



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: VA-809364-5/2021.

Melléklet: 2 pld. értékbecslés

E.a: dr. Kozma Dániel

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány
a Csokonai utca elkerülőként történő kiépítésé érdekében tulajdonjog ingyenes
átruházása tárgyában

Előkészítésért felelős:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Egyeztetve:

Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

A NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 45.) – a továbbiakban: NIF Zrt. – képviseletében eljáró Dr. Virág István ügyvéd a miskolci 01446 helyrajzi számú, illetve a 01449 helyrajzi számú ingatlanok egyes részterületeinek a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát (a továbbiakban: Önkormányzat) képező tulajdonjog Magyar Állam részére történő átruházása érdekében 2021. május 03. napján érkezett levelében ajánlatot tett.

A Miskolc I. kerület, (Külterület) 01446 helyrajzi számú 4316 m² alapterületű „kivett saját használatú út” megnevezésű, valamint a Miskolc I. kerület, (Külterület) 01449 helyrajzi számú 3683 m² alapterületű „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanok Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik.

Mindkét ingatlan érintett a „*Miskolc, tehermentesítő út, I. (Vörösmarty u.) és II. ütemének („Y bíd”) megvalósítása*” elnevezésű, K003.14 kódszámú projekt megvalósításában, amely **a Csokonai utca elkerülőként történő kiépítését jelenti**. A projekt megvalósítása érdekében a fenti ingatlanok az alábbiak szerint érintettek:

- 01446 hrsz. – 98 m² érintettség – igazságügyi szakvéleményben megállapított értéke: **bruttó 29.988,- Ft**;
- 01449 hrsz. – 327 m² érintettség – igazságügyi szakvéleményben megállapított értéke: **bruttó 104.967,- Ft**.

A két érintett ingatlanrész együttes értéke **mindösszesen bruttó 134.955,- Ft**.

Habár a tárgyi ingatlanok törvény erejénél fogva forgalomképtelenek, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (3c) pontja kimondja, hogy a helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam javára ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti. Ennélfogva jelen esetben lehetőség van a tulajdonjog ingyenes átruházására.

A tulajdonjog ingyenes átruházása szakmailag támogatható, tekintettel az ingatlanrészek relatíve alacsony összegű forgalmi értékére, az átadás céljára és a projektelem (a Csokonai Vitéz Mihály utca meghosszabbításával elkerülőút kiépítése) mihamarabbi megvalósulásának biztosítására – figyelemmel arra is, miszerint az ezen a területen a NIF Zrt. által újonnan kialakított útszakasz tulajdonjogának ingyenes átruházásra fog sor kerülni a jövőben az Önkormányzat javára.

Magyarország Kormánya 2021. február 08. napjától a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Mivel a fenti törvényi felhatalmazás értelmében, veszélyhelyzetben a Közgyűlés csaknem valamennyi hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a Tisztelt Polgármester Úr jogosult döntést hozni.

A fentiek alapján javaslom Tisztelt Polgármester Úrnak, hogy döntsön a Miskolc, (Külterület) 01446 helyrajzi számú ingatlan 98 m² nagyságú területrészenek, valamint a Miskolc, (Külterület) 01449 helyrajzi számú ingatlan 327 m² nagyságú területrészenek tulajdonjog ingyenes átruházása jogcímén történő elidegenítéséről a Magyar Állam javára.

Miskolc, 2021. június „04.”



Szopkó Tibor
alpolgármester

Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: a Miskolc, (Külterület) 01446 és 01449 helyrajzi számú ingatlanokat érintő területrészt feletti tulajdonjog ingyenes átruházása tárgyában

1. Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként döntök arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (3c) pontja alapján tulajdonjog ingyenes átruházása jogcímén a Miskolc, I. kerület (Külterület) „kivett saját használatú út” megnevezésű 01446 helyrajzi számú ingatlan 98 m² érintettségű részterülete, valamint a Miskolc, I. kerület (Külterület) „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlan 327 m² érintettségű részterülete a Magyar Állam részére elidegenítésre kerüljön.
2. A Vagyongazdálkodási Osztály feladataként határozom meg, hogy gondoskodjon a határozat 1. pontjában meghatározott, illetve az Önkormányzat érdekeit szolgáló egyéb feltételekkel az ingyenes tulajdonátruházási szerződés aláírásra történő előkészítéséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Polgármester

Vagyongazdálkodási Osztály

Az 1. pont tekintetében azonnal

a 2. pont tekintetében a határozat meghozatalától
számított 30 nap.



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
364./2021. (VI.7.) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: a Miskolc, (Külterület) 01446 és 01449 helyrajzi számú ingatlanokat érintő területrészt feletti tulajdonjog ingyenes átruházása tárgyában

1. Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként döntök arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (3c) pontja alapján tulajdonjog ingyenes átruházása jogcímén a Miskolc, I. kerület (Külterület) „kivett saját használatú út” megnevezésű 01446 helyrajzi számú ingatlan 98 m² érintettségű részterülete, valamint a Miskolc, I. kerület (Külterület) „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlan 327 m² érintettségű részterülete a Magyar Állam részére elidegenítésre kerüljön.
2. A Vagyongazdálkodási Osztály feladatául határozom meg, hogy gondoskodjon a határozat 1. pontjában meghatározott, illetve az Önkormányzat érdekeit szolgáló egyéb feltételekkel az ingyenes tulajdonátruházási szerződés aláírásra történő előkészítéséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Polgármester

Vagyongazdálkodási Osztály

Az 1. pont tekintetében azonnal

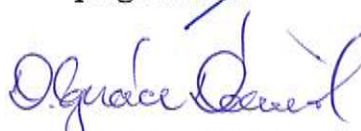
a 2. pont tekintetében a határozat meghozatalától számított 30 nap.

Miskolc, 2021. június 7.




Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Ignácz Dávid
jegyző

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

MISKOLC, KÜLTERÜLET 01446 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANT ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁS TÁRGYÁBA

Végzés: BO/05/1072-2/2021.

Kirendelő: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Városház tér 1.

Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/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: 25789502/1-41
cgl. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010723
sz. szám: 10403253-50526752-84511003

ph.

Budapest, 2021. április 7.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE (ÉRTÉKFORMÁK):	6
ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK:	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	9
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ:	9
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKELÉS	15
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:	15
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:	15
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	15
AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	16
AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA:	18
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK.....	20
7. ÖSSZEFOGLALÁS.....	21

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TERÜLETKIMUTATÁS, VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

Kirendelés	: NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt (1134 Budapest, Váci út 45.) - képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (1068 Budapest, Dózsa György út 94. fszt.2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd - által „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben szakértő előzetes kirendelése iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére szakértőként Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.) rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal.
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 01446 helyrajzi számú kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan

Megválaszolandó szakkérdések:**1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.**

Ennek során:

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 valószínű 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 értékeinek 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 különbözet alapján kell véleményezni az értékcsökkenést. Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja. A zöldkár megállapításán túl, a zöldkár értékét tulajdonosi részarányok szerint ossza fel.

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 esetén 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 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 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 mindezeken 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.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembevételével 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 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 ugyan ezen 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.

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.

Értébecslési módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árának 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 összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos hozamszámítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámítási módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglalapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

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:

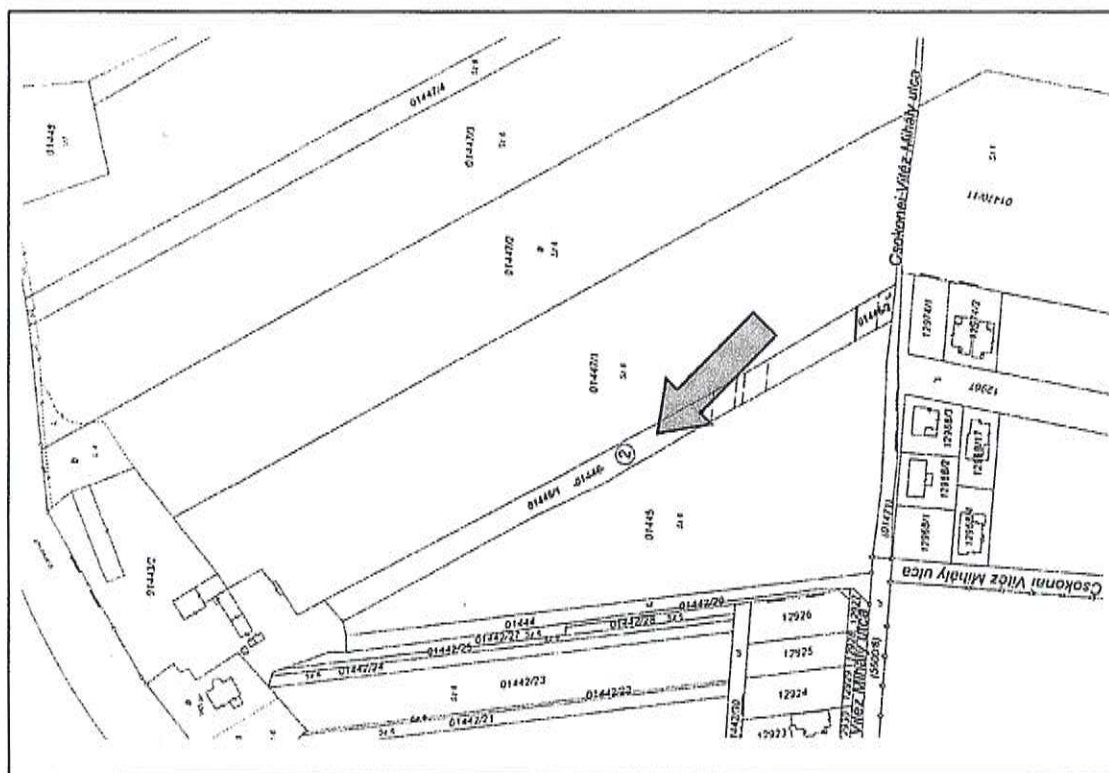
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	01446		
művelési ága, területe	: kivett saját használatú út	0,00 Ak	4 316 m ²	
Összesen:			4 316 m ²	
			0,00 Ak/ha	

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területel:

Kisajátított terület	: 01446/2	kivett saját használatú út	327 m ²
Összesen:			327 m ²
Visszamaradt terület	: 01446/1	kivett saját használatú út	3 989 m ²
Összesen:			3 989 m ²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

Település ismertetése



Miskolc 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, 159 265 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 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 végrendekezési 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 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.

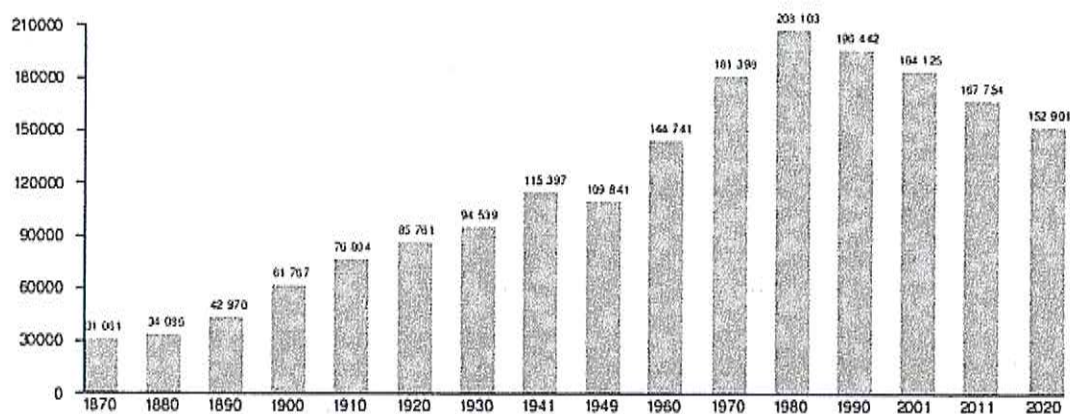
Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

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 Selmezbányáról 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 Bükk-szentlászlót.

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 Eger, Debrecen, Győr, Budapest és Sopront.

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

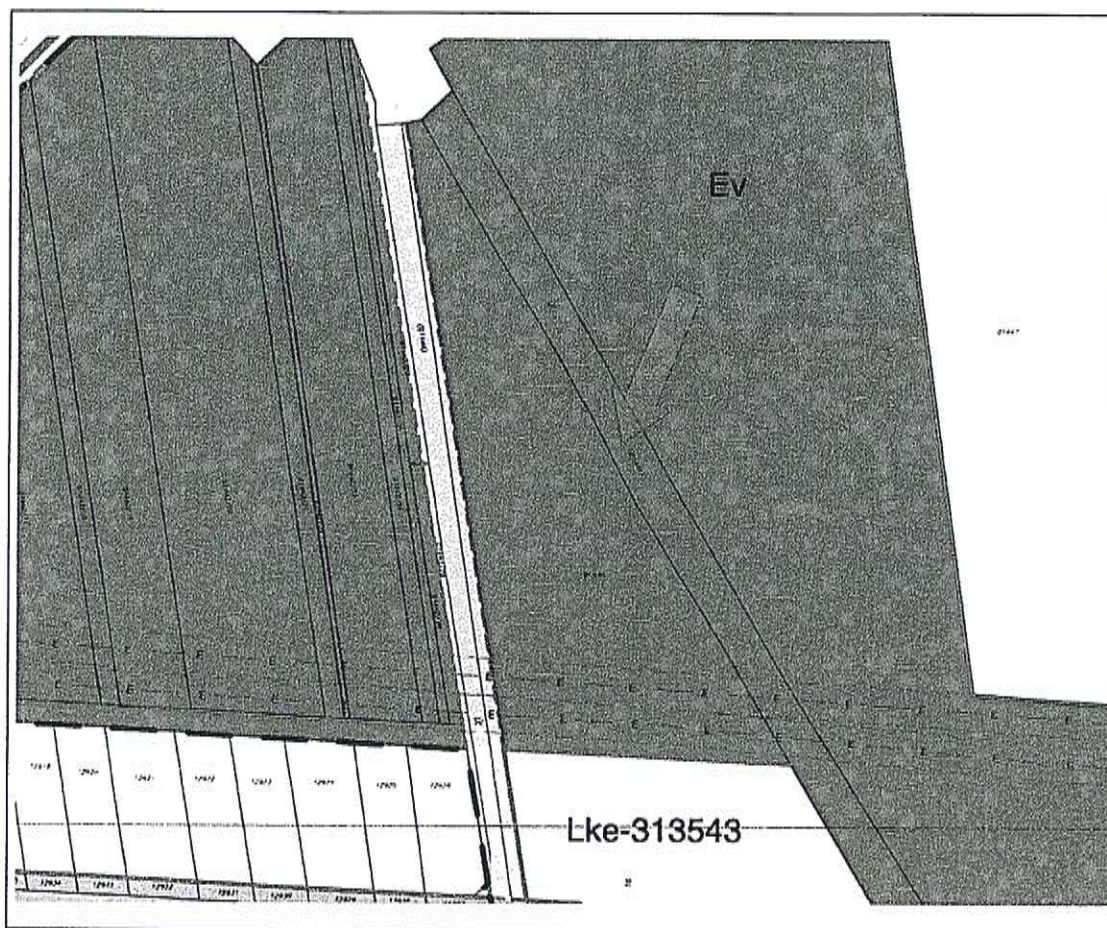


Miskolc lakosságszámának alakulása (fő)

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett saját használatú út</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 01446 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>4 316 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>keskeny, hosszúkas (út)</i>
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: <i>Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>A vizsgált ingatlan Miskolc keleti, Martinkertváros elnevezésű városrész felőli szélén, a belterület mentén, külterületen helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok, lakóházak, vasúti pályaudvar (vasúti pályatest) és telephelyek találhatók.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.</i>
<i>Domborzati és lejtésvizonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan közelítően sík felszínű.</i>
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan út művelési ágától / megnevezésétől eltérően szántóként hasznosított, a szomszédos termőföldekkel egybe művelt. Területén talajelőkészítő munkálatokat végeztek. A kisajátítással érintett ingatlanrészen, a helyszíni szemle időpontjában az építkezés már megkezdődött.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>természeti védettség nincs</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanrészen épület/építmény nem található.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Szántóként hasznosított.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműterkép alapján.)</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Ev</i>

Megjegyzés: A Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz előírást a legkisebb kialakítható területi méret vonatkozásában.

Övezeti besorolás



Övezeti leírás

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 21/2004.(VII. 6.) sz. rendelete Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról - (MÉSZ)

Erdőzónák

14. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (védő, környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 2%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevett telekreszen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.

c)⁴

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők területei tartoznak.

b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

c)⁵

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 **2021. március 29.-én.**

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Területkimutatás

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.)

- 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.

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

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékebecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításra alapuló értékmeghatározással végezte. Az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal hasonlította össze, melyek a kisajátítás körüli időpontban adásvétel tárgyát képezték. Az értékebecslés során figyelembe vette azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult, illetékelt adásvételi adathalmazokból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. A kiválasztott ingatlanok művelési ága a vizsgált ingatlanéhoz hasonlóan mezőgazdasági hasznosítást tesz lehetővé, és földrajzi elhelyezkedésük is jellemzően a vizsgálthoz hasonló.

A NAV által küldött, az értékelés során felhasznált öt adatbázis a következő:

S.sz.	Település	Hr.sz.	Művelési ág	Ingatlan terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	01442/25	szántó	662 m ²	16 / 178	6 000 Ft	101 Ft/m ²	2020.
2. adat:	Miskolc	01442/3	szántó	509 m ²	1 / 1	100 000 Ft	196 Ft/m ²	2020.
3. adat:	Miskolc	01238/2	erdő	412 993 m ²	97894 / 34692000	25 000 Ft	21 Ft/m ²	2020.
4. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	79056 / 3303540	1 117 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
5. adat:	Miskolc	01442/21	szántó	1 448 m ²	178 / 198	260 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
6. adat:	Miskolc	01442/16	szántó	3 100 m ²	214 / 463	286 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
7. adat:	Miskolc	01471/15	szántó	202 616 m ²	16164 / 833328	786 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
8. adat:	Miskolc	0137	szántó	82 555 m ²	530 / 31394	279 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
9. adat:	Miskolc	0235/58	szántó	4 371 m ²	1 / 2	437 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
10. adat:	Miskolc	01466/36	szántó	41 816 m ²	2184 / 10161	1 797 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
11. adat:	Miskolc	01470/19	szántó	4 999 m ²	1 / 1	999 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
12. adat:	Miskolc	01471/15	szántó	202 616 m ²	8400 / 833328	408 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
13. adat:	Miskolc	01456/2	szántó	23 853 m ²	131 / 4556	137 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
14. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	12600 / 3303540	178 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
15. adat:	Miskolc	01471/24	szántó	114 100 m ²	4202 / 36716	2 611 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
16. adat:	Miskolc	01461/13	szántó	190 624 m ²	2819 / 61346	1 751 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
17. adat:	Miskolc	01471/24	szántó	114 100 m ²	32 / 3716	19 800 Ft	20 Ft/m ²	2020.
18. adat:	Miskolc	01450/2	szántó	95 584 m ²	424 / 146056	55 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
19. adat:	Miskolc	01466/5	szántó	142 m ²	1 / 1	28 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
20. adat:	Miskolc	01466/4	szántó	1 477 m ²	1 / 1	295 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.

Az összehasonlító elemzés körébe az 5, 6, 10, 11, 18. és 20. sorszámú adat került fölhasználásra, melyek mind telepítmény nélküli, szántó művelési ágban nyilvántartottak és jellemzően elsődlegesen termőföldként történő hasznosítást tesznek lehetővé. Valamennyi felhasznált ingatlan tárgyi ingatlan közelében helyezkedik el.

Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok vagy telepítménnyel rendelkező ingatlanok, melyek a szakma általános szabályai szerint az összehasonlító elemzés körében nem fölhasználhatók, vagy fajlagos alapáruk - tekintettel művelési águkra, hasznosíthatóságukra- a környezetben átlagosan kialakulhoz képest lényegesen alacsonyabb.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagoshoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok (konjunkturális értékek) nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

Összegzés: Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

Az elemzés körében fölhasznált adatok által kijelölt értéktartományt az értékmeghatározás időpontja körül, illetve a közelmúltbéli önkormányzati termőföld (telepítmény nélküli szántó, gyepek) kifüggesztések vételárainak átlag-, illetve medián értéke is alátámasztják, melyeket tájékoztató jelleggel tüntetünk fel. (Az alábbi termőföldek szintén a vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésűek.)

Termőföld kifüggesztések:

S.sz.	Település	Hrsz.	Művelési ág	Ingtatlan területe	Tulajdoni hányad	Vételár	Kifüggesztés időpontja	Fajlagos érték
1. adat:	Miskolc	0115/50	szántó	3 956 m ²	1 / 3	150 000 Ft	2021. március	113,8 Ft/m ²
2. adat:	Miskolc	0115/54	szántó	3 337 m ²	2 / 72	6 500 Ft	2021. március	70,1 Ft/m ²
3. adat:	Miskolc	0225/6	szántó	109 513 m ²	824 / 73292	307 800 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
4. adat:	Miskolc	0202/5	szántó	50 061 m ²	119 / 242	6 154 300 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
5. adat:	Miskolc	0230/121	szántó, legelő	95 522 m ²	77 / 230	7 995 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
6. adat:	Miskolc	0198/8	szántó	18 518 m ²	641 / 4729	627 500 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
7. adat:	Miskolc	0201/8	szántó	7 760 m ²	1683 / 4802	680 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
8. adat:	Miskolc	0160/5	szántó	15 741 m ²	3 / 18	524 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
9. adat:	Miskolc	0798/5	szántó	5 112 m ²	1 / 1	1 000 000 Ft	2021. február	195,6 Ft/m ²
10. adat:	Miskolc	01462/2	szántó, legelő	77 275 m ²	1 / 1	20 546 000 Ft	2021. február	265,9 Ft/m ²
11. adat:	Miskolc	0857/11	szántó	161 115 m ²	2211 / 37816	1 884 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
12. adat:	Miskolc	0798/6	szántó	6 391 m ²	1 / 1	1 279 000 Ft	2021. február	200,1 Ft/m ²
13. adat:	Miskolc	0115/95	legelő	1 011 m ²	1 / 1	101 100 Ft	2021. február	100,0 Ft/m ²
14. adat:	Miskolc	0235/57	szántó	5 690 m ²	1 / 1	1 138 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
15. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	36000 / 3303540	508 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
16. adat:	Miskolc	0165/18	szántó	3 717 m ²	7 / 32	162 600 Ft	2021. január	200,0 Ft/m ²
17. adat:	Miskolc	0720/8	szántó	18 115 m ²	1 / 1	2 000 000 Ft	2021. január	110,4 Ft/m ²
18. adat:	Miskolc	0721/4	legelő	5 333 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	56,3 Ft/m ²
19. adat:	Miskolc	0721/3	legelő	2 458 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	122,1 Ft/m ²
20. adat:	Miskolc	0725/1	legelő	4 666 m ²	1 / 1	400 000 Ft	2021. január	85,7 Ft/m ²
21. adat:	Miskolc	01442/24	szántó	1 355 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	221,4 Ft/m ²
Átlag:								180,5 Ft/m ²
Medián:								200,0 Ft/m ²

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	Erdő övezetbe sorolt (Ev), keskeny hosszúkás alakú, 10,43 Ak - ás, kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik, belterület mentén elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
2. adat:	Erdő övezetbe sorolt (Ev), téglalap alakú, 10,39 Ak - ás, kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik, belterület mentén elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
3. adat:	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), téglalap alakú, 24,3 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
4. adat:	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), keskeny hosszúkás alakú, 40,01 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
5. adat:	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), közelítően szabályos alakú, 19,1 Ak - ás, műútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
6. adat:	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), keskeny hosszúkás alakú, 24,31 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása:

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választottuk, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételárat / ajánlati árat befolyásolják. A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát. A módosított, fajlagos alapár az egyes ingatlanok esetében, a különböző mértékű korrekciók miatt eltérő.

Ingatlan	Értékelte Ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok					
	1	2	3	4	5	6	
	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
	hrsz.: 01446	hrsz.: 01442/21	hrsz.: 01442/16	hrsz.: 01466/36	hrsz.: 01470/19	hrsz.: 01450/2	hrsz.: 01466/4
Ingatlan területe:	4 316 m ²	1 448 m ²	3 100 m ²	41 816 m ²	4 999 m ²	95 584 m ²	1 477 m ²
Ajánlati ár:		260 400 Ft	286 600 Ft	1 797 600 Ft	999 800 Ft	55 400 Ft	295 400 Ft
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányadú	178/198	214/463	2184/10161	1/1	424/146056	1/1
Eladási ár (ideje):		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos egységár:		200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők							
Ingatlan terület	ingatlan-nyilvántartás szerint	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló	nagyobb	hasonló
		0%	0%	-10%	0%	-20%	0%
Álak	keskeny, hosszúkás (út)	hasonló	jobb	jobb	hasonló	jobb	hasonló
		0%	-5%	-5%	0%	-5%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	bolterület mentén elhelyezkedő	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	5%	5%	5%	5%
Művelési ág	kivett saját használatú út	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Útviszony	műtről megközelíthető	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb
		15%	15%	10%	10%	0%	10%
Övezeti besorolás	Ev	hasonló	hasonló	jobb	jobb	jobb	jobb
		0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	hasonló
		10%	10%	10%	0%	10%	0%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vízjárás	belvízzel nem veszélyeztetett terület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Védettség	természeti védettség nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár:		250 Ft/m ²	240 Ft/m ²	200 Ft/m ²	210 Ft/m ²	160 Ft/m ²	210 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		212 Ft/m ²					

Mivel a vizsgált ingatlan a környező termőföld ingatlanok (jellemzően szántók) megközelíthetőségét biztosítja (út) értékének megállapításakor gyakorta alkalmazott eljárás a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása. Azonban mivel az út egyedi kialakítása folytán speciális (kizárólag útként való) hasznosítást tesz lehetővé, amely a környező ingatlanok hasznosítását, megközelíthetőségét biztosítja, a szántóként meghatározott fajlagos alapárat 1,5 – es szorzóval korrigáljuk. ("Má" szorzó)

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, tárgyi ingatlannal kapcsolatosan feltett kérdéseire, az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

A szakvélemény a kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően készült. A kirendelő végzés alapján, az alábbi értékek kerültek meghatározásra:

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	01446	kivett saját használatú út	4 316 m ²	212 Ft/m ²	1,5	1 372 488 Ft
Összesen:			4 316 m ²			1 372 488 Ft

A kisajátítandó ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	01446/2	kivett saját használatú út	327 m ²	212 Ft/m ²	1,5	103 986 Ft
Összesen:			327 m ²			103 986 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, mivel ennek jogszabályban rögzített feltételei nem teljesülnek. A visszamaradó ingatlan eredeti céljaira használható marad, azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik lehetetlenné és továbbra is gazdaságosan értékesíthető marad.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	01446/1	kivett saját használatú út	3 989 m ²	212 Ft/m ²	1,5	1 268 502 Ft
Összesen:			3 989 m ²			1 268 502 Ft

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében

20. § A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

a) mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét.

Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége:

Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége (NAIK átlagárak figyelembevételével):	Hrsz.	Terület	Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége:
30 000 Ft/ha	01446/2	0,0327 ha	981 Ft
Összesen:			981 Ft

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
A kisajátításra kerülő 01446/2 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke	103 986 Ft
Összesen:	103 986 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata	tulajdonos	1 / 1
Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége:, illeti a földhasználat		981 Ft
Összes kártalanítás:		104 967 Ft

	Használt tul. hányad	Érték
A földhasználatnak járó kártalanítási érték:	1 / 1	981 Ft

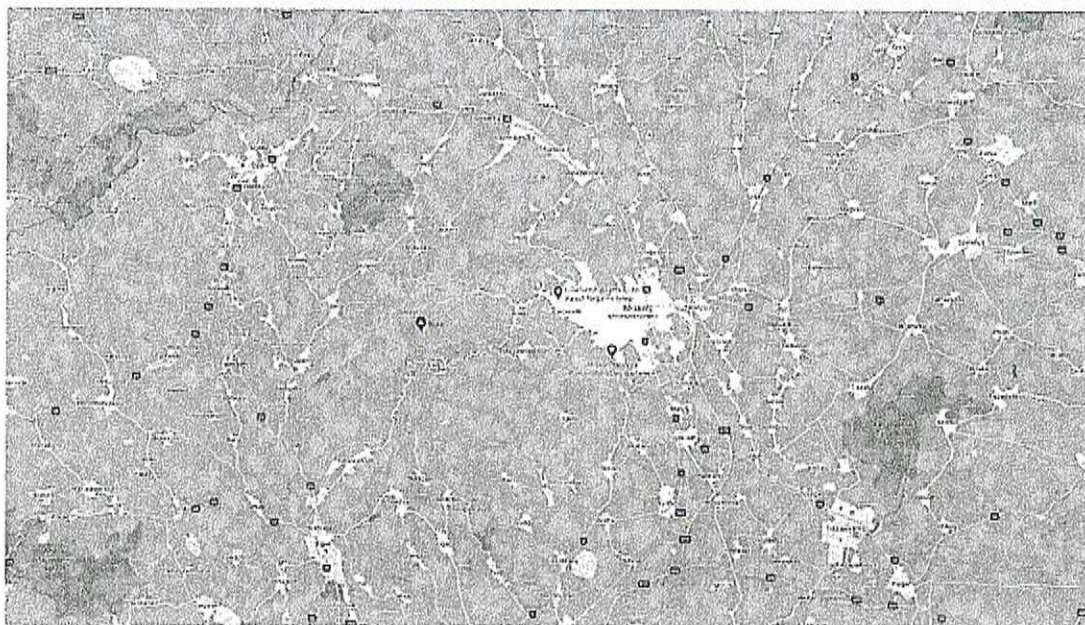
A kisajátítás következtében várhatóan nem merül fel a Kstv. 21/A. § szerinti járulékos költség.

A helyszínen, külső szemrevételezés alapján nem tapasztalhatók olyan elvégzett munkák, amelyek a telek, illetőleg a föld értékét növelnék.

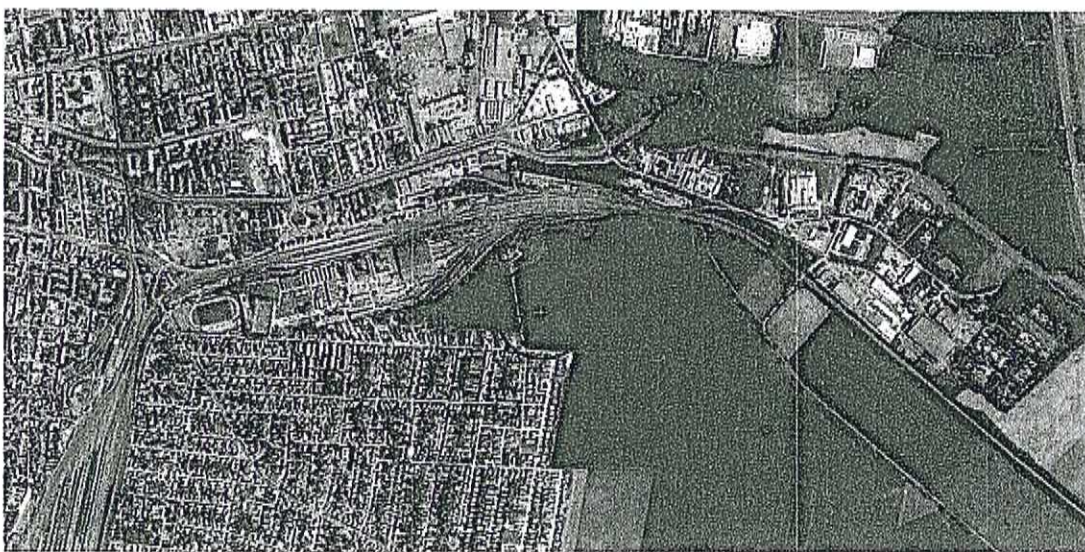
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TERÜLETKIMUTATÁS
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK

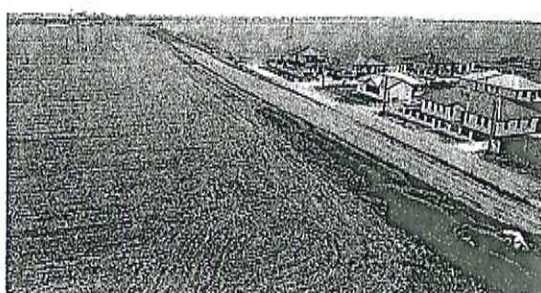


forrás: maps.google.com

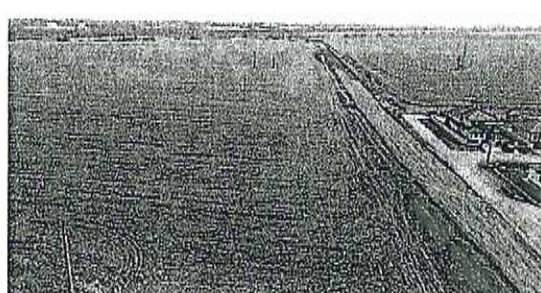


forrás: mepar.hu

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



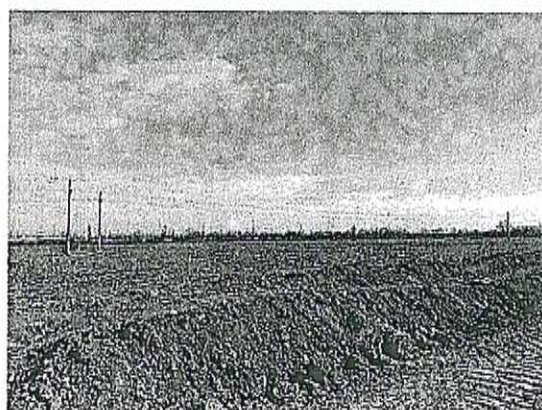
helyszíni fényképfelvétel



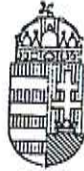
helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/1072-2/2021.
Ügyintéző: dr. Hajdú Zsuzsanna
Telefon: 46/512-934

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y
hid”) ütemének megvalósításához szükséges
Miskolc külterületi 01446 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 és képviselőjében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 94. fszt. 2.) ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y hid”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc külterületi

01446 hrsz-ú, „kivett saját használatú út” megnevezésű, 4316 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) (tulajdoni lap: II/4.)

- az ingatlanra az **ÉMÁSZ Hálózati Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) javára **vezetékjog** van bejegyezve a VMM-151/2010 engedély számú (18024) Felsőzsolca-Hűtőház-Mályi É-CORA 35 kV számú vezeték az ingatlan területéből 181 m²-t érint (tulajdoni lap: III/2.),

- az ingatlanra az **ÉMÁSZ Hálózati Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) javára **vezetékjog** van bejegyezve a VMM-272/2011 engedély számú (18270) Miskolc Kelet alállomás 1. sz. 35kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 167 m²-t érint (tulajdoni lap: III/3.),

- az ingatlanra **Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3525 Miskolc, Városház tér 8.) javára **vízvezetési szolgalmi jog** van bejegyezve a DN 600/öv ivóvízvezeték az ingatlan területéből 141 m²-t érint (tulajdoni lap: III/4.)

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; KRID: 465499175

tulajdonában álló ingatlan 327 m² nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t
(1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.
Tel.: 30/914-4795)
mint 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 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 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 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 **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 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. A zöldkár megállapításán túl, a zöldkár értékét tulajdonosi részarányok szerint ossza fel.
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

használatatlanná 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 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 járulékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termeléskiesés, 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 illető 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. **Javaslatok 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, 5 példányban elkészíteni és – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – legkésőbb 2021. április 12. napjáig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01072-1/2021. 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 figyelembevételé 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.

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 határozatot 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 illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pereszes félnek kell megfizetnie.

Indokolás

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 94. fsz/2.) ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – a Kstv. 2. § e) pontjában foglalt „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y hid”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc külterületi 01446 hrsz-ú, „kivett saját használatú út” megnevezésű, 4316 m² területű ingatlan 327 m² nagyságú része vonatkozásában.

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

A Kstv. 37/C. § (1) bekezdése alapján az ezen alcímben eltérően nem rendezett kérdésekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

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 IM rendeletben meghatározott összeget köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft-ot a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

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

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

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

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

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 40. § (1) bekezdése 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, 2021. március 10.

Dr. Alakszai Zoltán
kormány megbízott
nevében és megbízásából:



TAKARNET 3.1.1	Felhasználó	BAZH0293 (1. oldal) 2022.11.10
		Képfő

Korábban már lekérdezett ingatlan

A lekérdezés ideje: 2021.03.05 12:22:46

Ha újra le kívánja kérdezni, akkor kattintson a Frissítés gombra. Ekkor a szokásos díj kerül felszámításra.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Frissítés

Új keresés

Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/23000/2021

2021.03.05

Szektor: 21

MISKOLC I. KERÜLET

Külterület 01446 helyrajzi szám

Földrendezés területén változás előtt:		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	4316 (m ²) törzsi határozat: 54480/2008.05.21	terület	kat. t. jöv. jog
alrészlet adatai:		ha m ²	h. fill. ter. kat. jöv.
művelési ág/kivett névnevezés/	nin.o		ha m ² h. fill.
Kivett saját használatú út	0	4316	0.00
2. bejegyző határozat: 54480/2008.05.21			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a CAT forgalomba adásával.			

II. RÉSZ
 1. hányad: 1/1 törzsi határozat: 66049/1998.09.29
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tisz. földhasználati jog
 név: "BARTÓK BÉLA" VAGYONKEZELŐ-ÉS TANÁCSADÓ SZÖVETKEZET
 cím: MISKOLC 0147/1 hrsz.
 törzsi szám: 10160316

2. hányad: 1/1 törzsi határozat: 63271/2013.11.26
 bejegyző határozat, érkezési idő: 6162/1963.09.09
 jogcím: földrendezés
 jogállás: tisz. földhasználati jog
 név: "BARTÓK BÉLA" VAGYONKEZELŐ-ÉS TANÁCSADÓ SZÖVETKEZET
 cím: MISKOLC 0147/1 hrsz.
 törzsi szám: 10160316

3. hányad: 1/1 törzsi határozat: 70141/2018.12.19
 bejegyző határozat, érkezési idő: 63271/2013.11.26
 jogcím: földrendezés 6162/1963.09.09
 jogállás: tisz. földhasználati jog
 név: "BARTÓK BÉLA" VAGYONKEZELŐ-ÉS TANÁCSADÓ SZÖVETKEZET
 cím: MISKOLC 0147/1 hrsz.
 A 6162/1963.09.09. határozat jogán ranghelyén.

4. tulajdoni hányad: 1/2
 bejegyző határozat, érkezési idő: 70141/2018.12.19
 jogcím: tulajdoni hányad
 jogcím: 1993. évi LXXV. tv. 12/A. § (1) bek. tulajdoni hányad: 1/1
 jogállás: tulajdon
 név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
 törzsi szám: 15735605

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/ZS000/2021
2021.03.05

MISKOLC 1. KERÜLET

Szektor: 21

Külterület 01446 helyrajzi szám

Folytatás a következő lapról
MIRE SZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 2130/1904/1903.11.03

Önálló szőlővesz bejegyzés az Északmagyarországi Regionális Vízmű és Vízgazdálkodási Vállalat, Keszthelyi közhasznú szolgalmi jog bejegyzésének elutasítása.

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 50233/2010.07.26

Vezetékjog
A VM-151/2010. engedély számú (18024) FELSZOLGÁLTATÓI HÁLÓZAT 35KV. számú vezeték az ingatlan területéből 101 m²-t érint.
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 59356/2011.11.03

Vezetékjog
A VM-272/2011. engedély számú (18270) Miskolc Mezőgazdasági Víznyelőcső 1.sz. 35KV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 167 m²-t érint.
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 43404/2010.04.25

Vízvezetési szolgalmi jog
A OM 600/09 ivóvízvezeték az ingatlan területéből 141 m²-t érint. FN:3393/2017.
Jogosult:
név: MISKOLC MEGYEI JÓZSEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 15735605
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

GeodCad

Földmérő, Tájékozástudó és Tervező Iroda Kft.
3525 Miskolc, Tiszahonvéd u. 21/b.
Tel.: (46) 506-306, (20) 9220-801
Email: geodcad@digikabel.hu

Munka száma: Gd-089-2/2020

Miskolc J.
külterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/2427/2020

TERÜLETKIMUTATÁS

a 01446 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

2. Tkm.

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

Út céljára történő kisajátítás

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

Készítette: Miskolc, 2020. december 18.

Készítő: Tózsér István
Földm.ig.szám: 4344

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Miskolc,

Működési tanúsító: Juhász György
Ing. min. száma: 0769/1990

P. H.

Ing. min. száma:
záradékoló

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Megjegyzés
	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított			Szolgalmi és egyéb használati jogok
		belül/elezés	műv.ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	belül/elezés	műv.ága	mín. oszt.	terület ha.m ²	Kat. jöv.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2.	Vezetékgig 181 m ² ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. 13. 50233/2010.07.26	01446	kivett, saját használatú út	0.4316	0.00	01446/1	kivett, saját használatú út			0.3989	0.00	Vezetékgig 181 m ² ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. 13. 50233/2010.07.26	
	Vezetékgig 167 m ² ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. 13. 59356/2011.11.03											Vezetékgig 167 m ² ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. 13. 59356/2011.11.03	
	Vízvezetési szolgalmi jog 141 m ² Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8. 43404/2018.04.25					01446/2	kivett, saját használatú út	0.0327	0.00			Vízvezetési szolgalmi jog 141 m ² Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8. 43404/2018.04.25	
Összesen:					0.4316	0.00		0.0327	0.00	0.3989	0.00		

GeodCad

Földmérő, Talajvizsgáló és Tervező Iroda Kft.
Miskolc, Tízeshonvéd u. 21/b.
Tel.: (46) 506-306, (20) 9-220-802
E-mail: geodcad@digikabel.hu

Miskolc I.
köterület

Msz: Gd-089-2/2020

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2427/2020

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 01446 helyrajzi számú földrészeletről

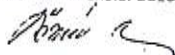
Méretarány= 1:2000

2. Tkm.

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Miskolc, 2020. december 18.



Készítő: Tózsér István
földmérő ig.szám: 4344

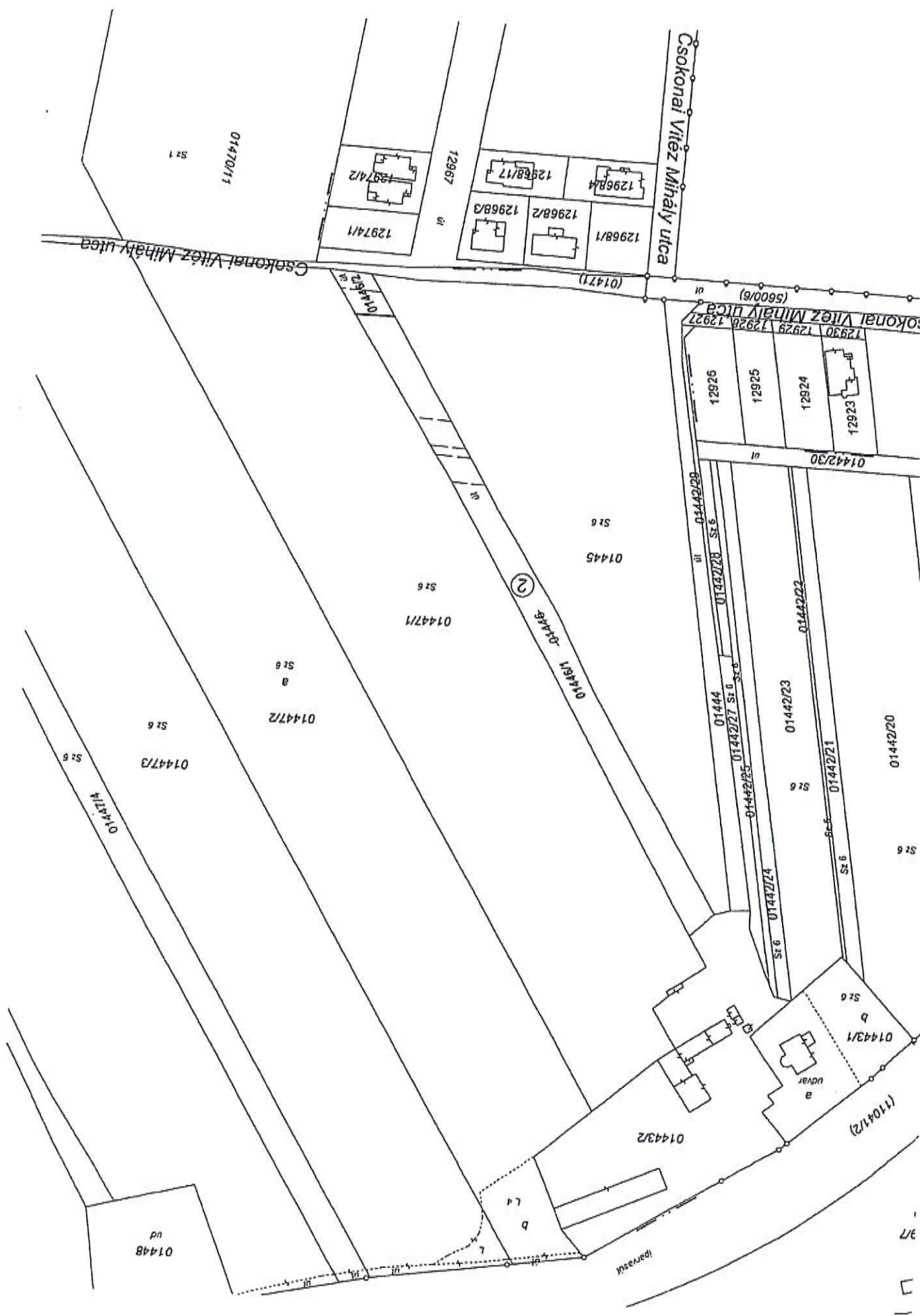
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Miskolc,

záradékoló

Ing rend. min.szám:

Minőséget tanúsító: Juhász György
Ing.rend.min.szám: 0769/1990



IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

MISKOLC, KÜLTERÜLET 01449 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANT ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁS TÁRGYÁBA

Végzés: BO/05/1077-2/2021.

Kirendelő: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Városház tér 1.

Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/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: 25769502-2-41
cgl. szám: 01-09-285406
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-50526752-84511003

ph.

Budapest, 2021. április 7.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE (ÉRTÉKFORMÁK):	6
ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK:	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	9
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ:	9
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKEKLÉS	16
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:	16
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:	16
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	16
AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	17
AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA:	19
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK.....	20
7. ÖSSZEFOGLALÁS	21

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TERÜLETKIMUTATÁS, VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

Kirendelés	: NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt (1134 Budapest, Váci út 45.) - képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (1068 Budapest, Dózsa György út 94. fszt.2.), ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd - által „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben szakértő előzetes kirendelése iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére szakértőként Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.) rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal.
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 01449 helyrajzi számú kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan

Megválaszolandó szakkérdések:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Ennek során:

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 valószínű 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 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 bekölthető 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 kértalanításból 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. A zöldkár megállapításán túl, a zöldkár értékét tulajdonosi részarányok szerint ossza fel.

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 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 járulékos költség (a költségek, 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 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.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembevételével 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 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 ugyan ezen 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.

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.

Értékbecslési módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árának 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 összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos hozamszámítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámítási módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglalapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

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:

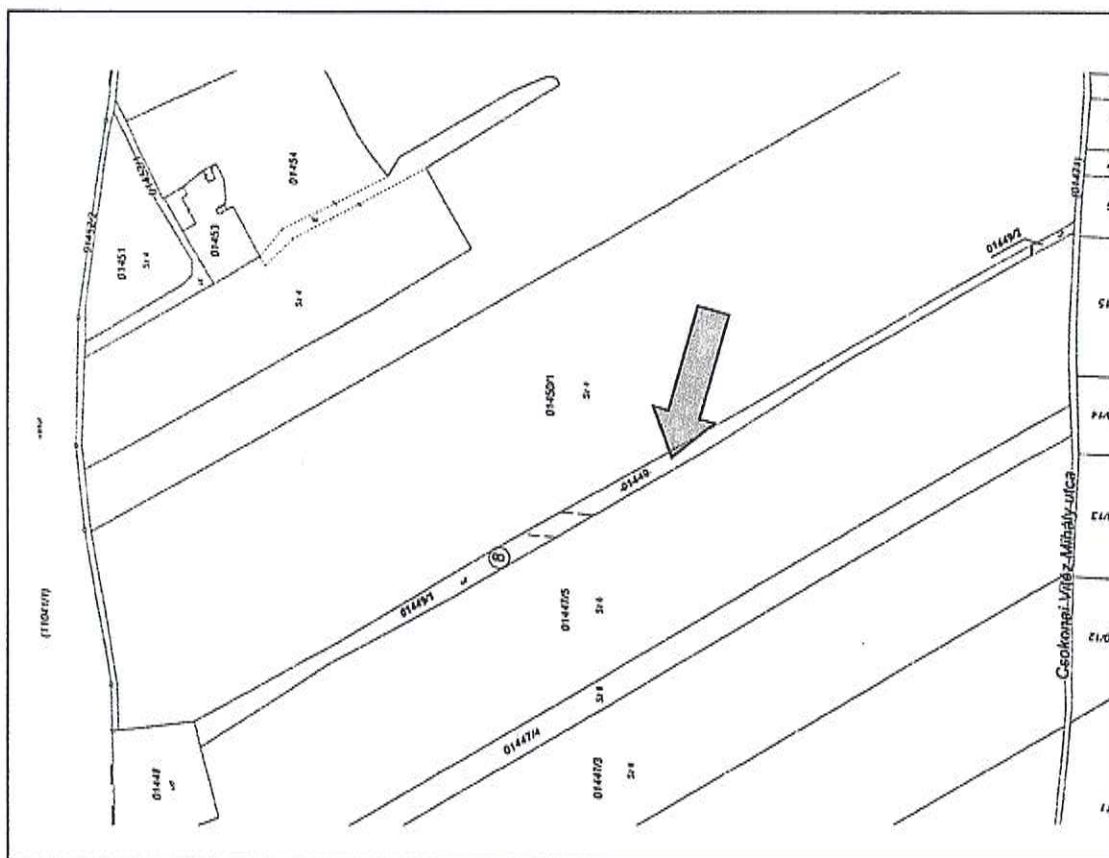
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	01449		
művelési ága, területe	: kivett saját használatú út	0,00 Ak	3 683 m ²	
Összesen:			3 683 m ²	
			0,00 Ak/ha	

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 01449/2	kivett saját használatú út	98 m ²
Összesen:			98 m ²
Visszamaradt terület	: 01449/1	kivett saját használatú út	3 585 m ²
Összesen:			3 585 m ²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

Település ismertetése



Miskolc 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, 159 265 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 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 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.

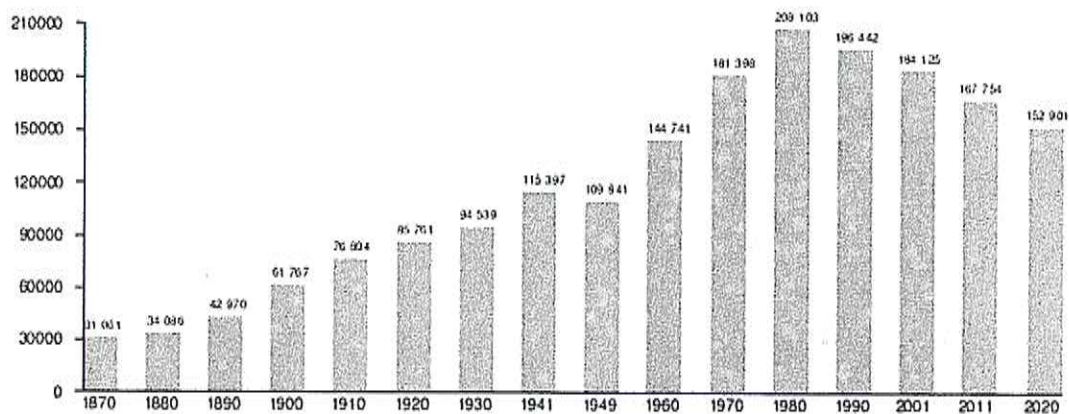
Több fontos épület a 18. és a 19. század folyamán épült, köztük a városháza, az új megyeháza (1820 körül), a színház (az ország mai területén álló első közsínház; az első Kolozsvárott épült), a zsinagóga, számos iskola és templom. 1867-ben elkezdődött a gázvilágítás bevezetése, 1870. január 9-én átadták 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 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 Bükszentlászlót.

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 címe.

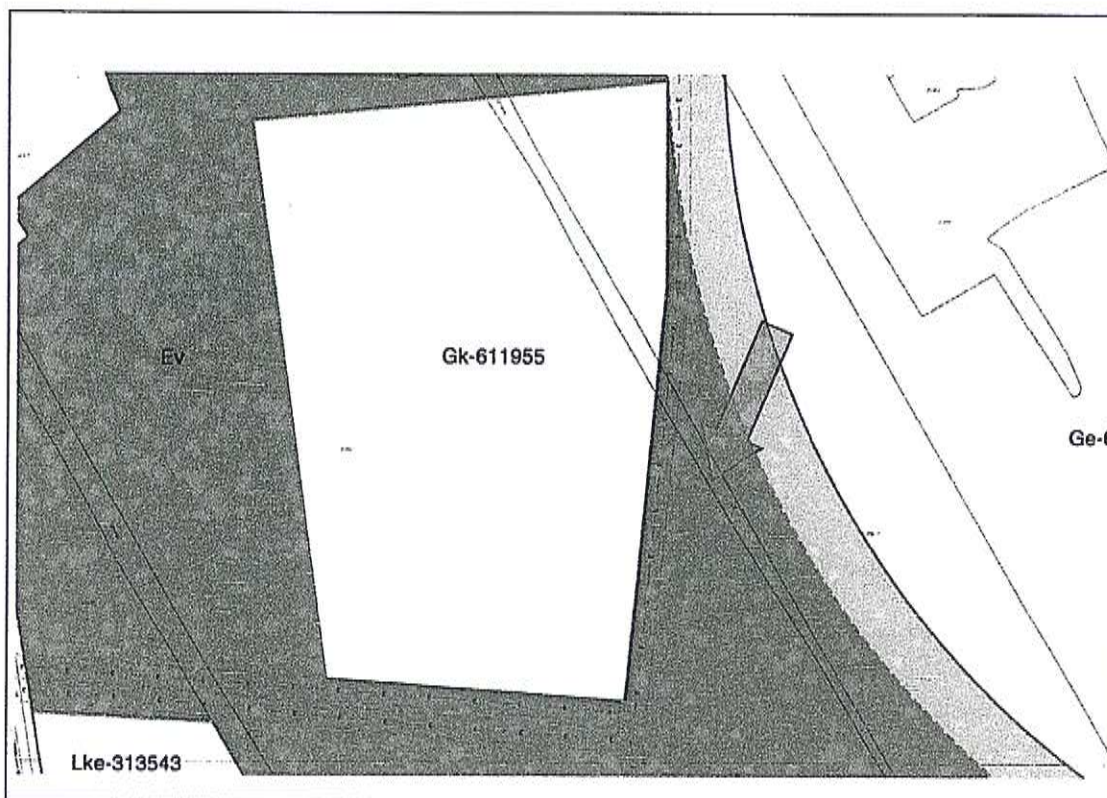


Miskolc lakosságszámának alakulása (fő)

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>klvett saját használatú út</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 01449 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>3 683 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>keskeny, hosszúkás (út)</i>
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: <i>Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>A vizsgált ingatlan Miskolc keleti, Martinkertváros elnevezésű városrész felőli szélén, a belterület közelében, külterületen helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok, lakóházak, vasúti pályaudvar (vasúti pályatest) és telephelyek találhatók.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan közelítően sík felszínű.</i>
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan út művelési ágától / megnevezésétől eltérően szántóként hasznosított, a szomszédos termőföldekkel egybe művelt. Területén talajelőkészítő munkálatokat végeztek. A kisajátítással érintett ingatlanrészen, a helyszíni szemle időpontjában az építkezés már megkezdődött.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>természeti védettség nincs</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanrészen épület/építmény nem található.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Szántóként hasznosított.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműtérkép alapján.)</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Ev, Gk-611955</i>

Megjegyzés: A Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz előírást a legkisebb kialakítható területi méret vonatkozásában.

Övezeti besorolás



Övezeti leírás

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 21/2004.(VII. 6.) sz. rendelete Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról - (MÉSZ)

Erdőzónák

14. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (védő, környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 2%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.

c)⁴

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők területei tartoznak.

b) A 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

c)⁵

Gazdasági zónák

8. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zóna (Gk)

a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c)¹ Gazdasági területen önálló telken kialakult szolgálati lakásoknál a lakófunkció megtartható, de az épület önálló lakóegységgel tovább nem bővíthető.

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 **2021. március 29.-én.**

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Területkimutatás

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.)

- 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.

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

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékebecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításra alapuló értékmeghatározással végezte. Az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal hasonlította össze, melyek a kisajátítás körüli időpontban adásvétel tárgyát képezték. Az értékebecslés során figyelembe vette azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult, illetékelt adásvételi adathalmazokból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. A kiválasztott ingatlanok művelési ága a vizsgált ingatlanéhoz hasonlóan mezőgazdasági hasznosítást tesz lehetővé, és földrajzi elhelyezkedésük is jellemzően a vizsgálthoz hasonló.

A NAV által küldött, az értékelés során felhasznált öt adatbázis a következő:

S.sz.	Település	Hráz	Művelési ág	Ingatlan terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	01442/25	szántó	662 m ²	16 / 178	6 000 Ft	101 Ft/m ²	2020.
2. adat:	Miskolc	01442/3	szántó	509 m ²	1 / 1	100 000 Ft	196 Ft/m ²	2020.
3. adat:	Miskolc	01238/2	erdő	412 993 m ²	97894 / 34692000	25 000 Ft	21 Ft/m ²	2020.
4. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	79056 / 3303540	1 117 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
5. adat:	Miskolc	01442/21	szántó	1 448 m ²	178 / 198	260 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
6. adat:	Miskolc	01442/16	szántó	3 100 m ²	214 / 463	286 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
7. adat:	Miskolc	01477/15	szántó	202 616 m ²	16184 / 833328	766 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
8. adat:	Miskolc	0137	szántó	82 555 m ²	530 / 31394	279 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
9. adat:	Miskolc	0235/58	szántó	4 371 m ²	1 / 2	437 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
10. adat:	Miskolc	01466/36	szántó	41 816 m ²	2104 / 10161	1 797 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
11. adat:	Miskolc	01470/19	szántó	4 999 m ²	1 / 1	999 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
12. adat:	Miskolc	01477/15	szántó	202 616 m ²	8400 / 833328	408 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
13. adat:	Miskolc	01456/2	szántó	23 853 m ²	131 / 4556	137 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
14. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	12600 / 3303540	178 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
15. adat:	Miskolc	01477/24	szántó	114 100 m ²	4202 / 36716	2 611 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
16. adat:	Miskolc	0146/13	szántó	190 624 m ²	2819 / 61346	1 751 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
17. adat:	Miskolc	01477/24	szántó	114 100 m ²	32 / 3716	19 800 Ft	20 Ft/m ²	2020.
18. adat:	Miskolc	01450/2	szántó	95 584 m ²	424 / 146056	85 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
19. adat:	Miskolc	01466/5	szántó	142 m ²	1 / 1	28 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
20. adat:	Miskolc	01466/4	szántó	1 477 m ²	1 / 1	295 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.

Az összehasonlító elemzés körébe az 5, 6, 10, 11, 18. és 20. sorszámú adat került fölhasználásra, melyek mind telepítmény nélküli, szántó művelési ágban nyilvántartottak és jellemzően elsődlegesen termőföldként történő hasznosítást tesznek lehetővé. Valamennyi felhasznált ingatlan tárgyi ingatlan közelében helyezkedik el.

Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok vagy telepítménnyel rendelkező ingatlanok, melyek a szakma általános szabályai szerint az összehasonlító elemzés körében nem fölhasználhatók, vagy fajlagos alapáruk - tekintettel művelési águkra, hasznosíthatóságukra - a környezetben átlagosan kialakulthoz képest lényegesen alacsonyabb.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagoshoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok (konjunkturális értékek) nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

Összegzés: Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

Az elemzés körében fölhasznált adatok által kijelölt értéktartományt az értékmeghatározás időpontja körüli, illetve a közelmúltbeli önkormányzati termőföld (telepítmény nélküli szántó, gyep) kifüggesztések vételárainak átlag-, illetve medián értéke is alátámasztják, melyeket tájékoztató jelleggel tüntetünk fel. (Az alábbi termőföldek szintén a vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésűek.)

Termőföld kifüggesztések:

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területe	Tulajdoni hányad	Vételár	Kifüggesztés időpontja	Fajlagos érték
1. adat:	Miskolc	0115/50	szántó	3 956 m ²	1 / 3	150 000 Ft	2021. március	113,8 Ft/m ²
2. adat:	Miskolc	0115/54	szántó	3 337 m ²	2 / 72	6 500 Ft	2021. március	70,1 Ft/m ²
3. adat:	Miskolc	0225/6	szántó	109 513 m ²	824 / 73292	307 800 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
4. adat:	Miskolc	0202/5	szántó	50 061 m ²	119 / 242	6 154 300 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
5. adat:	Miskolc	0230/121	szántó, legelő	95 522 m ²	77 / 230	7 995 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
6. adat:	Miskolc	0198/8	szántó	18 518 m ²	641 / 4729	627 500 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
7. adat:	Miskolc	0201/8	szántó	7 760 m ²	1683 / 4802	680 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
8. adat:	Miskolc	0160/5	szántó	15 741 m ²	3 / 18	524 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
9. adat:	Miskolc	0798/5	szántó	5 112 m ²	1 / 1	1 000 000 Ft	2021. február	195,6 Ft/m ²
10. adat:	Miskolc	01462/2	szántó, legelő	77 275 m ²	1 / 1	20 546 000 Ft	2021. február	265,9 Ft/m ²
11. adat:	Miskolc	0857/11	szántó	161 115 m ²	2211 / 37816	1 884 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
12. adat:	Miskolc	0798/6	szántó	6 391 m ²	1 / 1	1 279 000 Ft	2021. február	200,1 Ft/m ²
13. adat:	Miskolc	0115/95	legelő	1 011 m ²	1 / 1	101 100 Ft	2021. február	100,0 Ft/m ²
14. adat:	Miskolc	0235/57	szántó	5 690 m ²	1 / 1	1 138 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
15. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	36000 / 3303540	508 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
16. adat:	Miskolc	0165/18	szántó	3 717 m ²	7 / 32	162 600 Ft	2021. január	200,0 Ft/m ²
17. adat:	Miskolc	0720/8	szántó	18 115 m ²	1 / 1	2 000 000 Ft	2021. január	110,4 Ft/m ²
18. adat:	Miskolc	0721/4	legelő	5 333 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	56,3 Ft/m ²
19. adat:	Miskolc	0721/3	legelő	2 458 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	122,1 Ft/m ²
20. adat:	Miskolc	0725/1	legelő	4 666 m ²	1 / 1	400 000 Ft	2021. január	85,7 Ft/m ²
21. adat:	Miskolc	01442/24	szántó	1 355 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	221,4 Ft/m ²
Átlag:								180,5 Ft/m ²
Medián:								200,0 Ft/m ²

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Miskolc 01442/21 hrsz.	Erdő övezetbe sorolt (Ev), keskeny hosszúkás alakú, 10,43 Ak - és, kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik, belterület mentén elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
2. adat: Miskolc 01442/16 hrsz.	Erdő övezetbe sorolt (Ev), téglalap alakú, 10,39 Ak - és, kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik, belterület mentén elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
3. adat: Miskolc 01466/36 hrsz.	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), téglalap alakú, 24,3 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
4. adat: Miskolc 01470/19 hrsz.	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), keskeny hosszúkás alakú, 40,01 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
5. adat: Miskolc 01450/2 hrsz.	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), közelítően szabályos alakú, 19,1 Ak - és, műútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
6. adat: Miskolc 01466/4 hrsz.	Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe sorolt (Gk), keskeny hosszúkás alakú, 24,31 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása:

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választottuk, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételárat / ajánlati árat befolyásolják. A pozitív és negatív érték képző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát. A módosított, fajlagos alapár az egyes ingatlanok esetében, a különböző mértékű korrekciók miatt eltérő.

Ingatlan	Összehasonlításhoz alkalmazott adatok						
	Értékelt ingatlan	1	2	3	4	5	6
	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
	hrsz.: 01449	hrsz.: 01442/21	hrsz.: 01442/16	hrsz.: 01466/36	hrsz.: 01470/19	hrsz.: 01450/2	hrsz.: 01466/4
Ingatlan területe:	3 683 m ²	1 448 m ²	3 100 m ²	41 816 m ²	4 999 m ²	95 584 m ²	1 477 m ²
Ajánlat ára:		260 400 Ft	286 600 Ft	1 797 600 Ft	999 800 Ft	55 400 Ft	295 400 Ft
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányadú	178/198	214/463	2184/10161	1/1	424/146056	1/1
Eladási ár (ideje):		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Fajlagos egységár:		0%	0%	0%	0%	0%	0%
		200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők							
Ingatlan terület	Ingatlan-nyilvántartás szerint	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló	nagyobb	hasonló
		0%	0%	-10%	0%	-20%	0%
Alak	keskeny, hosszúkás (út)	hasonló	jobb	jobb	hasonló	jobb	hasonló
		0%	-5%	-5%	0%	-5%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	belterület közelében elhelyezkedő	jobb	jobb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		-5%	-5%	0%	0%	0%	0%
Művelési ág	kivett saját használatú út	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Útviszony	földútról megközelíthető	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	jobb	hasonló
		5%	5%	0%	0%	-10%	0%
Övezeti besorolás	Ev, Gk-611955	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		10%	10%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	hasonló
		10%	10%	10%	0%	10%	0%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vízjárás	belvízzel nem veszélyeztetett terület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Védettség	természeti védettség nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár:		240 Ft/m ²	230 Ft/m ²	190 Ft/m ²	200 Ft/m ²	160 Ft/m ²	200 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		202 Ft/m ²					

Mivel a vizsgált ingatlan a környező termőföld ingatlanok (jellemzően szántók) megközelíthetőségét biztosítja (út) értékének megállapításakor gyakorta alkalmazott eljárás a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása. Azonban mivel az út egyedi kialakítása folytán speciális (kizárólag útként való) hasznosítást tesz lehetővé, amely a környező ingatlanok hasznosítását, megközelíthetőségét biztosítja, a szántóként meghatározott fajlagos alapárat 1,5 – es szorzóval korrigáljuk. ("Má" szorzó)

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, tárgyi ingatlannal kapcsolatosan feltett kérdéseire, az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

A szakvélemény a kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően készült. A kirendelő végzés alapján, az alábbi értékek kerültek meghatározásra:

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	01449	kivett saját használatú út	3 683 m ²	202 Ft/m ²	1,5	1 115 949 Ft
Összesen:			3 683 m ²			1 115 949 Ft

A kisajátítandó ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	01449/2	kivett saját használatú út	98 m ²	202 Ft/m ²	1,5	29 694 Ft
Összesen:			98 m ²			29 694 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, mivel ennek jogszabályban rögzített feltételei nem teljesülnek. A visszamaradó ingatlan eredeti céljaira használható marad, azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik lehetetlenné és továbbra is gazdaságosan értékesíthető marad.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	01449/1	kivett saját használatú út	3 585 m ²	202 Ft/m ²	1,5	1 086 255 Ft
Összesen:			3 585 m ²			1 086 255 Ft

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény értelmében

20. § A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

a) mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét.

Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége:

Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége (NAIK átlagárak figyelembevételével):	Hrsz.	Terület	Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége:
30 000 Ft/ha	01449/2	0,0098 ha	294 Ft
Összesen:			294 Ft

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
A kisajátításra kerülő 01449/2 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke	29 694 Ft
Összesen:	29 694 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata	tulajdonos 1 / 1	29 694 Ft
Elvégzett talajelőkészítési munkák költsége:, illetl a földhasználót		294 Ft
Összes kártalanítás:		29 988 Ft

	Használt tul. hányad	Érték
A földhasználónak járó kártalanítási érték:	1 / 1	294 Ft

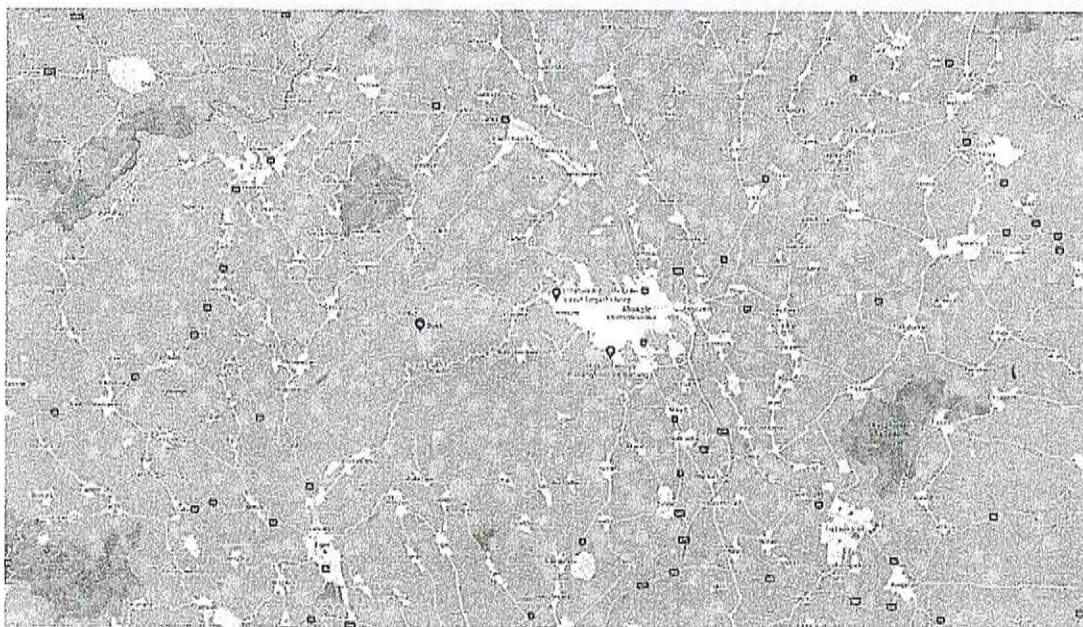
A kisajátítás következtében várhatóan nem merül fel a Kstv. 21/A. § szerinti járulékos költség.

A helyszínen, külső szemrevételezés alapján nem tapasztalhatók olyan elvégzett munkák, amelyek a telek, illetőleg a föld értékét növelnék.

MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TERÜLETKIMUTATÁS
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com

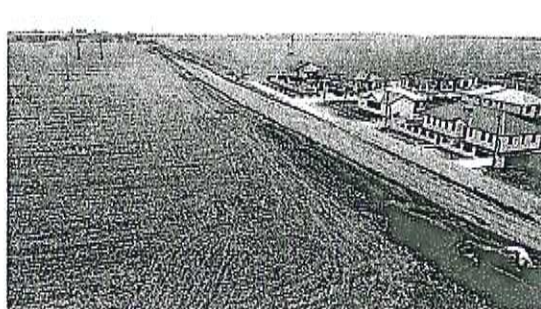


forrás: mepar.hu

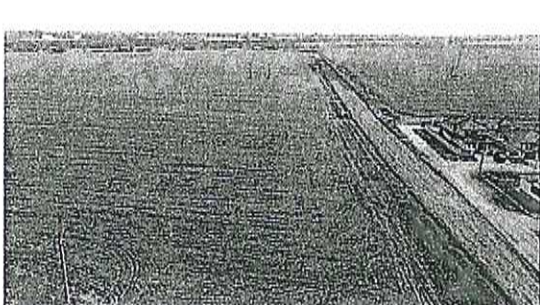
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/1077-2/2021.

Ügyintéző: dr. Nagy Ádám

Telefon: 46/512-968

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y
hid”) ütemének megvalósításához szükséges
Miskolc külterületi 01449 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 és képviseletében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő) – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 94. fszt. 2.) ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – által „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y hid”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc külterületi

01449 hrsz-ú, „kivett saját használatú út” megnevezésű, 3683 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8., tulajdoni lap: II/4.)

- az ingallanra az **ÉMÁSZ Hálózati Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) javára **vezetékjog** van bejegyezve (tulajdoni lap: III/2.)

tulajdonában álló ingatlan **98 m²** nagyságú része vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t,
(1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.
Tel.: 30/914-4795)
mint 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 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 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 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 különbözet alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.
Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja. A zöldkár megállapításán túl, a zöldkár értékét tulajdonosi részarányok szerint ossza fel.
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 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 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

bevételekiesés, valamint mindezeken 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 üggyel 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 2021. április 12. napjáig

a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztálya részére (BO/05/01077/2021. 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 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.

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 határozatot 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 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 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 – képviseli: Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 94. fsz/2.) ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd – a Kstv. 2. § e) pontjában foglalt „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Miskolc külterületi 01449 hrsz-ú, „kivett saját használatú út” megnevezésű, 3683 m² területű ingatlan 98 m² nagyságú része vonatkozásában.

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

A Kstv. 37/C. § (1) bekezdése alapján az ezen alcímben eltérően nem rendezett kérdésekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

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 IM rendeletben meghatározott összeget köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező a szükséges összeget, összesen 150.000,- Ft-ot a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságomnál letétbe helyezte.

A Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem.

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

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

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

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

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

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

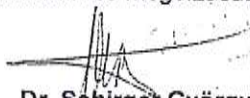
Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

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, 2021. március 12.

Dr. Alakszai Zoltán
kormány megbízott
névében és megbízásából:


Dr. Schirgét György
főosztályvezető



TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BAZH0293 (Lejárati: 2022.11.19) Külpén
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25128/2021

2021.03.11

Szektor: 21

MISKOLC 1. KERÜLET

Külterület 01449 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		TERÜLET	
Alrévület adatai		terület	kat. t. jöv. adatai
művelési ág/kivett művelésű terület	min. a	ha m2	k. fill
			kat. jöv. adatai
			ha m2 k. fill

Kivett saját használatú út

0

3603

0.00

2. bejegyző határozat: 56480/2009.05.21

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

E.R.E.S.Z.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70341/2018.12.19

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: 1993. évi XX. tv. 12/A. § (1) bek. tulajdoni hányad

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓDÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszáma: 15725605

E.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2130/1984/1981.11.03

Önkormányzat bejegyzés az önkormányzatok Regionális Vízmű és Vízgyűjtőkezelési Vállalat,
Környezetvédelmi szolgálati jog bejegyzési kérelmének elutasítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59356/2011.11.03

Vezetékgép

A 1904-272/2011. engedély számú (18270) Miskolc Kelet állomás 1.sz. 35kV-os vezetékrendszer

az ingatlan területéből 203 m2-t érint.

jogcím:

név: ÉRŐSZ MŰKÖZTARTÓ KFT. törzsszáma: 13804493

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György térsz. 13.

En a tulajdoni lap jognyilatkozati hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VEGR

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

GeodCad

Földmérő, Talajvizsgáló és Tervező Iroda Kft.
Miskolc, Tízeshonvéd u. 21/b.
Tel.: (46) 506-306, (20) 9-220-802
E-mail: geodcad@digikabel.hu

Miskolc I.
köterület

Msz: Gd-089-8/2020

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2433/2020

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 01449 helyrajzi számú földrészletről

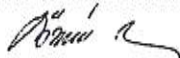
Méretarány= 1:2000

8. Tkm.

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Miskolc, 2020. december 18.



Készítő: Tózsér István
földmérő ig.szám: 4344

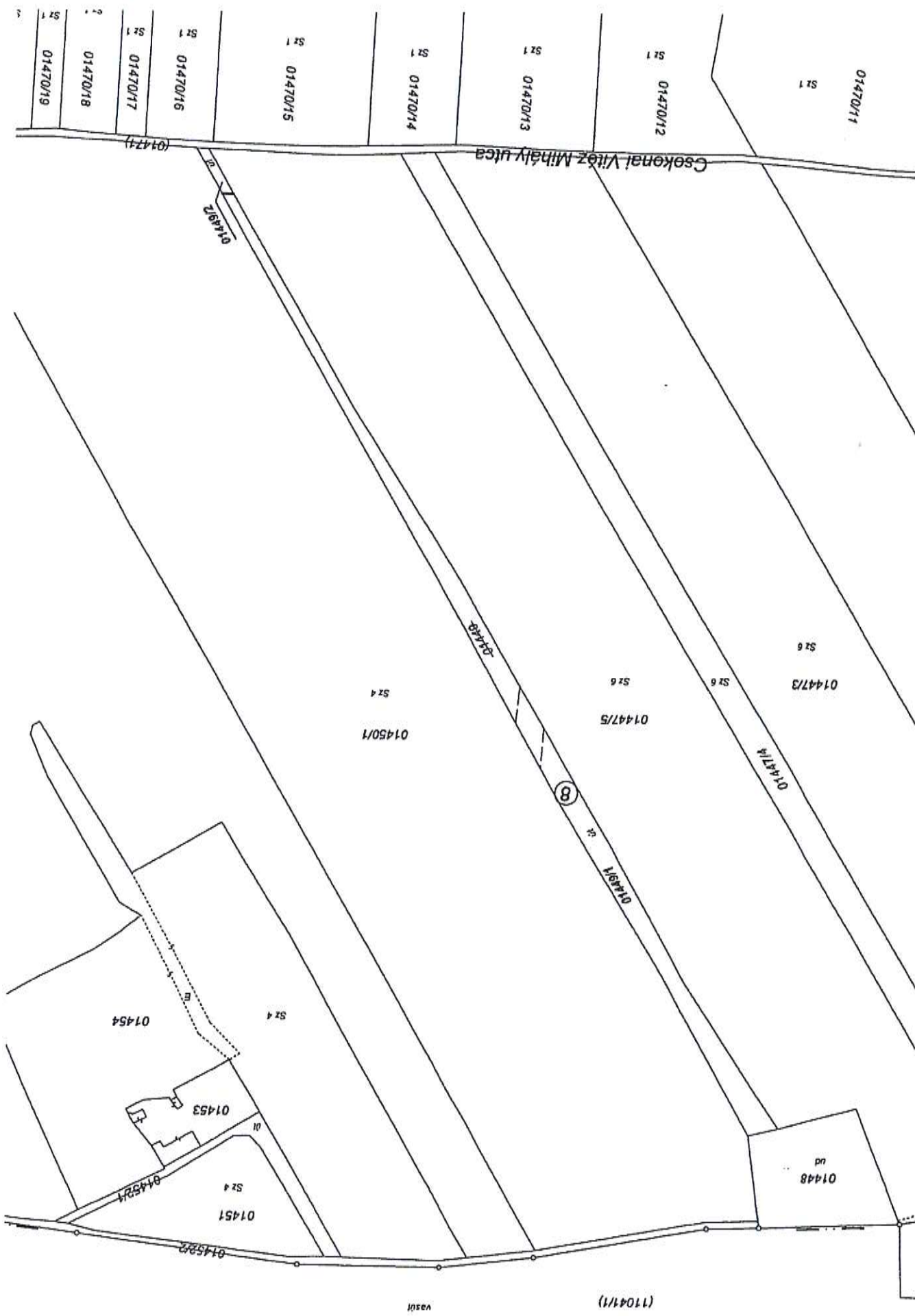
A helyrajzi számozás és a területszámlálás helyes.

Miskolc,

záradékoló

Ing.rend. min.szám:

Minőséget tanúsító: Juhász György
Ing.rend.min.szám: 0769/1990



GeodCad

Földmérő, Tervezőiroda és Tervező Iroda Kft.

3525 Miskolc, Tiszahonvád u. 21/B.

Tel.: (46) 506-306, (20) 9220-801

Email: geodcad@digikabel.hu

Munka száma: Gd-089-8/2020

Miskolc I.
Külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2433/2020

TERÜLETKIMUTATÁS

a 01449 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

8. Tkm.

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

Út céljára történő kisajátítás

A kisajátítást kérő:

Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.

Készítette: Miskolc, 2020. december 18.

Készítő: Iozser István
Földmérő száma: 4344

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Miskolc,

P. H.

Működési tanúsító: János György
Ing. min. száma: 0769/1990

Záróadó
Ing. min. száma:

Kisajátítás előtti állapot										Kisajátítás utáni állapot							Megjegyzés
Sorszám	Helyrajzi szám	Alrésztlet			Tertület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt					
		bejelzés	műv.ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	bejelzés	műv.ága	mín. oszt.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
8.	VezetékJog 203 m ² ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózs Gy. 13. 59356/2011.11.03	01449	kivett, saját használatú út	0.3663	0.00	01449/1	kivett, saját használatú út			0.3585	0.00	VezetékJog 203 m ² ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózs Gy. 13. 59356/2011.11.03					
						01449/2	kivett, saját használatú út		0.0098	0.00							
Összesen:																	
				0.3663	0.00			0.0098	0.00	0.3595	0.00						

