44 836 m ²	1 703 Ft/m ²	76 355 708 Ft
Összesen:			44 836 m²		76 355 708 Ft

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

Szakértő a fentiek alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapította a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Számításaink eredményeként a kisajátítással érintett Miskolc, belterület 6571/82 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

2 360 358 Ft

összegben határoztuk meg

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

Az épületek/építmények értékének meghatározása:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások	Pótlási érték
aszfalt járda	35 m ²	13 500 Ft/m ²	472 500 Ft	25%	354 375 Ft
járda - viacolor burkolat	87 m ²	18 500 Ft/m ²	1 609 500 Ft	0% 15% 0%	1 368 075 Ft
Összesen:					1 722 450 Ft

Megjegyzés:

Az épületek/építmények méretei a helyszíni méréseink és műhold felvételek alapján kerültek meghatározásra.

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínrre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezszióradij figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

A felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, ezért megközelítően, de szakmai gyakorlattal alátámasztottan fejezhetik ki egy konkrét beruházás megvalósításának tényleges költségét.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

A kivágásra kerülő faállomány értékének megállapítása:

Az ütéptés (kisajátítás) következtében szükségessé válik az alábbi faállomány eltávolítása, így azok értéke meghatározásra kerül.

(Amennyiben a tulajdonos a fára nem tart igényt.)

Megnevezés	Hrsz.	Monnyiség	Érték
Ezüst fenyő		17 db	782 000 Ft
Összesen:			782 000 Ft

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés

Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 19.§-a szerinti értékvesztés.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

A visszamaradó ingatlan eredeti céljára továbbra is jól hasznosítható marad, teljes kisajátítása nem javasolt.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség és ha igen, annak összegét határozza meg

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 20.§-a szerinti költség.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő vezeték jogok a kisajátítást követően is fennmaradnak, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

9. A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

Az ingatlant földhasználati jog nem terheli.

11. Javaslata megítételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

Szakértők a szakvélemény készítésekor az összes körülményt figyelembe vették, válaszaikat ennek megfelelően adták meg a kérdésekre.

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

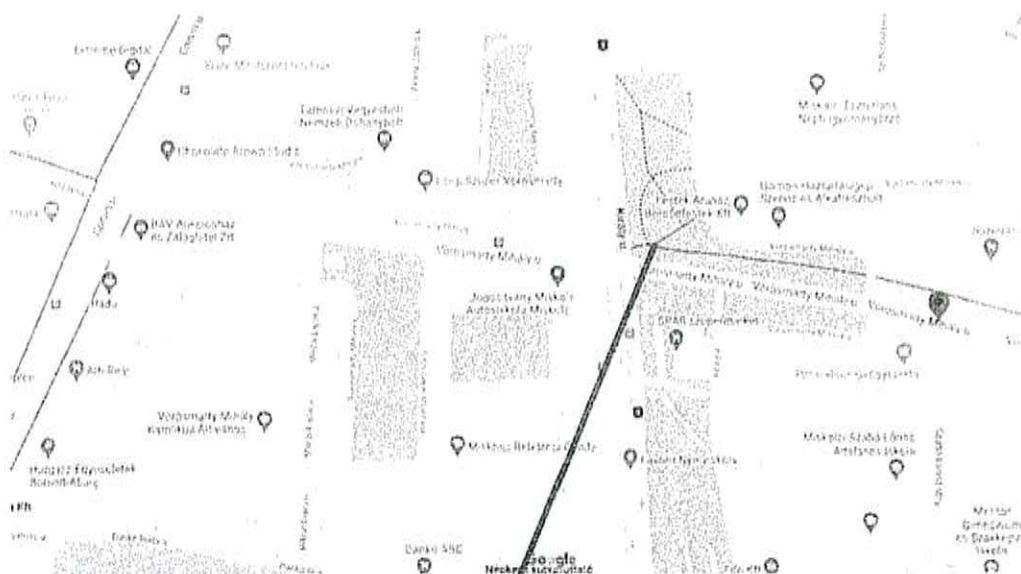
Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A kisajátításra kerülő 6571/111 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke</i>	<i>2 360 358 Ft</i>
<i>Növényzet értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészen)</i>	<i>782 000 Ft</i>
<i>Épület/építmény értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészen)</i>	<i>1 722 450 Ft</i>
Összesen:	4 864 808 Ft

	Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
	<i>Miskolc MJV Önkormányzata</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>
			<i>4 864 808 Ft</i>
	Összes kártalanítás:		4 864 808 Ft

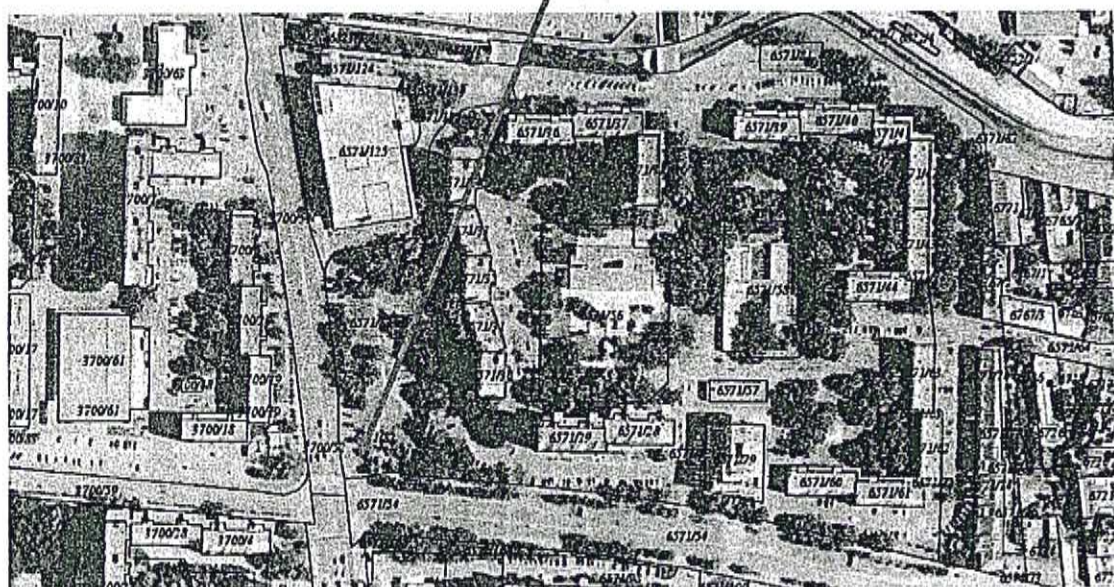
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: google.com

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



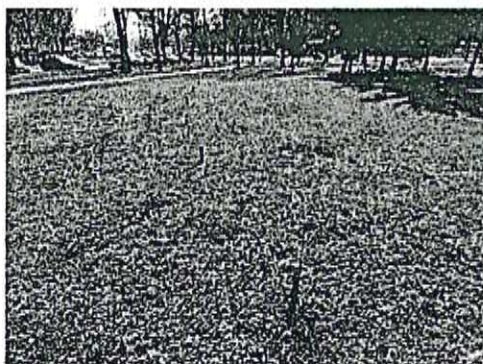
A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



**BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Iktatószám: BO/05/01362-2/2020
Ügyintéző: dr. Andrikné Polónyi Ildikó
Telefon: 46/512-920

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósításához szükséges Miskolc belterületi 6571/82 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 46. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajátítási eljárásban meghoztam az alábbi

v é g z é s t:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő), – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc belterületi

**6571/82 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 4 ha 6222 m² területű,
az ingatlan-nyilvántartás szerint**

1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8., tulajdoni lap: II/1),

tulajdonában álló ingatlan

- az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára vezetékjogok vannak bejegyezve (tulajdoni lap: III/4., III/5., III/6.)
- az ingatlanra a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (székhelye: 3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) javára vezetékjog van bejegyezve (tulajdoni lap: III/7.)

1386 m² nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét, mint
(1055 Budapest, Honvéd u. 22. B.Lph.1. emelet 2.**

Tel.: 30/914-4795)

Igazságügyi szakértőt kirendelem.

A szakértő részére a kisajátítási terv és az ügyben keletkezett iratok fénymásolatait jelen végzésemhez mellékelem.

A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Ennek során:

A kisajátítást kérő előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben 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, közműekkel 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.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a **Kstv. 10. § (4) bekezdésében** foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más élő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más élő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen annak **összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a **lábon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).
 Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.
 Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.
5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget), ha igen, annak **összegét határozza meg.**

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**
- A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.
- A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
11. **Javaslatát megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.**

A szakértő feladata ellátásához – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – **saját gépkocsi igénybevételét engedélyezem.**

Feljogosítom a szakértőt igazságügyi társszakértő igénybevételére, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

Összességében olyan szakvéleményt kell készíteni, amely Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvével összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből véleményezve megalapozza a kiszajátítást szenvedő jogosultak teljes és feltétlen kártalanítását, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kiszajátítás be sem következett volna.

Kirendelt szakértő a szakvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2020. április 6. napjáig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01362/2020. ügyiratszámra hivatkozással) benyújtani.

Felhívom a figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelésom alapján, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önnel szemben,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretel körébe, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

Felhívom a szakértőt, hogy haladéktalanul tájékoztassa hatóságomat arról, ha eljárása során az ügygel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevétel az ügy megítélése szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértő figyelmét, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendeli ki hatóságom, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Végzésem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

A végzést sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kézhezvételtől számított **15 napon belül** a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett, 4 példányban elkészített kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási végzést hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képvisellel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adottak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pervesztes félnek kell megfizetnie.

I n d o k o l á s

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc belterületi 6571/82 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 4 ha 6222 m² területű ingatlan 1386 m² nagyságú részre vonatkozásában.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése és 1/a. mellékletének 3.43. pontja értelmében Miskolci Intermodális Csomóponthoz (IMCS) kapcsolódó Y híd és 3. számú főút új belterületi

tehermentesítő szakasz előkészítése és megvalósítása **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak** minősül.

A **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése** alapján a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából.

A **Kstv. 37/D. § (2) bekezdése** alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén a kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését.

A **Kstv. 37/D. § (3) bekezdése** értelmében ebben az esetben a szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére a kisajátítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben – az IM rendeletben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező az a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft, azaz Százötvenezer forintot, a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése** alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-ét, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **128. § (1) bekezdése** szerint kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező ügyfél előlegezi.

Az **Ákr. 128. § (5) bekezdése** alapján az előlegezésről a hatóság a költségek felmerülésekor dönt, ha azonban a felmerülő költségek jelentősebb összeget érnek el, vagy más körülmények ezt indokoltá teszik, a hatóság elrendelheti, hogy az ügyfél a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges összeget a hatóságnál előzetesen helyezze letétbe.

A **Kstv. 37/C. § (3) bekezdése** szerint a szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kisajátítási eljárás szabályai szerint jár el.

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló **2016. évi XXIX. törvény** 40. § (1) bekezdése és a 45. § (3)-(6) bekezdései alapján figyelmeztettem kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megtérítésére az IM rendelet szerint tarthat igényt.

Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A végzés ellen igénybe vehető bírósági felülvizsgálat lehetőségét a **Kstv. 37/C. § (9) bekezdése** alapozza meg.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság hatáskörét a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése, valamint a Khr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 37/C. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2020. március 6.

Demeter Ervin
kormány megbízott
névében és megbízásából:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21644/2020

2020.03.06

Szektor : 50

MISKOLC I.KERÜLET

Beltérület 6871/82 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

I.RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Elll.	származási adatak kat.jöv. ha m2 k.Elll
. Kivett kisterület	0	4.6222	0700	
2. bejegyző határozat: 52576/2009.05.00 Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a CAT forgalomba adásával.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 36687/1994.06.00 jogcími telekhatárolás jogállás: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JÖVŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8. törzsszáma: 15735605				

III.RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 124120/1995.12.01 Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a 6571/80 helyrajzi számú ingatlanból.				

2. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 76144/2009.12.17 Önálló szöveges bejegyzés eredeti területmértéki hiba miatt az ingatlan területe 5 ha 4517 m ² -ről 5 ha 571 m ² -re változott.				
---	--	--	--	--

3. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 54607/2002.06.07 Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatárrendezés során 50571 m ² -ről 46222 m ² -re változott a 6571/80 helyrajzi számú ingatlan javára illetve a 6923/1 helyrajzi számú ingatlan terhére.				
---	--	--	--	--

4. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 43523/2011.05.10 Vezeték jog A VKM-96/2011. évi (II/2011) Miskolc Kékt. Alállomás 2.sz. 10kV-os vezetékrendszert az ingatlan területén 661 807 m ² -t érint. jogosult: név: BUDAPESTI ÉRTELMI KFT. törzsszáma: 13804495 cím: 1052 MISKOLC Dózsa György utca 13.				
---	--	--	--	--

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

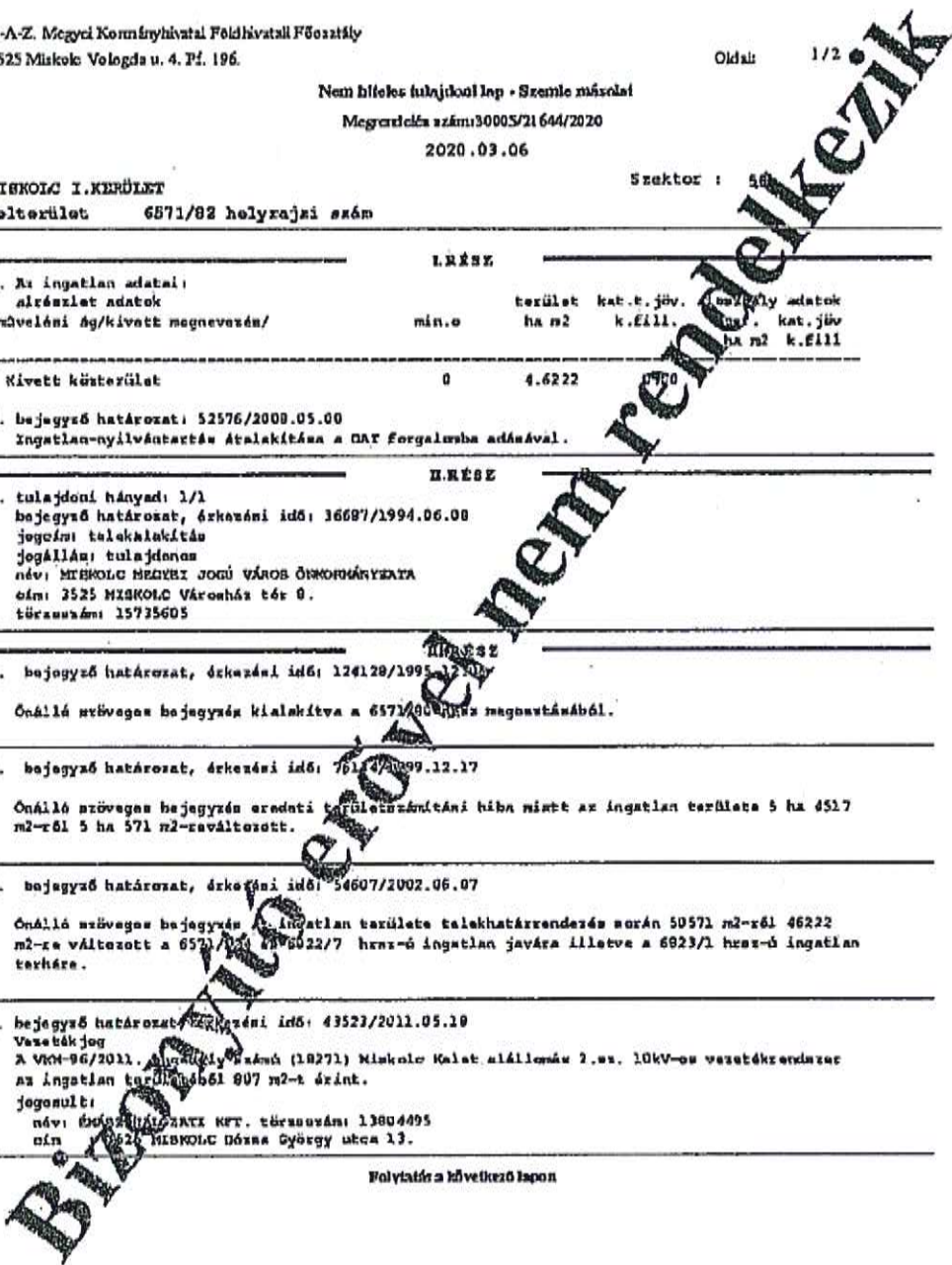
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Megrendelés szám: 30005/21644/2020
2020.03.06

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 53

Deltérület 6571/02 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
MIRE 92

5. bejegyzés határozat, árkezesi idő: 50170/2011.07.29

Vezeték jog

A VM-232/2011. engedély számú (19259) MISKOLC DÉL. alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 1171 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13004495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

6. bejegyzés határozat, árkezesi idő: 45452/2012.04.24

Vezeték jog

A VM-170/2012. engedély számú (20596) Miskolc 0,4 kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 3017 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13004495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

7. bejegyzés határozat, árkezesi idő: 70099/2012.12.20

Vezeték jog

7_3_107 Balvácson 20090917 üzemű területet érintő távfűtési vezeték. Az ingatlan területéből 3389 m²-t érint.

jogosult:

név: HÍHÓ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

Ez a tulajdoni lap köznyelvi elnevezési eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750/246

Miskolc I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2347-2019
Sz.ny.szám: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6571/82

helyrajzi számú földrészlet kisajátításához

A területkimutató a kisajátítási változásti vázrajzzal együtt érvényes!

3.Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:


Kovács László

Földmérő ig. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:


Dányi József

Földmérő .ing. rend .min .szám: 1458/1995

Földmérő ig. száma: 4014/2010

DÁNYI JÓZSEF

GD-15-0080

IRM 1458/95

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45.
Munkaszáma: 11750/246




2019/2019

A helyrajzi számzás és területszámítás helyes.

Miskolc, 2019. ~~2019~~ NOV 19. nap



Záradékoló:


KÁROLYI BÁLINT
Ing. rend. min. száma: Ing. rend. min. száma: 1458/1995
Munkaszám: 1458/95

Sorszám	Kiszajátítás előtti állapot						Kiszajátítás utáni állapot						Megjegyzés	
	Szolgáltatási és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Kiszajátítás utáni			Kiszajátított		Visszatérít		Szolgáltatási és egyéb használati jogok
			belüljelzés	műv.ága			min. oszt.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
3.	Bejegyző hat.szám: 43523/2011.05.18	657182	Küvet, közterület	4.6222	0.00	6571111	Küvet,közterület	0.1386	0.00			Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29 Vezetékjog 109 m2-re ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.		
	Vezetékjog 807 m2-re					6571112	Küvet,közterület		4.4836	0.00		Bejegyző hat.szám: 43523/2011.05.18		
	Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29											Vezetékjog 807 m2-re		
	Vezetékjog 1171 m2-re											Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29		
	Bejegyző hat.szám: 45452/2012.04.24											Vezetékjog 1062 m2-re		
	Vezetékjog 3017 m2-re											Bejegyző hat.szám: 45452/2012.04.24		
	Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.											Vezetékjog 3017 m2-re		
	3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.											Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.		
	Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20											3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.		
	Vezetékjog 3388 m2-re											Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20		
	MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT.											Vezetékjog 3388 m2-re		
	3534 MISKOLC Gagarin utca 52.											MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.		
Összesen:											0.1386	0.00	4.4836	0.00

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

6571/82
helyrajzi számú földrészletről
M=1:1000

A kisajátítási változasi vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

3. Tkm

A 192/120/19 számon záradékosra került. A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményekkel is megfelel. A záradék kiadását követően a terület kiadva.

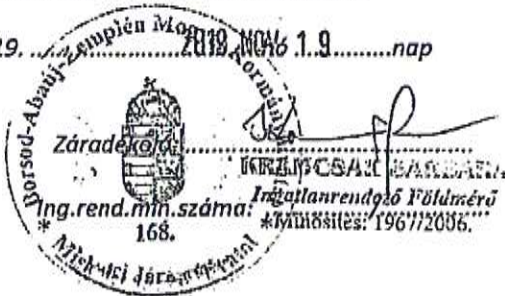
Miskolc,



2019.10.19

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Miskolc, 2019. 2019. NOVEMBER 1. nap



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

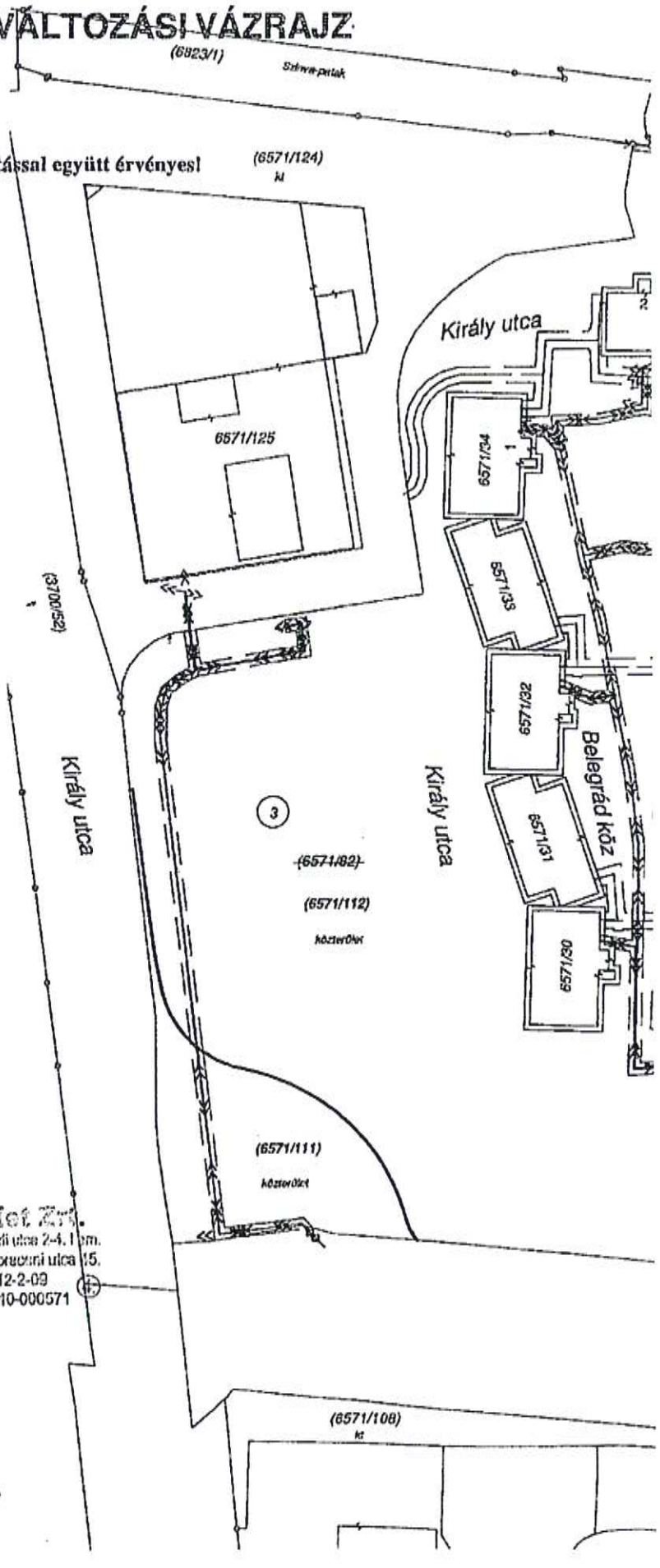
Nyíregyháza, 2019.10.16.

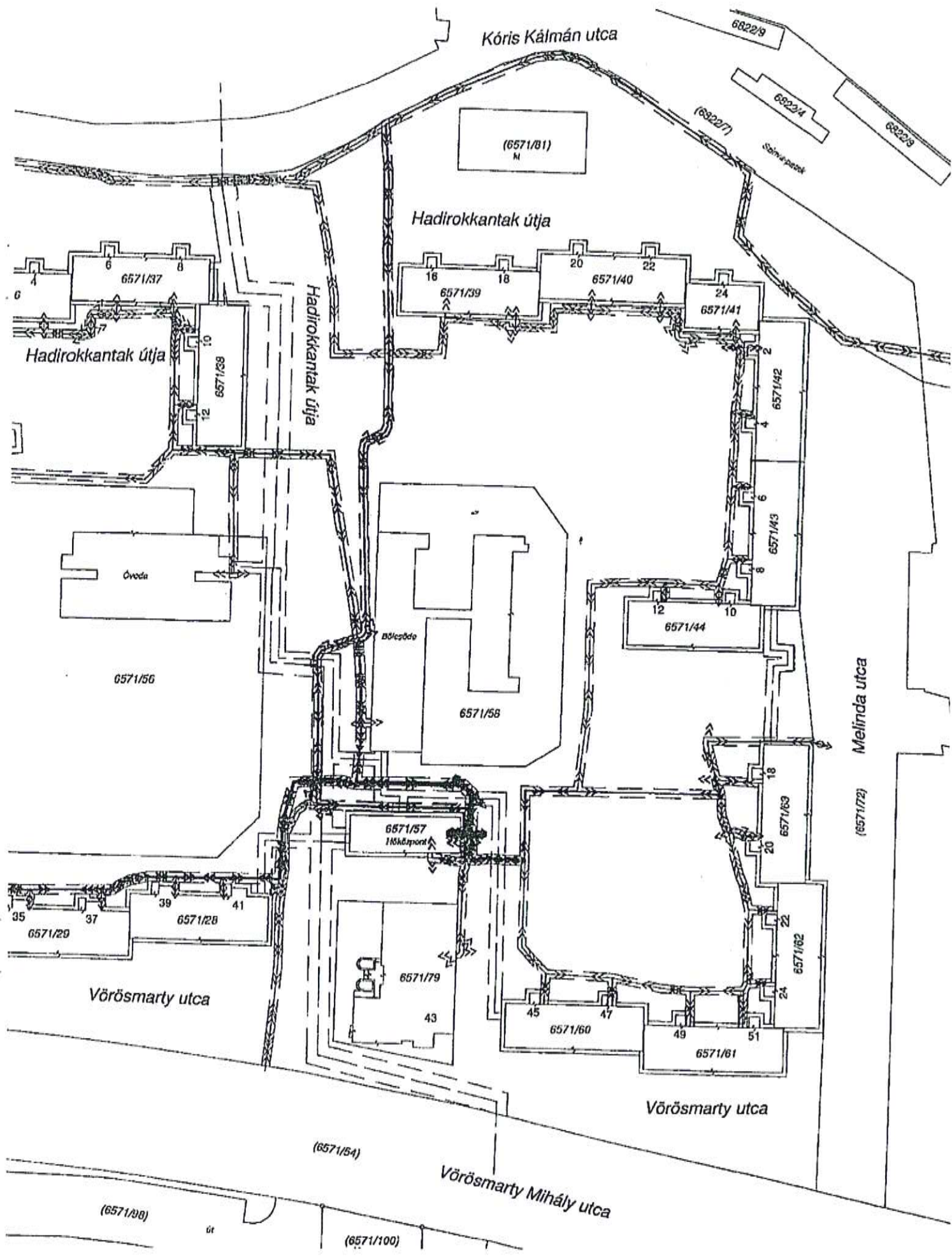
Készítő:

Kovács László
Földmérő lg. száma: I-0577

Működését tanúsító:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010
GD1-15-0030
IRMI 1458/35





IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A


**MISKOLC, BELTERÜLET 6571/108 HRSZ-Ú INGATLANT
ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMERE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01359-2/2020.
Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I. em. 2.
Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)



ph.

Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő


Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.
ph.
adószám: 25769502-2-41
cgj. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-50526752-84511003

Budapest, 2020. április 2.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	9
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKELÉS	14
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	18

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés** : A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45. mint kisajátítást kérő) kérelmére, a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben indult kisajátítást megelőző eljárásban a kisajátításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. I. em. 2.) mint igazságügyi szakértőt rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya.
- Kirendelő** : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő** : **CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
- Érintett ingatlan** : Miskolc, belterület 6571/108 helyrajzi számú
kivett közterület

Előzmények:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz Miskolc belterületi 6571/108 hrsz.-ú ingatlan egy része vonatkozásában.

Szakértő feladata, hogy a teljes ingatlan vonatkozásában a kártalanítás mértékét állapítsa meg.

Szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Ennek során:

A kisajátítást kérő **előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az **összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló**, melyek az **előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest**.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az **összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét**.

Amennyiben 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.**

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok **e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.**

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.**

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.**

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.**

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**

3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.**

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés, ha igen annak összegét határozza meg (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értéke, ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése).**

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak a használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalom képessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét, és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.

Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.**
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget), ha igen, **annak összegét határozza meg.**
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatt szüneteltetéséből adódó bevételkiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a káralanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanítás járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

11. Javaslatát megtételekor **térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.** Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A kirendelő végzésben foglaltak szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapítására kisajátítási eljárás miatt kerül sor.

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembe vételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg az ingatlan telekértékét és költség elven a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmények és telepítmények értékét.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingattal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján -*„Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszaradott rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét”* (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint három módszer alkalmazható:

1. piaci összehasonlító megközelítés
2. hozam elvű módszer
3. költség alapú módszer

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint - a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló- ingatlanok forgalmi értékének megállapítására egyedül a piaci összehasonlító módszer fogadható el a felsorolt három módszer közül.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:

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 számíthatóhoz 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 az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

Az értékeléshez szükséges összehasonlító adathalmaz összeállításához megbízható adatokra van szükség. A közigazgatási, bírósági, végrehajtási gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének megállapításához összehasonlító adatként, az ingatlan környezetében értékesített, és az Adóhatósághoz megküldött, hivatalos adásvételek adatait kell használni.

Szakértő az értékeléshez szükséges adásvételi adatokat beszerezte a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságától.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által meghozott végzéshez csatolt iratok között szakértő egy nem-hiteles tulajdoni lap szemle másolat megnevezésű iratot kapott, amely alapján az ingatlan kisajátítás előtti adatait ismerhette meg:

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.: 6571/108		
művelési ága, területe	: kivett közterület	0,00 Ak	843 m ²
	Összesen:		843 m²
			0,00 Ak/ha

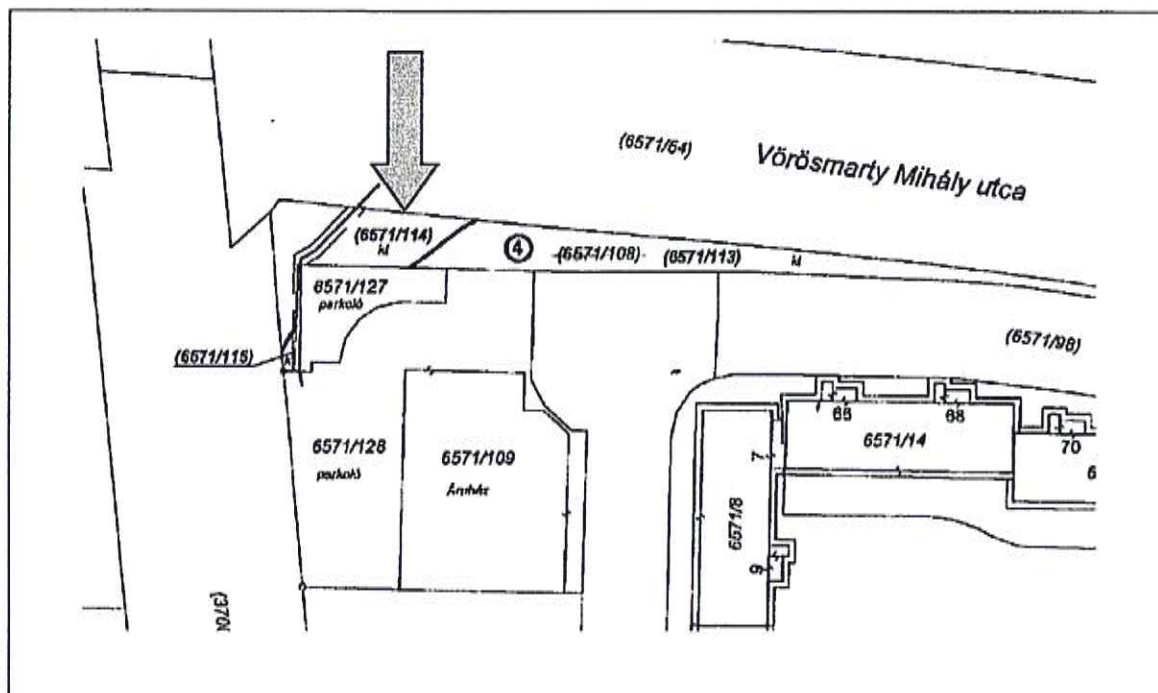
Kelteköző ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 6571/114	kivett közterület	288 m ²
	Összesen:		288 m²

Visszamaradt terület	: 6571/113	kivett közterület	544 m ²
	Összesen:		544 m²

	6571/115	kivett közterület	11 m ²
	Összesen:		11 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Elhelyezkedés, környezet

A város:



Miskolc (szlovákul és csehül Miškovec, németül Mischkolz) megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió legnagyobb városa és központja. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 155 650 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb), illetve a második legnagyobb belterülettel / beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után.

A környék Európa egyik legrégebben lakott területe, mint azt paleolitikus kori leletek tanúsítják. A különböző tájegységek találkozásánál, fontos kereskedő utak mentén épült település már a középkorban kereskedőváros volt, és 1365-ben Nagy Lajos királytól kapott városi rangot. A török hódoltság után ipara is fejlődésnek indult. A szocialista időszakban Magyarország egyik legjelentősebb iparvárosaként élt a köztudatban, ebben az időben érte el legnagyobb kiterjedését – számos szomszédos település, köztük a középkorban az uradalom székhelyéül szolgáló Diósgyőr hozzácsatolásával – és legnagyobb népességszámát is.

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja. Miskolc város napja: május 11.

Fekvése:

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernád összeolvadó völgyisíkja, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fiatal, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

A régészeti leletek tanúsága szerint a terület ősidők óta lakott, s ez Magyarország legrégebben lakott területe is. Első ismert lakói a kelta gotinok, talán hozzájuk köthető a Miskolctapolcától délre fekvő Leányvár építése is. A honfoglaló magyarok már kevert etnikumú lakosságot találtak ezen a vidéken, akik a Sötétkapu táján, a Papszer oldalán és a Tetemvár környékén laktak. A mai diósgyőri vár helyén a honfoglalás előtt már földvár állt.

A hely a Miskóc nemzetségről kapta nevét, elsőként Anonymus említi ezen a néven a Gesta Hungarorumban 1173 körül („que nunc uocatur miscoucy”). A Miskóc nemzetség, amely a megyének is nevet adó Bors nemzetség egyik ága volt, 1312-ben veszítette el a területet, mert Csák Máté pártjára álltak Károly Róberttel szemben. A király a rimaszécsi Széchy-családnak adományozta a birtokot. Ők szereztek Miskolcnak először bíráskodási és vásártartási jogokat.

Miskolcot Nagy Lajos király emelte városi rangra – oppidummá, azaz mezővárossá nyilvánította, bíróválasztási és végrendelkezési jogok biztosításával –, 1365-ben, nagyjából ugyanabban az időben, amikor a közeli diósgyőri várat felújíttatta. A király egyben a diósgyőri koronauradalomhoz is csatolta

a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét.

A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első kőszínház; az első Kolozsvárott épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták a Hatvan–Miskolc vasútvonalat, amivel a város összeköttetésbe került Pesttel, 1874-ben pedig bekötötték az első telefonkészüléket Miskolcon. Ezek az évek azonban nemcsak fejlődést hoztak a városnak: több csapás is sújtotta Miskolcot, 1873-ban ismét kolerajárvány tört ki, 1878-ban pedig hatalmas árvíz követelt több száz emberéletet. Az árvíz rengeteg épületet is elpusztított, de helyükre szebb, nagyobb épületek épültek. 1897 júliusában indult el az első miskolci villamosjárat, harmadikként az országban (Budapest és Pozsony után), a Tiszai pályaudvar és a Szent Anna tér között, valamint a Szeles utca és a Népkert között. Az első világháború közvetlenül nem érintette a várost, de közvetetten rengeteg ember halálát okozta, a fronton és a kolerajárványban is rengeteg miskolci halt meg.

Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

A trianoni békeszerződés után Miskolc Borsod, Gömör és Kishont közigazgatásilag egyelőre egyesített (k.e.e.) vármegye székhelye lett. Ebben az időben a gazdaságban rövid időre hanyatlás következett be. A Trianon után elcsatolt országrészekből menekültek egész serege érkezett Miskolcra. A városnak át kellett vennie az addigi régióközpont, Kassa szerepét. Ez és a közelítő második világháborúra való felkészülés – amely Miskolcot az ország legfontosabb nehézipari központjává tette – újabb fejlődést hozott, bár a város sokat szenvedett a háború utolsó évében. 1945-ben Diósgyőrt és Hejőcsabát, 1950-ben Görömbölyt, Szirmát és Hámort csatolták a városhoz. 1949-ben a Selmecbányáról Sopronba költöztetett Bányászati Akadémiát a nyugati határhoz túl közelinek ítélt városból keletebbre, Miskolcra hozták, akkor már Nehézipari Műszaki Egyetem néven. Az elkövetkezendő évtizedekben a város hat évre az ország második legnépesebb, egyben ötödik legnagyobb városa lett, az 1980-as években több mint 210 000 lakossal. 1983-tól a város lakossága egyre fogyott a 2017-es 157 ezres szintre. Mai kiterjedését 1981-ben érte el, amikor hozzácsatolták Bükkszentlászlót.

Az 1990-es évek a miskolci nehézipar hanyatlását hozták. A város népessége csökkenni kezdett, s Debrecen vette át helyét az ország második legnépesebb városaként. A 2000-es évektől folyamatos fejlődés volt megfigyelhető a városban, amivel az acélváros mítoszról a kultúra és turizmus városává válna Miskolc.

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

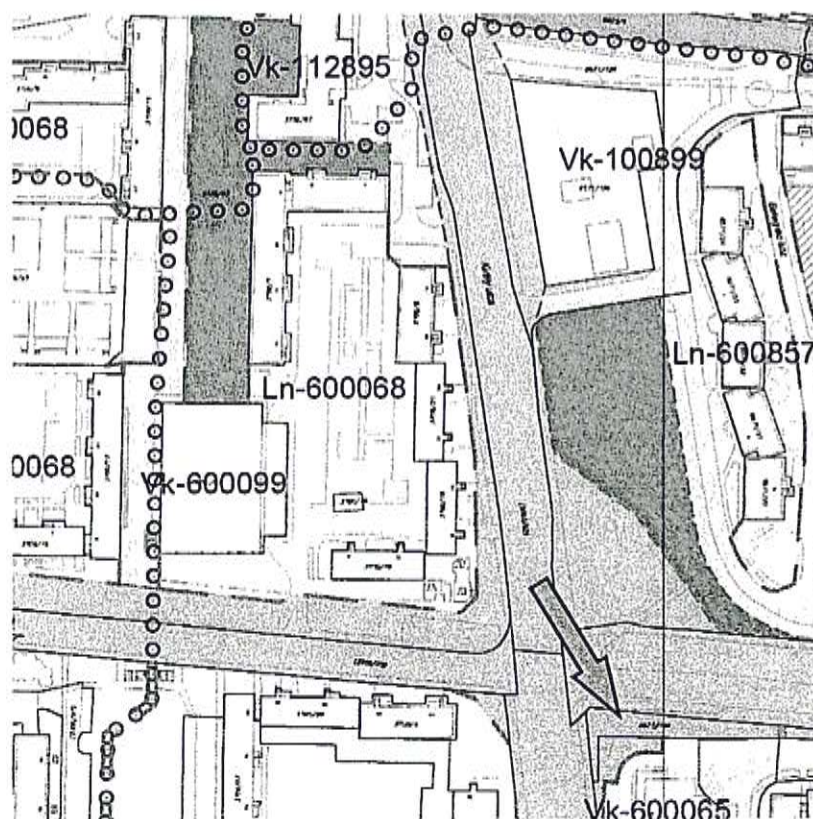
2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címet.

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett közterület</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 6571/108 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>843 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>Szabálytalan sokszög alakú</i>
<i>Telek határai, kerítettsége, állapota</i>	: <i>Az ingatlan nem kerített</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>Az ingatlan Miskolcon, a Vörösmarty utca és Király utca találkozásánál fekszik, a SPAR üzlet mellett. Környezetében lakótelepi 10 emeletes panelházak, valamint a lakosság ellátásához szükséges üzletek találhatóak. A környék Miskolc egyik legforgalmasabb közlekedési csomópontja. Mindkét úton jelentős forgalom bonyolódik egész nap, mind a személyautókból, tehergépjárművekből és városban közlekedő autóbuszokból. A környezet rendezett.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az utcák aszfaltozottak.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan felszíne részben enyhén lejtős.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>Nem védett</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanon épületek nem találhatóak. Az ingatlanon egy telefonfülke található, melynek áthelyezése válhat szükségessé.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Az ingatlan közterületként - park- hasznosított.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Összközműves</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>I.r. közl. célú közterület</i>

Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területét az érvényes szabályozás zöldterület –I. rendű közlekedési célú közterület övezetbe sorolta.



I. rendű közlekedési célú közterület

12. §

Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (KöZ)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c) Az elhelyezhető építmények és épületek által elfoglalt terület a közlekedési és közterület 2 %-át nem haladhatja meg.^{20 21 22}

Szakértői megjegyzés: A kisajátításra kerülő ingatlan tulajdoni lap szerint kivett egyéb épület, közpark besorolású, közparkként és útként kialakított és hasznosított. Az értékelés során az ingatlant útként értékeljük

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2020.03.19-én**, melyen tulajdonos nem jelent meg.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról, és annak belső tereiről, a lakóházzal és annak környezetéről.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- (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.)

- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékelés elkészítéséhez szükséges adatokkal kapcsolatban a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságához fordult. Szakértő cég kérésére NAV illetékes hatósága 20db adatot küldött. Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Szakértő részletes adatszolgáltatást kért NAV-tól.

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad			Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	4523/2	út	1766	1	/	1	2 800 000 Ft	1 586 Ft/m ²	2018.
2. adat:	Miskolc	4518	út	3272	1	/	1	5 200 000 Ft	1 589 Ft/m ²	2018.
3. adat:	Miskolc	12944	út	74	1	/	1	100 000 Ft	1 351 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc, Tisza utca	12585/22	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018
5. adat:	Miskolc, Tisza utca 42.	12585/25	út	73	1	/	1	100 000 Ft	1 370 Ft/m ²	2018

1. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
2. adat:	<i>Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
3. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
4. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
5. adat:	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt Ingatlan	Összehasonlításhoz felhasznált adatok				
		1	2	3	4	5
Cím	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc, Tisza utca	Miskolc, Tisza utca 42.
HRSZ.	6571/108	4523/2	4518	12944	12585/22	12585/25
Kilinduló alapadatok						
Telekméret (m ²)	843 m ²	1 768 m ²	3 272 m ²	74 m ²	73 m ²	73 m ²
Értékesítési ára (Ft)		2 800 000 Ft	5 200 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		1 586 Ft/m ²	1 589 Ft/m ²	1 351 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²	1 370 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	út	út	út	út	út	út
Övezeti besorolás	<i>l.r. közl. célú közterület</i>	<i>közlekedési célú közterület</i>	<i>közlekedési célú közterület</i>	<i>közlekedési célú közterület</i>	<i>közlekedési célú közterület</i>	<i>közlekedési célú közterület</i>
Az ingatlan ismertetése	<i>Szabálytalan sokszög alakú közterület művelési ágú, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt telek</i>	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>	<i>Szabálytalan sokszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>	<i>Szabálytalan négyszög alakú út, közlekedési célú közterület övezetbe sorolt, 1/1 tulajdon</i>
Közművek	összközműves	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában	összközmű az utcában
Az értékesítés időpontja		2018.	2018.	2018.	2018	2018
Adásvétel időpontja miatti korrekció		15%	15%	15%	15%	15%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		1 823 Ft/m ²	1 828 Ft/m ²	1 554 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők						
Telekméret (m ²)	843 m ²	<i>nagyobb</i>	<i>nagyobb</i>	<i>kisebb</i>	<i>kisebb</i>	<i>kisebb</i>
Övezeti besorolás	<i>l.r. közl. célú közterület</i>	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Közművek	összközműves	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	városközpont	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Megközelíthetőség	<i>aszfaltozott úton</i>	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
Jogi helyzet	<i>1/1 tulajdon</i>	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb		0%	0%	0%	0%	0%
Összesített korrekciók:		25%	30%	15%	20%	20%
Korrigált fajlagos átlagár:	2 045 Ft/m ²	2 279 Ft/m ²	2 376 Ft/m ²	1 787 Ft/m ²	1 890 Ft/m ²	1 890 Ft/m ²
Módosított fajlagos ár:	2 045 Ft/m ²					
Fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)				2 045 Ft/m ²		

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon az ingatlanpiacon 2018-2020 között átlagosan ~15%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 15%-os korrekciót alkalmaztunk.

Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

A kisajátításra kerülő ingatlanok forgalmi értéke – a kisajátítási kártalanítási összeg nagysága:

Az ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/108	kivett közterület	843 m ²	2 045 Ft/m ²	1 723 935 Ft
Összesen:			843 m²		1 723 935 Ft

A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/114	kivett közterület	288 m ²	2 045 Ft/m ²	588 960 Ft
Összesen:			288 m²		588 960 Ft

Visszamaradó ingatlan (talaj) értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/113	kivett közterület	544 m ²	2 045 Ft/m ²	1 112 480 Ft
Összesen:			544 m²		1 112 480 Ft

Visszamaradó ingatlan értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	6571/115	kivett közterület	11 m ²	2 045 Ft/m ²	22 495 Ft
Összesen:			11 m²		22 495 Ft

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

Szakértő a fentiek alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapította a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Számításaink eredményeként a kisajátítással érintett Miskolc, belterület 6571/108 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

588 960 Ft

összegben határoztuk meg

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

Az ingatlanon épület nem található. A kisajátítandó területen egy telefonfülke áll, mely áthelyezhető.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

A kisajátítandó területen álló fák kitermelése nagyobb költséggel jár, mint amennyi értéket képviselnek. A fákra vonatkozóan tűzifa értékkel számolunk.

Faállomány értékének meghatározása (amennyiben a tulajdonos a faállományra nem tart igényt):

Tűzifa értéke	Hrsz.	Terület	Faállomány értéke: (Ft/terület):
18 000 Ft/ha	6571/114	3,5 m3	63 000 Ft
Összesen:			63 000 Ft

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés

Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 19.§-a szerinti értékvesztés.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

A visszamaradó ingatlan eredeti céljára továbbra is jól hasznosítható marad, teljes kisajátítása nem javasolt.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20.§-a szerinti költség és ha igen, annak összegét határozza meg

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 20.§-a szerinti költség.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

Nem merül fel a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggésben felmerülő járulékos költség

8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant terhelő vezeték jogok a kisajátítást követően is fennmaradnak, ezért erre vonatkozóan kártalanítással nem számolunk.

9. A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

Az ingatlant földhasználati jog nem terheli.

11. Javaslata megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

Szakértők a szakvélemény készítésekor az összes körülményt figyelembe vették, válaszaikat ennek megfelelően adták meg a kérdésekre.

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

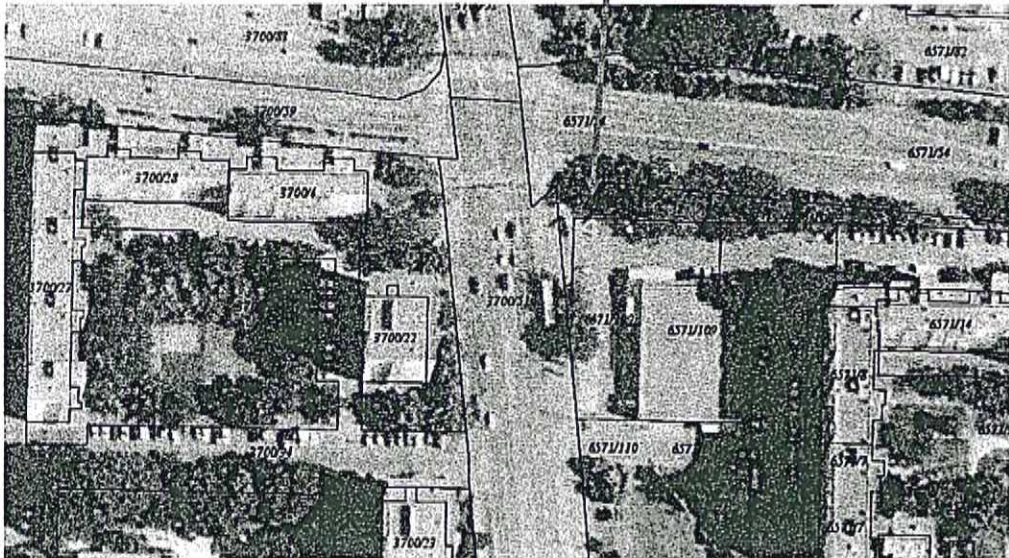
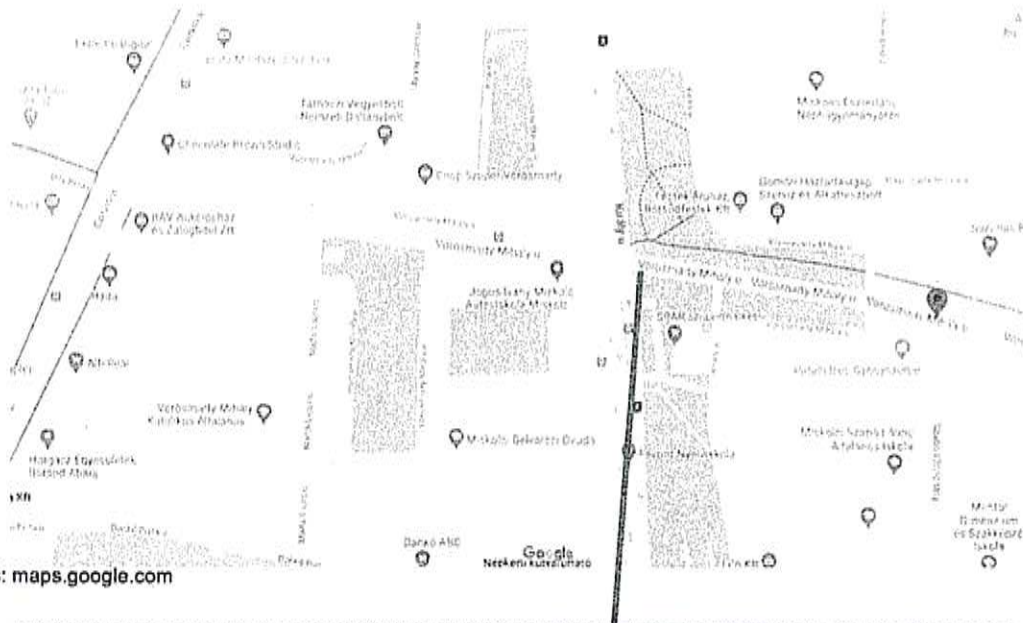
Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A kisajátításra kerülő 6571/114 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke</i>	<i>588 960 Ft</i>
<i>Faállomány értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészen)</i>	<i>63 000 Ft</i>
Összesen:	651 960 Ft

	Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Miskolc MJV Önkormányzata</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>	<i>651 960 Ft</i>
Összes kártalanítás:			651 960 Ft

MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

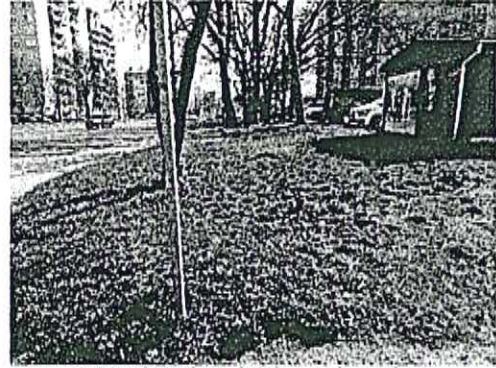
TÉRKÉPEK



FÉNYKÉPFELVÉTELEK



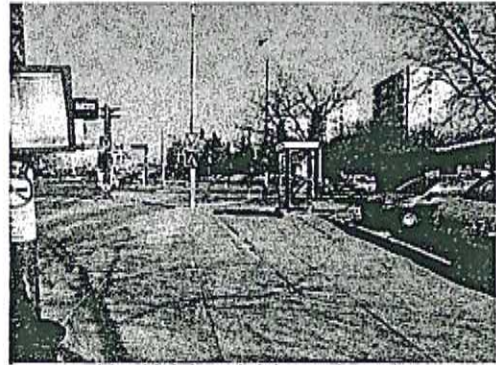
A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



A kisajátítással érintett ingatlan



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/01359-2/2020
Ügyintéző: dr. Andrikné Polónyi Ildikó
Telefon: 46/512-920

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és
II. ütemének („Y híd”) megvalósításához
szükséges Miskolc belterületi 6571/108
hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 46. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajátítási eljárásban meghoztam az alábbi

v é g z é s t :

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő), – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc belterületi

**6571/108 hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű, 843 m² területű,
az ingatlan-nyilvántartás szerint**

**1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8.,
tulajdoni lap: II/1),**

tulajdonában álló ingatlan

- az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára vezetékjog vannak bejegyezve (tulajdoni lap: III/2.)

288 m² nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét, mint

(1055 Budapest, Honvéd u. 22. B.Lph.1. emelet 2.

Tel.: 30/914-4795)

igazságügyi szakértőt kirendelem.

A szakértő részére a kisajátítási terv és az ügyben keletkezett iratok fénymásolatait jelen végzésemhez mellékelem.

A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:

- 1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.**

Hatósági Főosztály

3525 Miskolc, Városház tér 1. Telefon: (36-46) 512 940 Fax: (36-46) 512 943 hatosag@borsod.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Ennek során:

A kisajátítást kérő előzetes értesítését követően a helyszínt tekintse meg, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben 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.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen annak összegét **határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a **lábbon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábbon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).
Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetészerű használatra.
Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.
5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását**.
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cseré helyiség) bérleti díja közötti öt évi különbséget), ha igen, **annak összegét határozza meg**.
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti**, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő **járukezes költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).

8. **Tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.**

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
11. **Javaslatát megfontolva térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre. Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.**

A szakértő feladata ellátásához – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – saját gépkocsi igénybevételét engedélyezem.

Feljogosítom a szakértőt igazságügyi társszakértő igénybevételére, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

Összességében olyan szakvéleményt kell készíteni, amely Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvével összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből véleményezve megalapozza a kisajátítást szenvedő jogosultak teljes és feltétlen kártalanítását, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kisajátítás be sem következett volna.

Kirendelt szakértő a szakvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2020. április 6. napjáig

a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01359/2020. ügyiratszámra hivatkozással) **benyújtani**.

Felhívom a figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelésem alapján, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önnel szemben,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretel körébe, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

Felhívom a szakértőt, hogy haladéktalanul **tájékoztatassa hatóságomat** arról, ha eljárása során az ügygel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevételére az ügy megítélésére szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértő figyelmét, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendeli ki hatóságom, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Végzésem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

A végzést sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kézhezvételtől számított **15 napon belül** a Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett, 4 példányban elkészített kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási végzést hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képviselettel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pervesztes félnek kell megfizetnie.

I n d o k o l á s

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1134 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz/2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd a Miskolc tehermentesítő út, I (Vörösmarty u) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc belterületi 6571/108 hrsz-ú, „klvett közterület” megnevezésű, 843 m² területű ingatlan 288 m² nagyságú részre vonatkozásában.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése és 1/a. mellékletének 3.43. pontja értelmében Miskolci Intermodális Csomópont (IMCS) kapcsolódó Y híd és 3. számú főút új belterületi tehermentesítő szakasz előkészítése és megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési Infrastruktúra-beruházásnak minősül.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából.

A Kstv. 37/D. § (2) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési Infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén a kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését.

A Kstv. 37/D. § (3) bekezdése értelmében ebben az esetben a szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére a kisajátítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben – az IM rendeletben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező az a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft, azaz Százötvenezer forintot, a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-ét, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 128. § (1) bekezdése szerint kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező ügyfél előlegezi.

Az Ákr. 128. § (5) bekezdése alapján az előlegezésről a hatóság a költségek felmerülésekor dönt, ha azonban a felmerülő költségek jelentősebb összeget érnek el, vagy más körülmények ezt indokoltá teszik, a hatóság elrendelheti, hogy az ügyfél a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges összeget a hatóságnál előzetesen helyezze letétbe.

A Kstv. 37/C. § (3) bekezdése szerint a szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kisajátítási eljárás szabályai szerint jár el.

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 40. § (1) bekezdése és a 45. § (3)-(6) bekezdései alapján figyelmeztettem kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megtérítésére az IM rendelet szerint tarthat igényt.

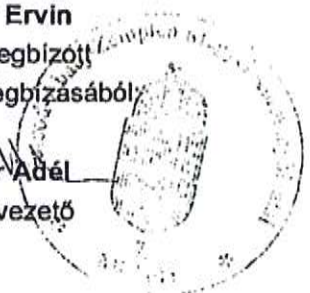
Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam. A végzés ellen igénybe vehető bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Kstv. 37/C. § (9) bekezdése alapozza meg.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság hatáskörét a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése, valamint a Khr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 37/C. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2020. március 6.

Demeter Ervin
kormány megbízott
nevében és megbízásából


Dr. Péter Adél
főosztályvezető



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21643/2020

2020.03.06

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 6571/108 helyrajzi szám

3530 MISKOLC I. KERÜLET Vörösmarty utca. "Felülvizsgálat miatt"

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

mérési adatok

mérési dátum/ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alaptulaj. adatok

terület

ha m2

kat.jöv.

k.f.ill.

. Kivett kösterület

0

043

0,00

2. bejegyzés határozat: 52576/2000.05.09

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

H.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 34056/1991.02.20

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓZEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszáma: 15735605

H.R.E.S.Z.

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 68320/1999.10.10

Önálló szűzvegen bejegyzés telekalakítás során alakítva a 6571/107 hrsz-ból.

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 50170/2011.10.09

Vasútkéjog

A VMN-212/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL állomás 3.sz. LUKV-on vezetékrendszer az

ingatlan területéből 51 m²-t érint.

jogonult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI RT. törzsszáma: 14004495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 11.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
cédjgi díja: 0
Ft

Sürgő

Bizonyító elővel nem rendelkezik

TAKARNET v.5.2	Felhasználó:	BAZH0293 (Kitérés)
----------------	--------------	--------------------

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750/246

MISKOLC I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2346-2019
Sz. ny.: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6571/108

helyrajzi számú földrészlet kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

4.7km

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László

Földmérő lg. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dáni József

DÁNI JÓZSEF
GDT-15-0030
IRM 1458/95
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4400 Debrecen, Hungária körút 45
Tul. név: Nyíregyháza, Debreceni út 45

2019.10.19



Záradékoltás:
Földmérő:
Ing. rend. min. szám: 1458/1995

Sorszám		Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Megjegyzés
		Helyrajzi szám		Alrészlet		Terület		Kisajátítás utáni alrészlet		Kisajátított terület		Visszamaradt terület		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	Szolgalmi és egyéb használati jogok		bel(telezés műv.ága mín. oszt.)	ha.m ²	Kat. jövő AK-filiár	Helyrajzi szám	bel(telezés műv.ága mín. oszt.)	ha.m ²	AK-filiár	ha.m ²	AK-filiár	Szolgalmi és egyéb használati jogok		
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4.	vezetékjog 51 m ² -re (10 kV) jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29	6571/108	kivett közterület	0.0843	0.00	6571/113	kivett közterület	0.0544		0.00		vezetékjog 14 m ² -re (10 kV) jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29		
						6571/114	kivett közterület	0.0288	0.00			vezetékjog 34 m ² -re (10 kV) jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29		
						6571/115	kivett közterület			0.0011	0.00	vezetékjog 3 m ² -re (10 kV) jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29		
				Összesen:	0.0843	0.00		0.0288	0.00	0.0555	0.00			

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

6571/108

helyrajzi számú földrészletről

M=1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

4. Tkm

Geodézia Kelet Zrt.
Székh.: 4025 Debrecen, Hattyúút utca 2-4. I em.
Té.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 45
Adószám: 23060812-3-39
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László
Földmérő lg. száma: 1-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 1-0577
GDT-15-0030
IRM 1458/B5

A 792/2019. sz. számú záradékot a 2019.10.16. napján a követendő eljárás megkezdéséhez szükséges a záradékot a 2019.10.16. napján kiadva.

Miskolc



2019/2019



2019. NOV. 1. nap

Záradékoló:

PÁNCSÁN JÁNOS
Ing. rend. min. száma: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 1-0577
Munkaszám: 1967/2006.

(6571/82)

Vörösmarty utca

(6571/64) Vörösmarty Mihály utca

(6571/114)
kt

④

(6571/108) (6571/113) kt

6571/127
parkoló

(6571/98)

(6571/115)

6571/128
parkoló

6571/109
Áruház

66

68

6571/14

70

72

6571/15

6571/8

7

9

6571/7

11

13

(6571/95)
játsszótér

(370051)

Király utca

(6571/110)
kt

(5571/96)

Király utca

308364

Vagyongazdalkodás,
Osztály

DR. VIRÁG ISTVÁN
ÜGYVÉDI IRODA

1068 Budapest, Dózsa György út 94.
Bank: UniCredit Bank Hungary Zrt.
H-1054 Budapest, Alkotmány u. 4.
Számlasszám: 10900011 00000007 34770103



Telefon: 374-0466
354-0184
374-0467
Telefax: 354-0183

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Veres Pál Úr
polgármester
részére

Miskolc,
Városház tér 8.
3525

Tárgy: a Miskolc belterület 3700/83, 6571/82, 6571/108, 3700/96 hrsz-ú ingatlanok területrendezése

Tisztelt Polgármester Úr!

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45.) – a továbbiakban: NIF Zrt. – korábban már csatolt meghatalmazásokkal igazolt jogi képviseletében eljárva, a „Miskolc tehermentesítő út, I. (Vörösmarty u.) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítása” elnevezésű projekttel (projektkód: K003.14) összefüggésben a tárgyban ingatlanok területrendezése érdekében az alábbiakkal fordulok Önhöz.

A NIF Zrt. által részemre átadott és jelen levelemhez mellékelte dokumentációból megállapítható, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező tárgyban megjelölt ingatlanokból a levelemhez csatolt kisajátítási változási vázrajzokon és területkimutatásokon megjelölt nagyságú ingatlanrészek igénybevétele érdekében a fenti hivatkozott beruházás megvalósításához.

A tárgyban ingatlanok esetében jelen levellemmel elsődlegesen arra kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy legkésőbb a kézhezvételt követő 30 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy az ingatlanok tulajdonjogát – a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 6. § (3c) bekezdése alapján – az Önkormányzat térítésmentesen átadja-e a Magyar Államnak.

Amennyiben a tulajdonjog térítésmentes átadására nem látnak lehetőséget, úgy ezúton tájékoztatom Önöket, hogy – mivel a fenti projekt az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1/a mellékletében foglaltak szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül - a tárgyban ingatlanok tekintetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (a továbbiakban: Kstv.) 37/D. § (2) bekezdésében foglaltak alapján – az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt szakértővel – előzetes igazságügyi szakvélemények készültek, mely szakvéleményeket a kisajátítási eljárás során a Kstv. 37/B. § (2) – (3) bekezdésében foglaltak alapján fel kell használni, s a felhasználás során az előzetes szakértői véleményeket úgy kell tekinteni, mintha azokat a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna.

Az illetékes kisajátítási hatóság által felkért igazságügyi szakértő a szakvéleményekben a tárgyban ingatlanok igénybevétele miatti kártalanítás összegét, mint kártalanítási ellenértéket (teljes kártalanításként, amely magában foglalja a kisajátítással érintett ingatlanrészek forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlanrészek értékcsökkenésének ellenértékét, valamint – amennyiben az ingatlan felépítményes - a kisajátítással érintett ingatlanrészen található építmény/épület ellenértékét is) – figyelemmel a piaci összehasonlító adatokra, az ingatlanokhoz hasonló ingatlanok kínálati árára, minőségére, megközelíthetőségére, gazdasági környezetére az alábbiak szerint határozta meg:

Miskolc belterület 3700/83 hrsz. mindösszesen **bruttó 1.944.228,- Ft**
(kivett egyéb épület, közpark, 42097 m², amelyből 176 m² érintett, a csatolt dokumentáció szerint)

Miskolc belterület 6571/82 hrsz. mindösszesen **bruttó 4.864.808,- Ft**
(kivett közterület, 46222 m², amelyből 1386 m² érintett, a csatolt dokumentáció szerint)

Miskolc belterület 6571/108 hrsz. mindösszesen **bruttó 651.960,- Ft**
(kivett közterület, 843 m², amelyből 288 m² érintett, a csatolt dokumentáció szerint)

Miskolc belterület 3700/96 hrsz. mindösszesen **bruttó 1.504.776,- Ft**
(kivett egyéb épület és közterület, 18082 m², amelyből 56 m² érintett, a csatolt dokumentáció szerint)

Amennyiben a tulajdonjog térítésmentes átadására a Tisztelt Önkormányzat nem lát lehetőséget, úgy ezúton – a szakvéleményekben meghatározott összegek, mint kártalanítási ellenértékek megfizetése mellett - vételi ajánlatot teszek a NIF Zrt. képviseletében az ingatlanokra, melyre vonatkozóan 30 napos ajánlati kötöttséget vállalok.

Utóbbi esetben arra kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az ajánlatokat soron kívül a döntés meghozatalára jogosult szerv (Képviselő-testület/illetékes önkormányzati bizottság) elé terjeszteni, és a fent megjelölt határidőn belül az ajánlat elfogadásáról nyilatkozni szíveskedjenek.

Tájékoztatom, hogy amennyiben az ajánlatokra a fent megjelölt határidőn belül nem nyilatkoznak, vagy azt a döntésre jogosult szerv nem fogadja el, úgy az érintett ingatlanok kisajátítására vonatkozó eljárást kell kezdeményeznem az illetékes hatóságnál.

A projekt eredményes és gyors megvalósítását segítő együttműködésüket a NIF Zrt. nevében is köszönöm!

Budapest, 2020. április 22.

Tisztelettel:

DR. VIRÁG ISTVÁN ÜGYVEDI IRODA
dr. Virág István
ügyvéd
1068 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz. 2.
Tél.: 354-0184, 374-0466, fax: 354-0183
e-mail: drvirag@t-online.hu
- 2 -

Melléklet:

- szöveg szerint!

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:459156/6/2020

2020.04.16

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 3700/83 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET Vörösmarty Mihály tér.

I R É S Z

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 egyéb épület közpark 0 4.2097 0.00

2. bejegyző határozat: 31755/1995.02.24

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 3700/83/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 31663/1996.01.15

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 3700/83/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

5. bejegyző határozat: 49058/1997.05.14

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 3700/83/D HRSZ-t illető Földhasználati jog

6. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 101589/1995.03.22

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekalakítás folytán 4.5089 m²-ről 4.4814 m²-re változott a 3700/63 hrsz javára.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31999/1997/1996.08.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatárrendezés során változott a 3706 hrsz javára.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33448/1998.01.28

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe változott a 3706 hrsz.javára telekhatárrendezés következtében.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:459156/6/2020

2020.04.16

MISKOLC I KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 3700/83 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 467/1998.03.23

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe területszámítási hiba kiigazítása során 4.2269 m²-re változott területtegyenleg nélkül.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 45592/2003.04.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe területszámítási hiba kijavítása miatt 4.2269 m²-ről 4.2094 m²-re változott. (FM. 4/2003.).

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29

Vezetékjog

A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 1920 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.18

Vezetékjog

A VMM-618/2012. engedély számú (21112) Miskolc 0,4 kV-os 11.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 4064 m²-t érint. (FM. 503/2012.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 70099/2012.12.20

Vezetékjog

7_1_1BTBelváros 20090917 üzemi területet érintő távfűtési vezeték. Az ingatlan területéből 2468 m²-t érint.

jogosult:

név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 41936/2019.04.08

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan megnevezésének megváltoztatása, térképezési hiba javítása .FM:413/2019.

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

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:459150/6/2020

2020.04.16

MISKOLC I KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 3700/96 helyrajzi szám

I R É S Z

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 egyéb épület és közterület	0	1.8082	0.00	
-------------------------------------	---	--------	------	--

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35690/1999.02.11

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 3700/29 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29

VezetékJog

A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 616 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.18

VezetékJog

A VMM-618/2012. engedély számú (21112) Miskolc 0,4 kV-os 11.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 1174 m²-t érint. (FM. 503/2012.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:459150/6/2020

2020.04.16

MISKOLC LKERÜLET

Szektor: 53

Belterület 3700/96 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 70099/2012.12.20

VezetékJog

7_1_1BTBelváros 20090917 üzemi területet érintő távfűtési vezeték. Az ingatlan területéből
1170 m2-t érint.

jogosult:

név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

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

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 459154/6/2020

2020.04.16

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 6571/82 helyrajzi szám

I R É S Z

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 közterület 0 4.6222 0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36687/1994.06.08

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 124128/1995.12.05

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 6571/80 hrsz megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76134/1999.12.17

Önálló szöveges bejegyzés eredeti területszámítási hiba miatt az ingatlan területe 5 ha 4517 m²-ről 5 ha 571 m²-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 54607/2002.06.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatárrendezés során 50571 m²-ről 46222 m²-re változott a 6571/124 és 6822/7 hrsz-ú ingatlan javára illetve a 6823/1 hrsz-ú ingatlan terhére.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43523/2011.05.18

Vezetékjog

A VMM-96/2011. engedély számú (18271) Miskolc Kelet alállomás 2.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 807 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:459154/6/2020

2020.04.16

Szektor: 53

MISKOLC I KERÜLET

Belterület 6571/82 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29
VezetékJog
A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 1171 m²-t érint.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
-
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 45452/2012.04.24
VezetékJog
A VMM-170/2012. engedély számú (20596) Miskolc 0,4 kV-os 6.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 3017 m²-t érint.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
-
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 70099/2012.12.20
VezetékJog
7_1_1BTBelváros 20090917 üzemi területet érintő távfűtési vezeték. Az ingatlan területéből 3388 m²-t érint.
jogosult:
név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174
cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.
-

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

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:459152/6/2020

2020.04.16

Szektor: 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 6571/108 helyrajzi szám

3530 MISKOLC I.KERÜLET Vörösmarty utca. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

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 közterület 0 843 0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34056/1991.02.20

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68328/1999.10.13

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakítva a 6571/107 hrsz-ból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29

Vezetékjog

A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 51 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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.

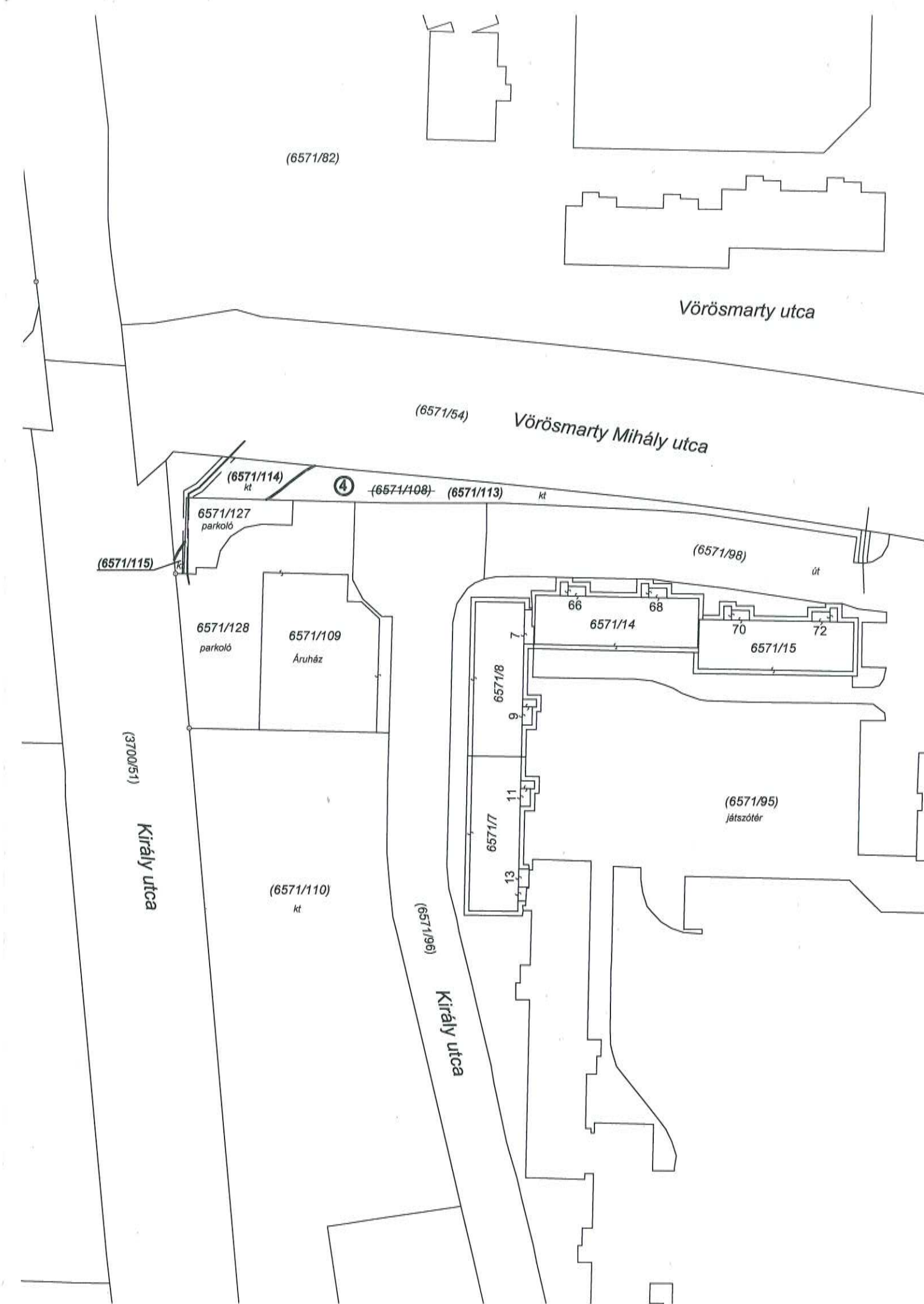
TULAJDONI LAP VÉGE

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

6571/108
helyrajzi számú földrészletről
M=1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

4. Tkm



A 192/2019. sz. záradék alapján a terület használati követelmények nem elegendő az építési jog gyakorlásához, ezért a záradék kiadására került kiadva.



Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4025 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. I em.
Térségi: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 26090312-2-09
Cégjegyzékszám: 06-10-000571

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László
Földmérő ig. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010

2019.10.16.
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Miskolc, 2019. NOV. 19. nap



Záradékoló: [Signature]
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 967/2006
Ing. rend. min. száma:

0030
1458/95
DÁNYI JÓZSEF
GDT-15-0030
IRM 1458/95

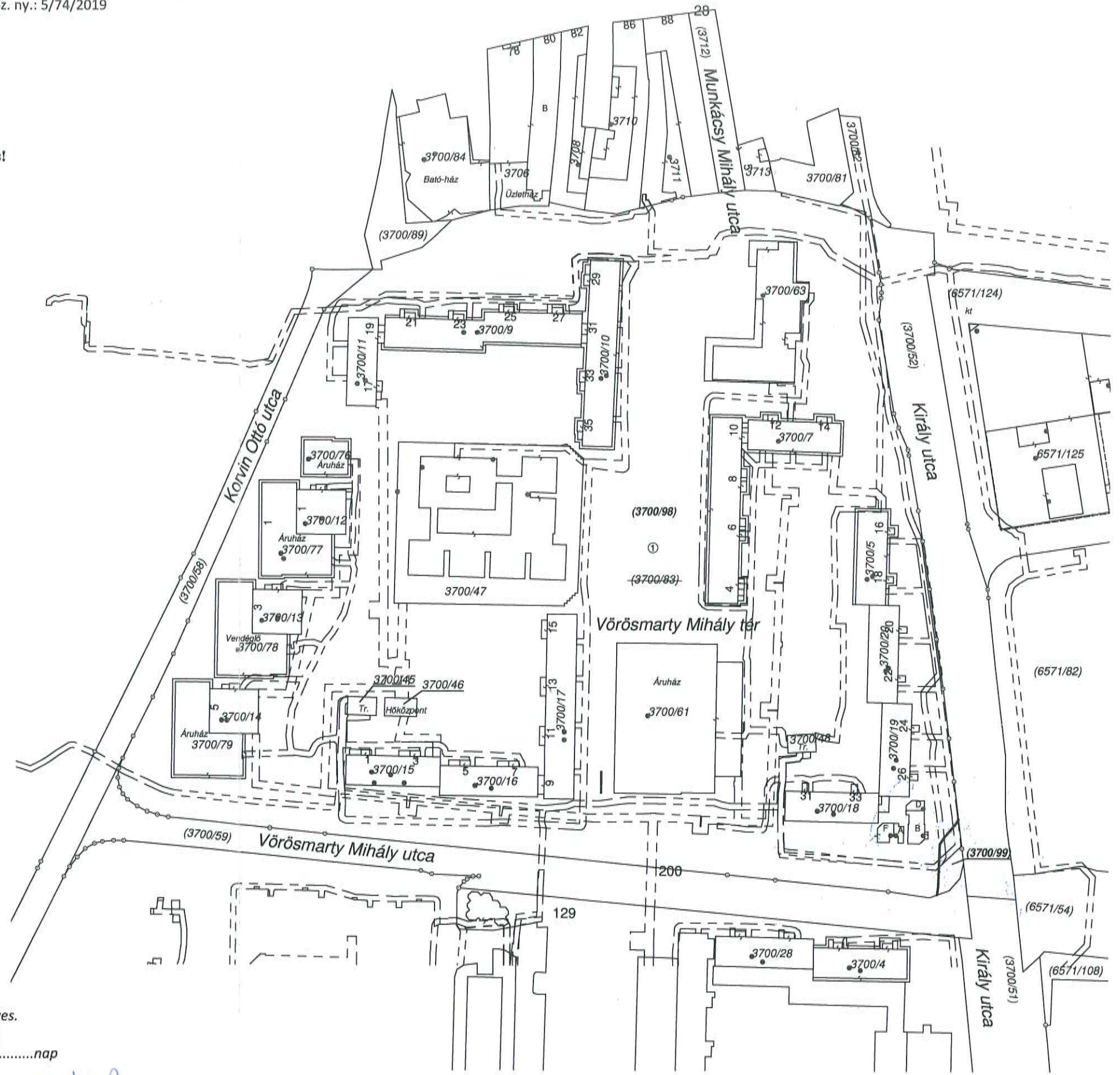
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3700/83
helyrajzi számú földrészletről
M=1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

1. Tkm

Megelőzi a 689/2019. iktatószámú változási vázrajz átvezetése.



A. 592/2019. sz. záradékra kerül a terület felhasználási követelmények nem elegendő az építési követelményeknek megfelelően a záradék kiállítás eljárás tervét kiadva.

Miskolc, 2019. 11. 13.
Kovács László
Földmérő ig. száma: I-0577

Geodézia Kelet Zrt.
Sz. h.: 4025 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. 1 em.
T. h.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 26090812-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Miskolc, 2019. 11. 19. nap

Minőséget tanúsító:
Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010
DÁNYI JÓZSEF
GDT-15-0030
IRM 1458/95



Záradékoló: [Signature]
Ing. rend. min. száma: [Signature]
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1967/2006.

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

6571/82
helyrajzi számú földrészletről
M=1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

3. Tkm

A 592/2019. sz. határozat 2019.10.19. napján
záradékosan a területi felhasználási
követelmények nem elegendő az építési jogi
követelményeknek megfelelően,
a záradékosságot elutasították.



2018/2019

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

2019 NOV. 19

Miskolc, 2019.hónap



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Nyíregyháza, 2019.10.16.

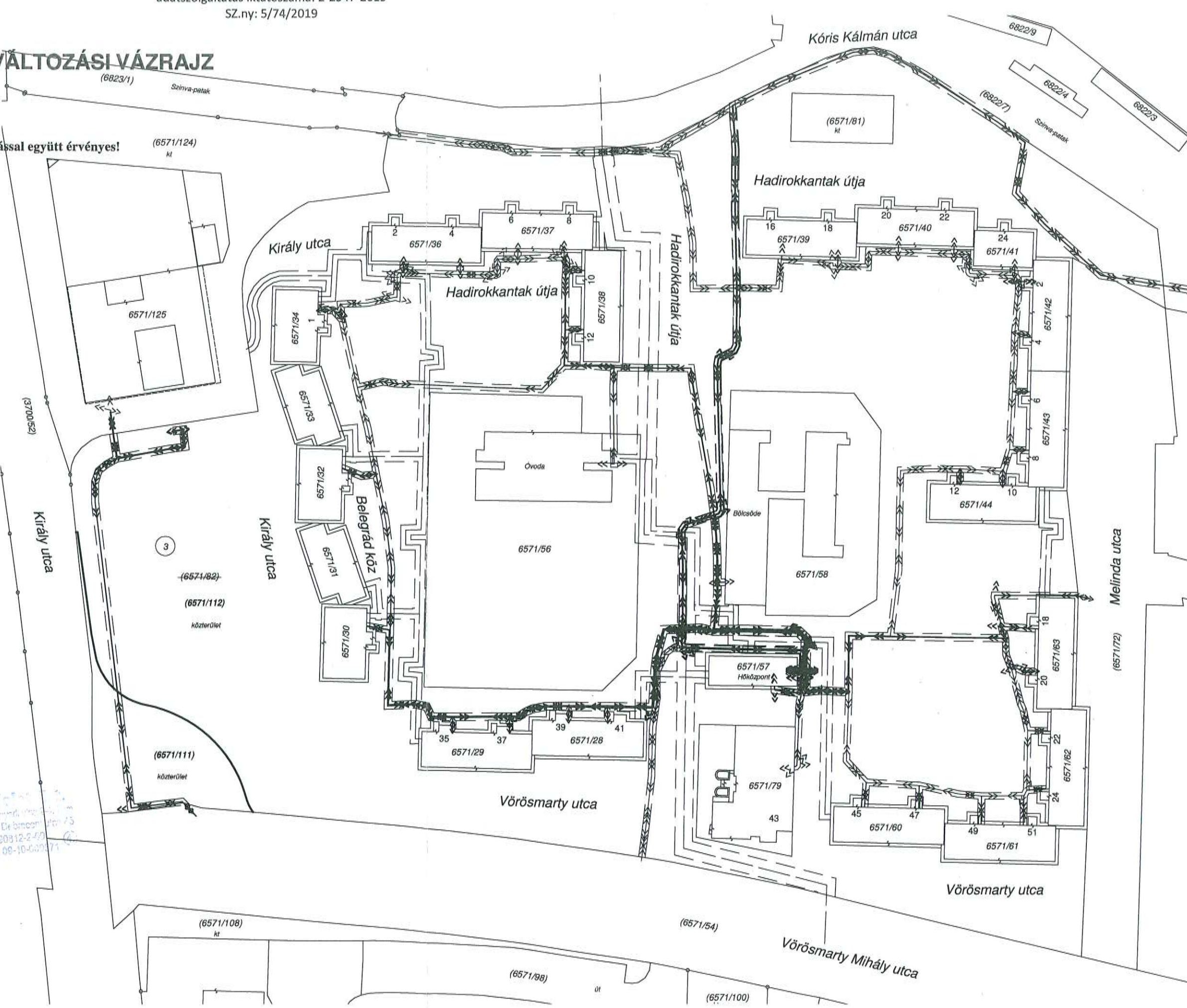
Készítő:

Kovács László
Földmérő lg. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010

GDT-15-0030
IRM 1458/95

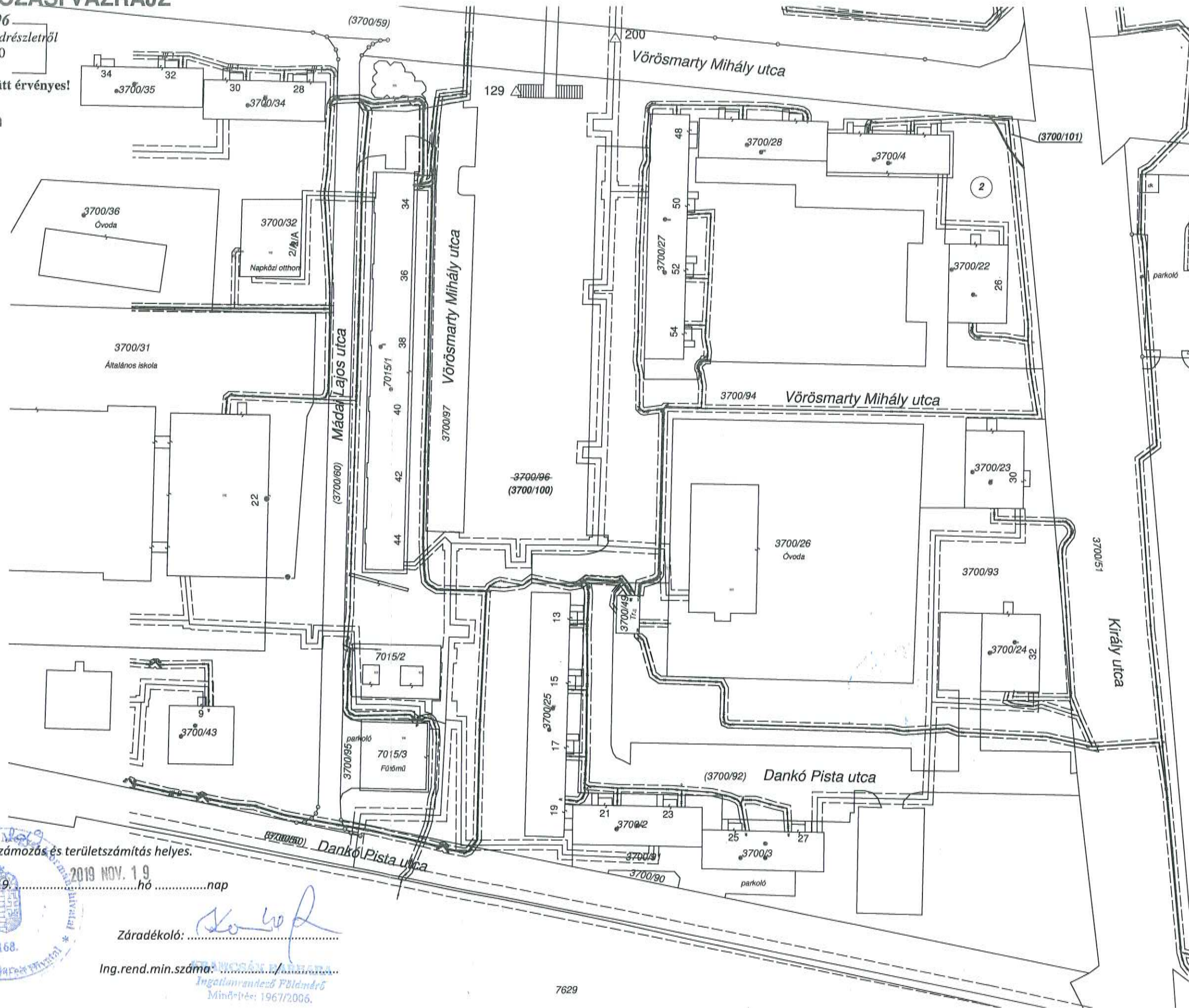


KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3700/96
helyrajzi számú földrészletről
M=1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a terület-kimutatással együtt érvényes!

2. Tkm



A.....számon
záradékosra került. A terület felhasználási
követelményekkel nem ellentétes, ezért a
követelmények megvalósítására
a záradék kiadását megelőzően a terület
Miskolc, 2019. DEZ. 0. napján
záradékoló
129.
Miskolc

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Geodézia Kelet Zrt.

Szh.: 4025 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. I em.
Th.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45
Adószám: 26090812-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Nyíregyháza, 2019.11.13.

Készítő:

Kovács László
Földmérő ig. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010

DÁNYI JÓZSEF

OT-15-0030
1458/95

2019. NOV. 19.
Miskolc, 2019. hó nap
168.
Miskolc, 4400 Nyíregyháza

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Záradékoló: *[Signature]*

Ing. rend. min. száma:

FRANCSÁK BARBARA
Ingatlanrendező Földmérő
Működési: 1967/2005.

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Nyunkaszáma: 11750/246

MISKOLC I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2346-2019
Sz. ny.: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6571/108
helyrajzi számú földrészlet kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

4. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László

Földmérő ig. száma: J-0577

DÁNYI JÓZSEF

GDT-15-0030
ISM 1458/95

Minőséget tanúsító:

Dányi József

Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4025 Debrecen, Hungari utca 2-4. I. em.
Tlf.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45
Adószám: 26090312-2-03
Cégjegyzékszám: 09-10-000671

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Miskolc, 2019. hó nap



Záródokoló:
Ing. rend. min. száma:
Műnősítés: 1961/2006

Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot						
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Kat. jöv. AK,fillér	Helyrajzi szám	Kisajátított			Visszamaradt Kat. Jöv.	Szolgalmi és egyéb használati jogok
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.				terület	Kat. Jöv.	terület		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1													
4.	vezetékjog 51 m ² -re (10 kV) jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMNM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29	6571/108	kivelt közterület	0.0843	0.00	6571/113	kivelt közterület			0.0544	0.00	vezetékjog 14 m ² -re (10 kV) jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMNM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29	
						6571/114	kivelt közterület	0.0288	0.00			vezetékjog 34 m ² -re (10 kV) jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMNM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29	
						6571/115	kivelt közterület			0.0011	0.00	vezetékjog 3 m ² -re (10 kV) jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. eng.sz.: VMNM-232/2011. bej.hat.sz.: 50170/2011.07.29	
Összesen:						0.0843	0.00	0.0288	0.00	0.0555	0.00		
													Megjegyzés

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750246

MISKOLC I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2349-2019
Sz. ny.: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 3700/83

helyrajzi számú földrészlet kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

1. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László
Földmérő lg. száma: I-0577

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4025 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. I em
Tlf.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45
Adatszám: 26090812-2-03
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Minőségét tanúsító:

Dányi József

Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő lg. száma: 4014/2010
GDT-15-0030
IRM 1458/95

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Miskolc, 2019. 2019 NOV. 19. hó nap

Záródekleráció:

Ing. rend. min. száma:

Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1967/2006.



Kisajátítás előtti állapot										Kisajátítás utáni állapot					
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Kat. jöv. AK, fillé	Kisajátítás utáni			Kisajátított terület ha.m ²	lat. Jöv. terület ha.m ²	Visszamaradt terület ha.m ²	Kat. jöv. AK, fillé	Megjegyzés
			betűjelzés	műv. ága	min. oszt.			alrészlet	műv. ága	min. oszt.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1.	Vezetékyog: 1920 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29	3700/83	kivelt, közpark	4.2097	0.00	3700/98	kivelt, közpark			4.1921	0.00	Vezetékyog: 1903 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29			
	Vezetékyog: 4064 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18	3700/83/A	Egyéb épület	0.0020	0.00	3700/98/A	egyéb épület			0.0020	0.00	Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18			
	Vezetékyog: 4064 nm	3700/83/B	Egyéb épület	0.0077	0.00	3700/98/B	egyéb épület			0.0077	0.00	Vezetékyog: 4027 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18			
	Vezetékyog: 4064 nm	3700/83/D	Egyéb épület	0.0023	0.00	3700/98/D	egyéb épület			0.0023	0.00	Vezetékyog: 2468 nm-re Név: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20			
	Vezetékyog: 2468 nm-re Név: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20	3700/83/F	Egyéb épület	0.0038	0.00	3700/98/F	egyéb épület			0.0038	0.00	Vezetékyog: 17 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29			
Összesen:				4.2097	0.00	3700/99	kivelt, közpark	0.0176	0.00	4.1921	0.00	Vezetékyog: 37 nm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18			

Geodézia Kelet Zrt.

4400 Nyíregyháza Debreceeni út 45

Munkaszáma: 11750/246

Miskolc I. kerület

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2347-2019

Sz.ny. szám: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6571/82

helyrajzi számú földrészlet kisajátításához

A területekimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

3. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:

Kovács László

Földmérő ig. száma: I-0577

Minőséget tanúsító:

Dányi József

DÁNYI JÓZSEF Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010

GDT-15-0030

IRM 1458/95

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4400 Nyíregyháza, Hungyadi utca 2-4, 1 em.
Tél.: 4760 Nyíregyháza, Dátvevősi utca 45
Adószám: 26090042-2-019
Céginformációk: 09-10-000577

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Miskolc, 2019.

2019. NOV. 19. hó

..... nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

ALAKOSZÁM: DÁNYI JÓZSEF

Ingatlanrendező Földmérő

Minősítés: 1967/2006.



Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750/246

MISKOLC I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2348-2019
Sz. ny.: 5/74/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 3700/96

helyrajzi számú földreszlet kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

2. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.10.16.

Készítő:
Geodézia Kelet Zrt.
Sch.: 4025 Debrecen, Hunyadi utca 24. I em. Kovács László
Tn.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni Földmérő ig. szám: 1-0577
Adószám: 28090812-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571
Minőséget tanúsító:

Dányi József

Dányi József Ing. Rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. szám: 4014/2010
EDT-18-0000
IRMA: 1-000005



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Miskolc, 2019. november 19. nap



Ing. rend. min. szám: 1967/2006.
Miskolc, 2019. november 19. nap

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot				Kisajátítás utáni állapot				Megjegyzés				
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrésztlet		Térület ha.m ²	Kat. Jöv. AK-fíllér	Kisajátított			Visszamaradt			
betűjelzés			műv.ága	alrésztlet			terület	Kat. Jöv. AK-fíllér	terület		Kat. Jöv. AK-fíllér		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Vezetéklóg: 616 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29	3700/96	Kivett, egyéb épület ,közterület	1.8082	0.00	3700/100	Kivett, egyéb épület ,közterület			1.8026	0.00	Vezetéklóg: 616 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29 Vezetéklóg: 1149 nm Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18 Vezetéklóg: 1170 nm Jogosult: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. Cím: 3534 MISKOLC Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20	
	Vezetéklóg: 1170 nm Jogosult: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. Cím: 3534 MISKOLC Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20												
Összesen:				1.8082	0.00			0.0056	0.00	1.8026	0.00		

Geodézia Kelet Zrt
4400 Nyíregyháza, Debreceeni út 45.
Munkaszáma: 11750/246

Borsod-Abaúj-Zemplén megye
Miskolc I. kerület
belterület

Adatszolgáltatási ikt. száma: 2-2346-49/2019

JOGOSULT LISTA

az 3700/83, 3700/96, 6571/82, 6571/108 helyrajzi számú
földrészeket kisajátításáról

1-4. Tkm.

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019. október 16.

Készítő:

Kovács László
földmérő technikus

Földmérő igazolvány száma: I-0577

Geodézia Kelet Zrt.
Száj: 4025 Debrecen, Sulyk utca 45. I em.
Tör: 4400 Nyíregyháza, Debreceeni út 45.
Adószám: 20050612-0-03
Cégjegyzékszám: 06-20-000271

Minőséget tanúsító tervező:

Dányi József

DÁNYI JÓZSEF
GD-T-15-0030
IRM 1458/95

ingatlanrendező-földmérő
Mémők Kamarai sz: GD-T-15-0030
Ing.rend.min.száma: 1458/1995

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 45.

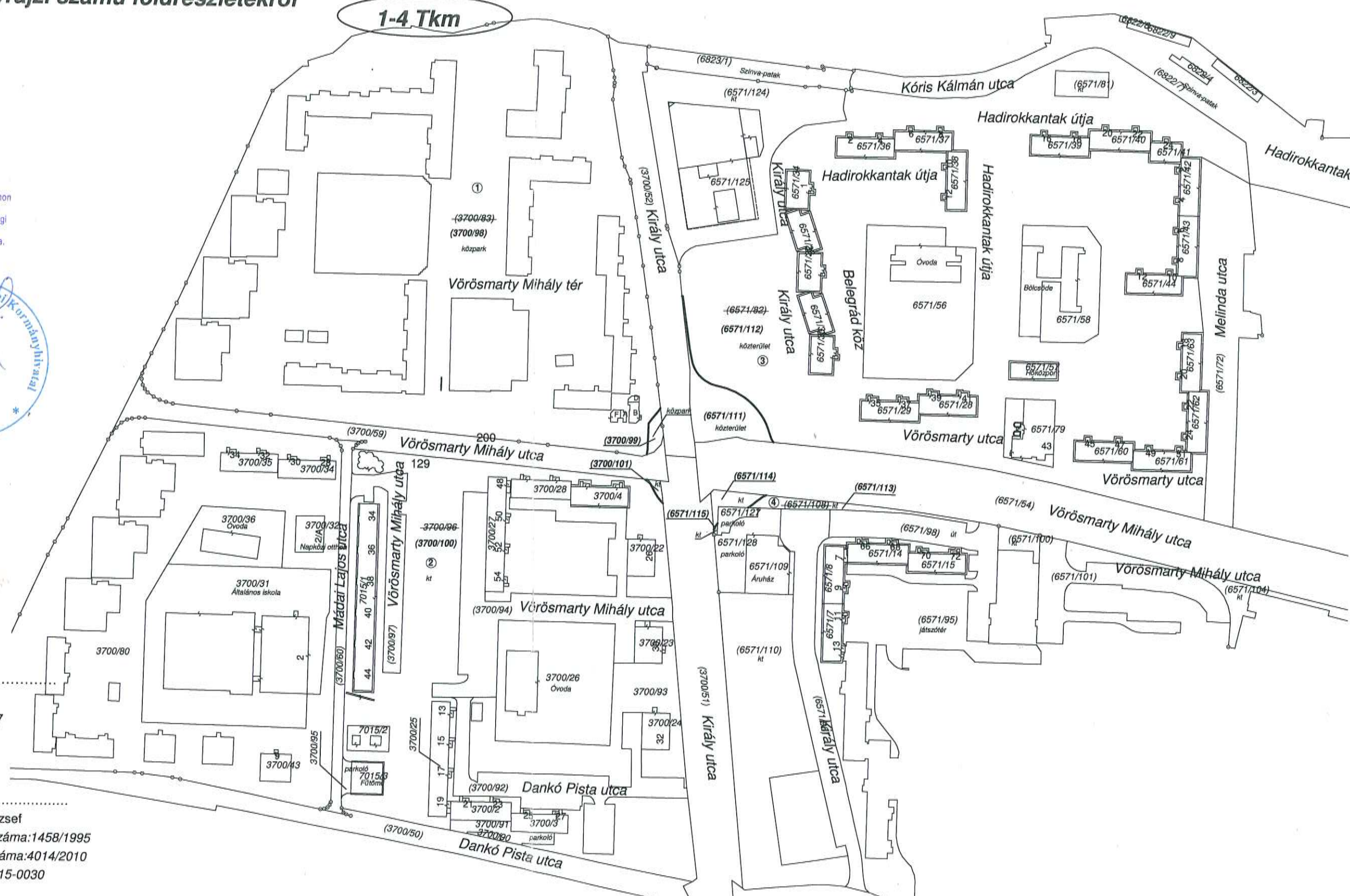
Munkaszám: 11750/246

Miskolc I. kerület
község
belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2-2346-49/2019

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP a 3700/83, 3700/96, 6571/82, 6571/108 helyrajzi számú földrészletekről

Méretarány: 1:2000

1-4 Tkm



A 192/2019. sz. számú záradékra kerül a területfelhasználási követelményekkel szembeni elvárások az építészeti követelményeknek megfelelően a záradék kiállítás előtti állapotban.

Miskolc, 2019. DEC 04



Geodézia Kelet Zrt.
Sz. 4025 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. I em.
Th.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 26090812-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Nyíregyháza 2019.10.16.

Készítő: Kovács László
Földmérő ig.szám: I-0577

Minőséget tanúsító: Dányi József

DÁNYI JÓZSEF
GDT-15-0030 Eng.rend.min.szám: 1458/1995
IRM 1458/95 Földmérő ig.szám: 4014/2010
IRM 1458/95 GD-T szám: 15-0030

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

3700/59
helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

M=1:1000
1. Tkm

A kisajátítási változások vázrajza a terület kimutatással együtt érvényes!

A helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról szóló záradékolásra került. A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építési, jogi követelményeknek megfelelő a záradék kisajátítási eljárás céljára lettek kiadva.

Miskolc, 2020 JAN 22



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes
Miskolc, 2019. nap



Záradókoló:
Ing. rend. min. száma: KRANCSÁY BARBARA
168. Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1967/2006.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Nyíregyháza, 2019.11.25.

Készítette:

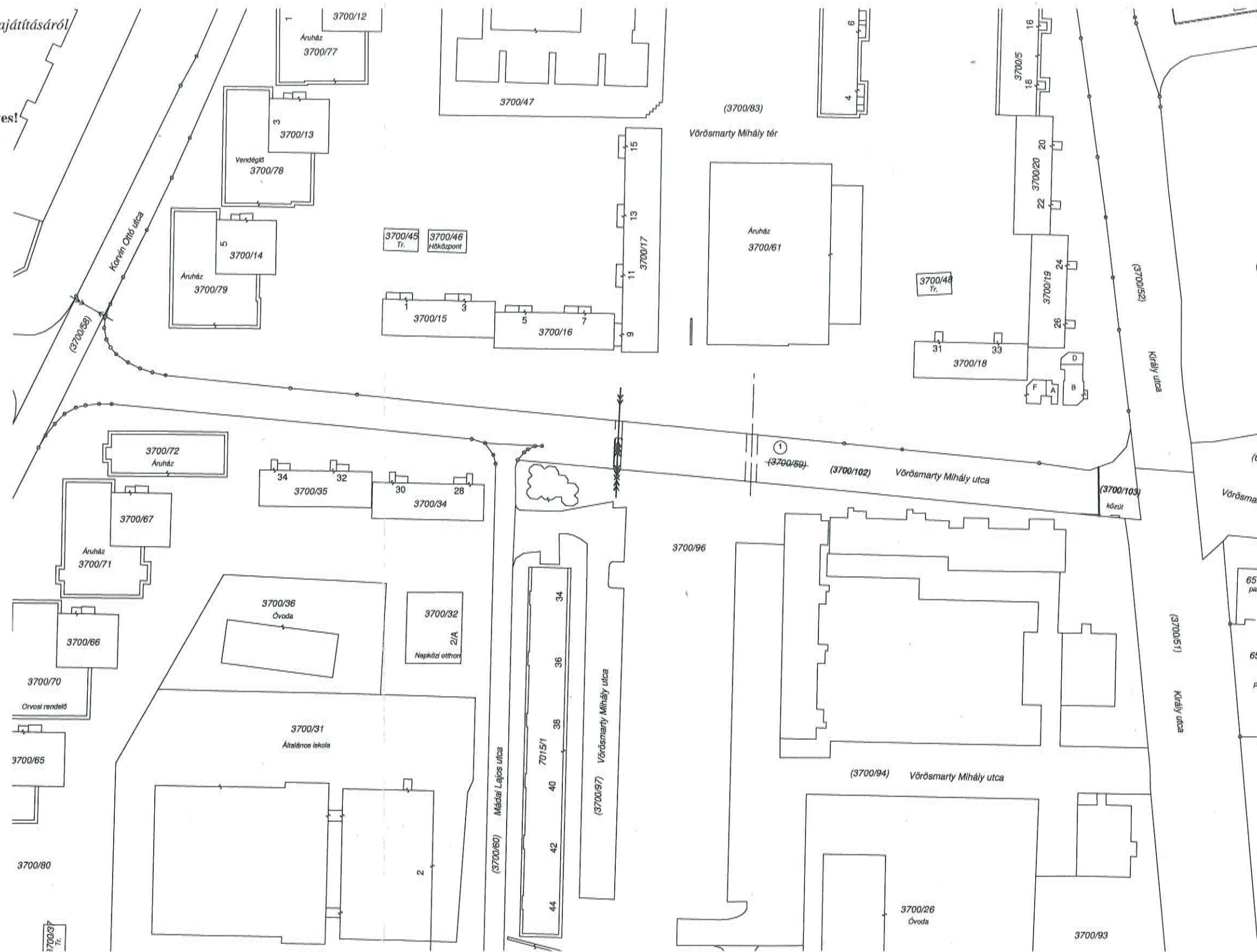
Horváth László
Földmérő ig. száma: 6875/2015

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4325 Debrecen, Hunyadi utca 2-4. I em.
Térsz.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 28090812-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Minőséget tanúsítja:

Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010

DÁNYI JÓZSEF
GDT-15-0030
IRM 1458/95



DR. VIRÁG ISTVÁN
ÜGYVÉDI IRODA

Vagyoni jogi tanácsadás
Virág István

1068 Budapest, Dózsa György út 94.
Bank: UniCredit Bank Hungary Zrt.
H-1054 Budapest, Alkotmány u. 4.
Számlaszám: 10900011 00000007 34770103

Miskolc MJV Polgármesteri Hivatal
Iktatási Csoport

Telefon: 374-0466
354-0184
374-0467
Telefax: 354-0183

2020 APR 28.

1046427
Iratazonosítószám

Előírás

MA
04.30
UR

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Veres Pál Úr
polgármester
részére

Miskolc,
Városház tér 8.
3525

Tárgy: a Miskolc belterület 3700/59 hrsz-ú ingatlan területrendezése

Miskolc MJV Polgármesteri Hivatal
Iktatási Csoport

Kapja: Dátum: 2020. MÁJ. 07

Előirat:

Iktatószám: 108364-12/2020

Előadó: M.A. Melléklet

Tisztelt Polgármester Úr!

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45.) – a továbbiakban: NIF Zrt. – korábban már csatolt meghatalmazásokkal igazolt jogi képviseletében eljárva, a „Miskolc tehermentesítő út, I. (Vörösmarty u.) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítása” elnevezésű projekttel (projektkód: K003.14) összefüggésben, a tárgyban ingatlan területrendezése érdekében az alábbiakkal fordulok Önhöz.

A NIF Zrt. által részemre átadott és jelen levelemhez mellékelt dokumentációból megállapítható, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező tárgyban megjelölt 4356 m2 alapterületű ingatlanból a levelemhez csatolt kisajátítási változási vázrajzon és területkimutatáson megjelölt 224 m2 nagyságú ingatlanrész igénybevételre kerül a fenti hivatkozott beruházás megvalósításához.

A tárgyban ingatlan esetében jelen levelemmel elsődlegesen arra kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy legkésőbb a kézhezvételt követő **30 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy az ingatlan tulajdonjogát – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 6. § (3c) bekezdése alapján – az Önkormányzat térítésmentesen átadja-e a Magyar Államnak.**

Amennyiben a tulajdonjog térítésmentes átadására nem látnak lehetőséget, úgy ezúton tájékoztatom Önöket, hogy – mivel a fenti projekt az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1/a mellékletében foglaltak szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül - a tárgyban ingatlan tekintetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (a továbbiakban: Kstv.) 37/D. § (2) bekezdésében foglaltak alapján – az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt szakértővel – előzetes igazságügyi szakvélemény készült, mely szakvéleményt a kisajátítási eljárás során a Kstv. 37/B. § (2) – (3) bekezdésében foglaltak alapján fel kell használni, s a felhasználás során az előzetes szakértői véleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna.

Az illetékes kisajátítási hatóság által felkért igazságügyi szakértő a szakvéleményben a tárgyban ingatlan igénybevétele miatti kártalanítás összegét, mint kártalanítási ellenértéket (teljes kártalanításként, amely magában foglalja a kisajátítással érintett ingatlanrész forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlanrész értékcsökkenésének ellenértékét, valamint a kisajátítással érintett ingatlanrészen található aszfaltozott út (építmény) ellenértékét is) – figyelemmel a piaci összehasonlító adatokra, az ingatlanokhoz hasonló ingatlanok kínálati árára, minőségére, megközelíthetőségére, gazdasági környezetére *mindösszesen bruttó 3.615.584,- Ft összegben határozta meg.*

Amennyiben a tulajdonjog térítésmentes átadására a Tisztelt Önkormányzat nem lát lehetőséget, úgy ezúton – a szakvéleményben meghatározott összeg, mint kártalanítási ellenérték megfizetése mellett - vételi ajánlatot teszek a NIF Zrt. képviseletében a 224 m2 nagyságú ingatlanrészre, melyre vonatkozóan 30 napos ajánlati kötöttséget vállalok.

Utóbbi esetben arra kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az ajánlatot soron kívül a döntés meghozatalára jogosult szerv (Képviselő-testület/illetékes önkormányzati bizottság) elé terjeszteni, és a fent megjelölt határidőn belül az ajánlat elfogadásáról nyilatkozni szíveskedjenek.

Tájékoztatom, hogy amennyiben az ajánlatra a fent megjelölt határidőn belül nem nyilatkoznak, vagy azt a döntésre jogosult szerv nem fogadja el, úgy az érintett ingatlan kisajátítására vonatkozó eljárást kell kezdeményeznem az illetékes hatóságnál.

A projekt eredményes és gyors megvalósítását segítő együttműködésüket a NIF Zrt. nevében is köszönöm!

Budapest, 2020. április 24.

Tisztelettel:


DR. VIRÁG ISTVAN ÜGYVÉDI IRODA
dr. Virág István
ügyvéd
1068 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz. 2.
Tel.: 354-0184, 374-0466, fax: 354-0183
e-mail: drvirag@t-online.hu
- 2 -

Melléklet:

- szöveg szerint!

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debreceni út 45
Munkaszáma: 11750248

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye
Miskolc I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_2591_2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 3700/59

helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

1. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:

Nemzeti Infrastruktúra-Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019.11.25.

Készítette:

Horváth László
földmérő technikus
Földmérő ig. száma: 6875/2015

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4025 Debrecen, Hungari utca 2-4, 1 em.
Tlf.: 4400 Nyíregyháza, Debreceni utca 45.
Adószám: 28750312-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000571

Minőséget tanúsítja:

Dányi József
ingatlanrendező-földmérő
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010
GD-T szám: 15-0030

DÁNYI JÓZSEF
GDT-15-0030
IRM 1458/95



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes
2019 DEC. 17

Ing. rend. min. száma:

Záradékoló:
Ingatlanrendező Földmérő
Munkaszám: 1999/2006



Kisajátítás előtti állapot										Kisajátítás utáni állapot									
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészel			Terület ha.m ²	Kat. jöv. AK,fillé	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Megjegyzés				
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.			terület ha.m ²	Kat. Jöv.	terület ha.m ²	Kat. Jöv.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	#						
1.	Vezetékfog: 33 mm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29 Vezetékfog: 23 mm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18 Vezetékfog: 50 mm-re Név: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20	3700/59	kívett, közút	0.4356	0.00	3700/102	kívett, közút	0.0224	0.00	0.4132	0.00	Vezetékfog: 33 mm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29 Vezetékfog: 20 mm Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 69606/2012.12.18 Vezetékfog: 50 mm-re Név: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. Cím: 3534 Miskolc, Gagarin utca 52. Bejegyző hat.szám: 70099/2012.12.20							
				0.4356	0.00	3700/103	kívett, közút	0.0224	0.00	0.4132	0.00								
Összesen:				0.4356	0.00			0.0224	0.00	0.4132	0.00								

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:488283/6/2020

2020.04.22

Szektor: 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 3700/59 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET Vörösmarty Mihály utca 3700/59 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett közút 0 4356 0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35690/1999.02.11

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe a 3700/29 hrsz-ú ingatlan megosztása során változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45592/2003.04.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe területszámítási hiba kijavítása miatt 4623 m2-ről 4356 m2-re változott. (FM. 4/2003.).

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29

Vezetékjog

A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 33 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:488283/6/2020

2020.04.22

MISKOLC I KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 3700/59 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.18
Vezetékjog
A VMM-618/2012. engedély számú (21112) Miskolc 0,4 kV-os 11.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 23 m²-t érint. (FM. 503/2012.).
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
-
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 70099/2012.12.20
Vezetékjog
7_1_1BTBelváros 20090917 üzemi területet érintő távfűtési vezeték. Az ingatlan területéből 50 m²-t érint.
jogosult:
név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174
cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.
-

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

DR. VIRÁG ISTVÁN
ÜGYVÉDI IRODA

1068 Budapest, Dózsa György út 94.
Bank: UniCredit Bank Hungary Zrt.
H-1054 Budapest, Alkotmány u. 4.
Számlaszám: 10900011 00000007 34770103

Miskolc M.J.M. Polgármesteri Hivatal
Iktatási Csoport

2020 MÁJ 08.
1049314
Iktatási szám

Előadó

Vagyoni érdeklődési
Vagyoni érdeklődési
2020 MÁJ 12.
Erkezett

Telefon: 374-0466
354-0184
374-0467
Telefax: 354-0183

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Veres Pál Úr
polgármester
részére

Miskolc,
Városház tér 8.
3525

Tárgy: a Miskolc belterület 6430 hrsz-ú ingatlan területrendezése

Miskolc M.J.M. Polgármesteri Hivatal
Iktatási Csoport

Kapja: 2020 MÁJ 08

Előirat:

Iktatószám: 108364-13/2020

Előadó: M.A. Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45.) – a továbbiakban: NIF Zrt. – korábban már csatolt meghatalmazásokkal igazolt jogi képviseletében eljárva, a „Miskolc tehermentesítő út, I. (Vörösmarty u.) és II. ütemének („Y híd”) megvalósítása” elnevezésű projekttel (projektkód: K003.14) összefüggésben, a tárgyban ingatlan területrendezése érdekében az alábbiakkal fordulok Önhöz.

A NIF Zrt. által részemre átadott és jelen levelemhez mellékelte dokumentációból megállapítható, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező tárgyban megjelölt **10387 m² alapterületű ingatlanból** a levelemhez csatolt kisajátítási változási vázrajzon és területkimutatáson megjelölt **89 m² nagyságú ingatlanrész igénybevételre kerül** a fenti hivatkozott beruházás megvalósításához.

A tárgyban ingatlan esetében jelen levelemmel **elsődlegesen** arra kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy legkésőbb a kézhezvételt követő **30 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy az ingatlan tulajdonjogát – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 6. § (3c) bekezdése alapján – az Önkormányzat térítésmentesen átadja-e a Magyar Államnak.**

Amennyiben a tulajdonjog térítésmentes átadására nem látnak lehetőséget, úgy ezúton tájékoztatom Önöket, hogy – mivel a fenti projekt az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1/a mellékletében foglaltak szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül - a tárgyban ingatlan tekintetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (a továbbiakban: Kstv.) 37/D. § (2) bekezdésében foglaltak alapján – az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt szakértővel – előzetes igazságügyi szakvélemény készült, mely szakvéleményt a kisajátítási eljárás során a Kstv. 37/B. § (2) – (3) bekezdésében foglaltak alapján fel kell használni, s a felhasználás során az előzetes szakértői véleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna.

Az illetékes kisajátítási hatóság által felkért igazságügyi szakértő a szakvéleményben a tárgyban ingatlan igénybevétele miatti kártalanítás összegét, mint kártalanítási ellenértéket (teljes kártalanításként, amely magában foglalja a kisajátítással érintett ingatlanrész forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlanrész értékcsökkenésének ellenértékét, valamint a kisajátítással érintett ingatlanrészen található aszfaltozott út ellenértékét is) – figyelemmel a piaci összehasonlító adatokra, az ingatlanokhoz hasonló ingatlanok kínálati árára, minőségére, megközelíthetőségére, gazdasági környezetére mindösszesen bruttó 1.405.132,- Ft összegben határozta meg.

Amennyiben a tulajdonjog térítésmentes átadására a Tisztelt Önkormányzat nem lát lehetőséget, úgy ezúton – a szakvéleményben meghatározott összeg, mint kártalanítási ellenérték megfizetése mellett - vételi ajánlatot teszek a NIF Zrt. képviseletében a 89 m2 nagyságú ingatlanrészre, melyre vonatkozóan 30 napos ajánlati kötöttséget vállalok.

Utóbbi esetben arra kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az ajánlatot soron kívül a döntés meghozatalára jogosult szerv (Képviselő-testület/illetékes önkormányzati bizottság) elé terjeszteni, és **a fent megjelölt határidőn belül az ajánlat elfogadásáról nyilatkozni szíveskedjenek.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben az ajánlatra a fent megjelölt határidőn belül nem nyilatkoznak, vagy azt a döntésre jogosult szerv nem fogadja el, úgy az érintett ingatlan kisajátítására vonatkozó eljárást kell kezdeményeznem az illetékes hatóságnál.

A projekt eredményes és gyors megvalósítását segítő együttműködésüket a NIF Zrt. nevében is köszönöm!

Budapest, 2020. május 4.

Tisztelettel:

DR. VIRÁG ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
dr. Virág István
ügyvéd
1068 Budapest, Dózsa Gy. út 94. fsz. 2.
Tel.: 354-0184, 374-0466, fax: 354-0183
e-mail: drvirag@t-online.hu
- 2 -

Melléklet:

- szöveg szerint!

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 526961/6/2020

2020.04.30

Szektor: 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 6430 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET Alkotmány utca 6430 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

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 közterület 0 1.0387 0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41941/2011.05.02

Vezetékjog

A VMM-86/2011. engedély számú (18258) Miskolc Dél alállomás 2.sz. vezetékrendszer 10kV. számú vezeték az ingatlan területéből 394 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41860/2012.03.23

Vezetékjog

A VMM-127/2012. engedély számú (20464) Miskolc 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 66 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza Debrecenti út 45
Munkaszáma: 11750/248

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye
Miskolc I. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_2592_2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6430
helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

3. Tkm

A kisajátítást kérő neve, címe:
Nemzeti Infrastruktúra-Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.

Nyíregyháza, 2019. 11. 25.

Készítette:

Horváth László
földmérő technikus
Földmérő ig. száma: 6875/2015

Geodézia Kelet Zrt.
Székhely: 4025 Debrecen, Hutóvári utca 2-4. 1 em.
Tt.: 4400 Nyíregyháza, Debrecenti utca 45
Adószám: 26068412-2-09
Cégjegyzékszám: 09-10-000071

Mínőségét tanúsítja:

Dányi József

ingatlanrendező-földmérő
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010
GD-T szám: 15-0030

DÁNYI JÓZSEF
GD-T-15-0030
IRM 1458/05

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes

Miskolc, 2019. 2019 DEC 12. hónap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

KRAMCSÁK EMBÉTER
Ingatlanrendező-földmérő
Mínősítés: 1967/2006.

2450/2249



A közzétett térkép számon tartásáról a területi használati kérelemre nem elegendő az építés jogi követelmények megvalósulását a záradék kiállításánál megadni.



Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrésztlet			Térület ha.m ²	Kat. jöv. AK,fillé	Kisajátítás utáni			Kisajátított terület ha.m ²	Kat. jöv. AK,fillér	Visszamaradt		Megjegyzés
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.			alrésztlet	műv.ága	min. oszt.			térület ha.m ²	térület ha.m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
3.	Vezetékjog 66 nm Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 41941/2011.05.02	6430	kivelt, közterület	1.0387	0.00	6430/1	kivelt, közterület			1.0279	0.00	Vezetékjog 66 nm Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft. Cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13. Bejegyző hat.szám: 41860/2012.03.23			
						6430/2	kivelt, közterület	0.0089	0.00						
						6430/3	kivelt, közterület			0.0019	0.00				
Összesen:				1.0387	0.00			0.0089	0.00	1.0298	0.00				

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

6430
helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

M=1:1000
3. Tkm

A kisajátítási változási vázrajz a terület kimutatással együtt érvényes!

A helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról a záradékolásra kerülő terület területe, követelemények, a terület területe, a záradék összeállításának és a terület



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Nyíregyháza, 2019.11.25.

Geodézia Kelet Zrt.
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 45.
Munkaszám: 11750/248
Adatszolgáltatás: 20-2592-2019

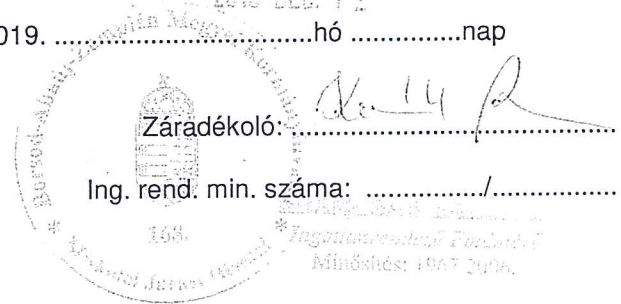
Készítette:
Horváth László
Földmérő ig. száma: 6875/2015

Minőséget tanúsítja:
Dányi József
Ing. rend. min. szám: 1458/1995
Földmérő ig. száma: 4014/2010

DÁNYI JÓZSEF
GDT-13-0080
IRM 1458/95

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes

Miskolc, 2019. hó nap



Zaradékoló:

Ing. rend. min. száma:

