

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**MISKOLC, BELTERÜLET 5038/3 HRSZ-Ú INGATLAN
KISAJÁTÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐZETES ELJÁRÁSHOZ
A NEMZETI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTŐ ZRT.
KÉRELMERE INDULT ELJÁRÁSBAN**

Végzés: BO/05/01364-2/2019.

Kirendelő: BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
3525 Miskolc, Városház tér 1.

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

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

Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő



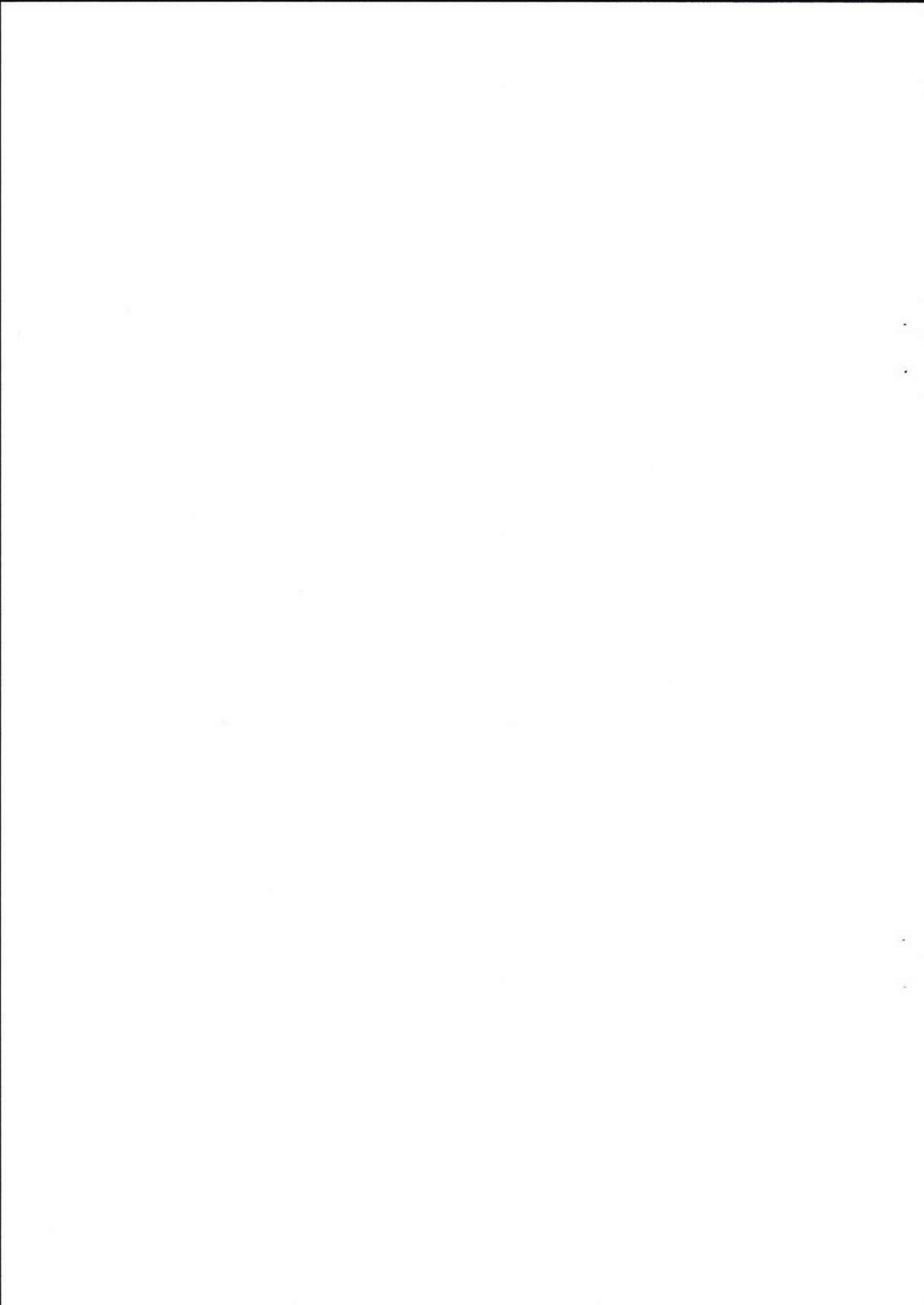
ph.

conZus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
adószám: 10403253-50526752-84511003
tel. szám: 01-469208
fax. szám: 010725
web. szám: 10403253-50526752-84511003

Budapest, 2019. július 5.



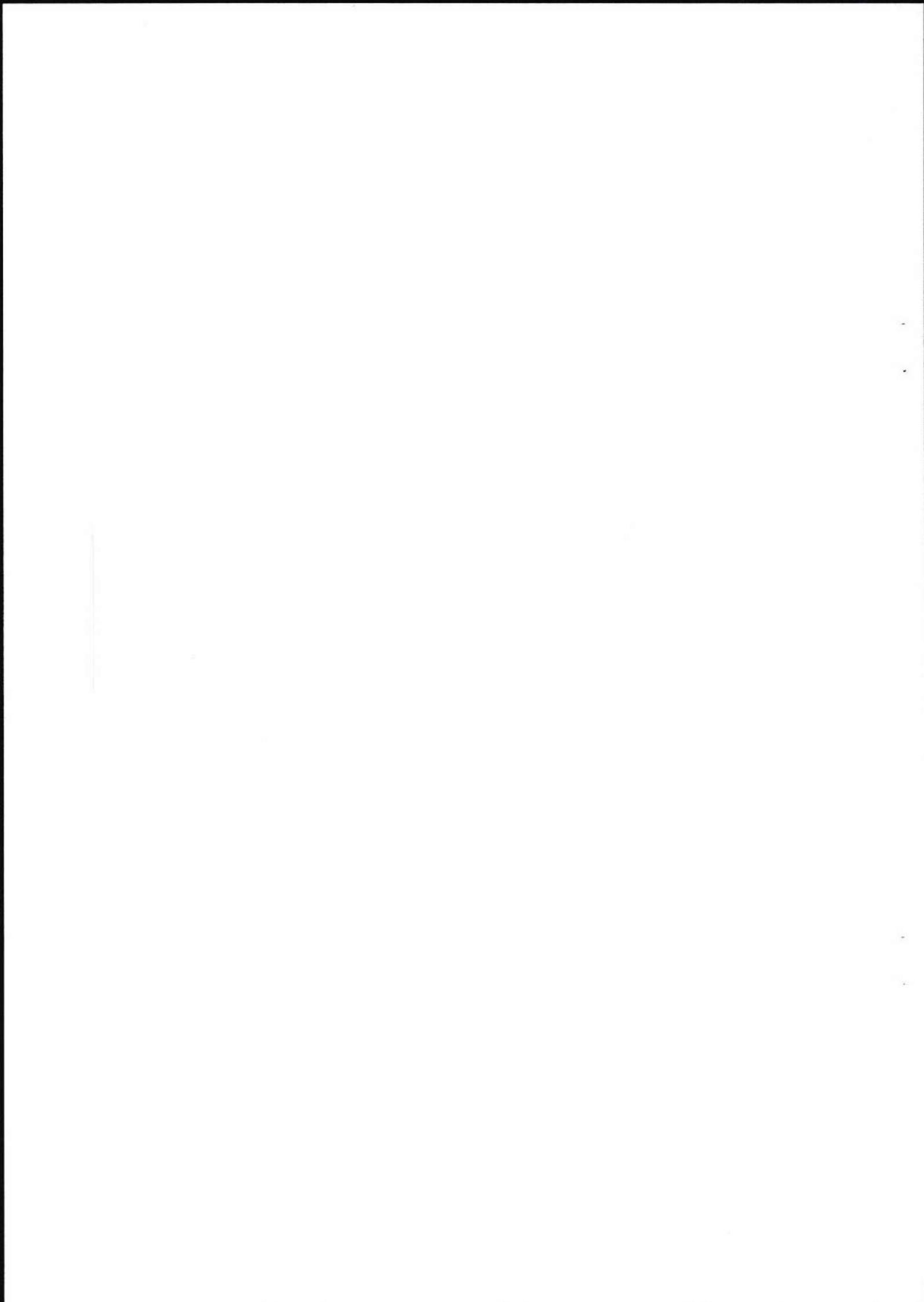


TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- VÉGZÉS



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés : A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45. mint kisajátítást kérő) kérelmére, a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben indult kisajátítást megelőző eljárásban a kisajátításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. I. em. 2.) mint igazságügyi szakértőt rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya.
- Kirendelő : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő : **CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
- Érintett ingatlan : Miskolc, belterület 5038/3 helyrajzi számú
kivett beépítetlen terület

Előzmények:

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósulására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz Miskolc belterületi 5038/3 hrsz.-ú ingatlan egy része kisajátítása vonatkozásában.

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

Szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét:

Ennek során:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

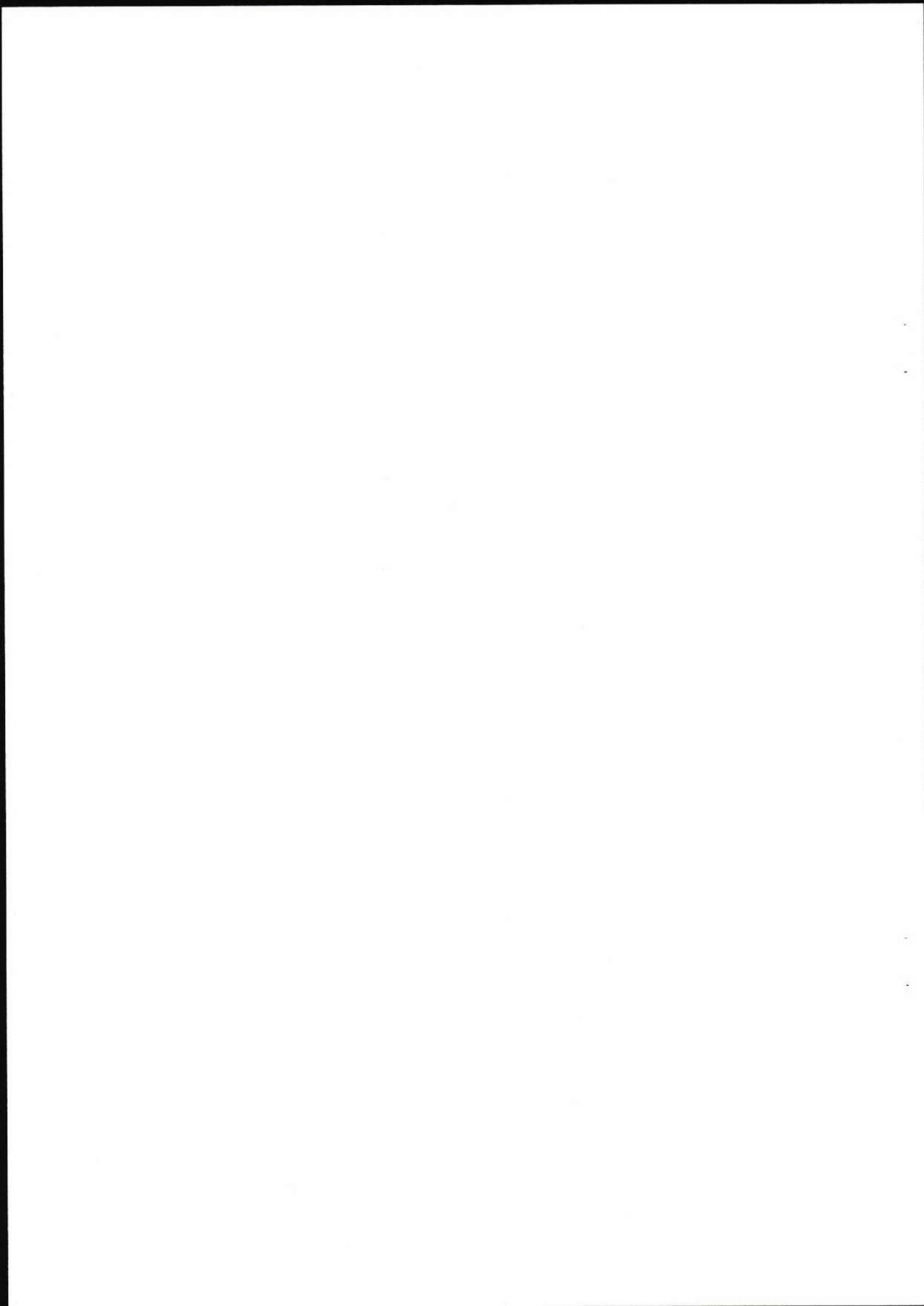
3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét,** figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés,** ha igen **annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a **lábbon álló és függő termés értéke,** ha az a birtokba adás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábbon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).

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

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

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

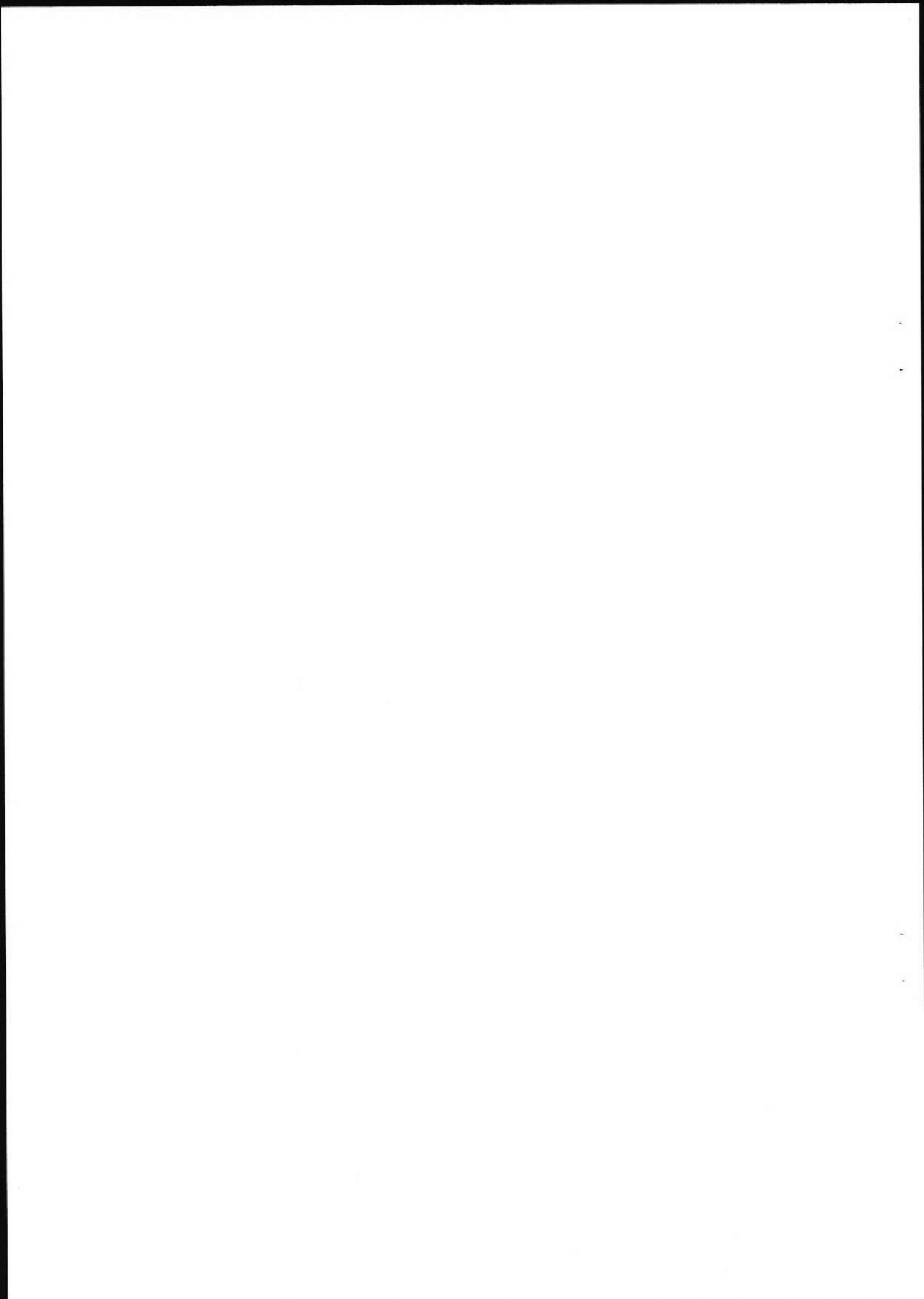
5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szán vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás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



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

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

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



2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

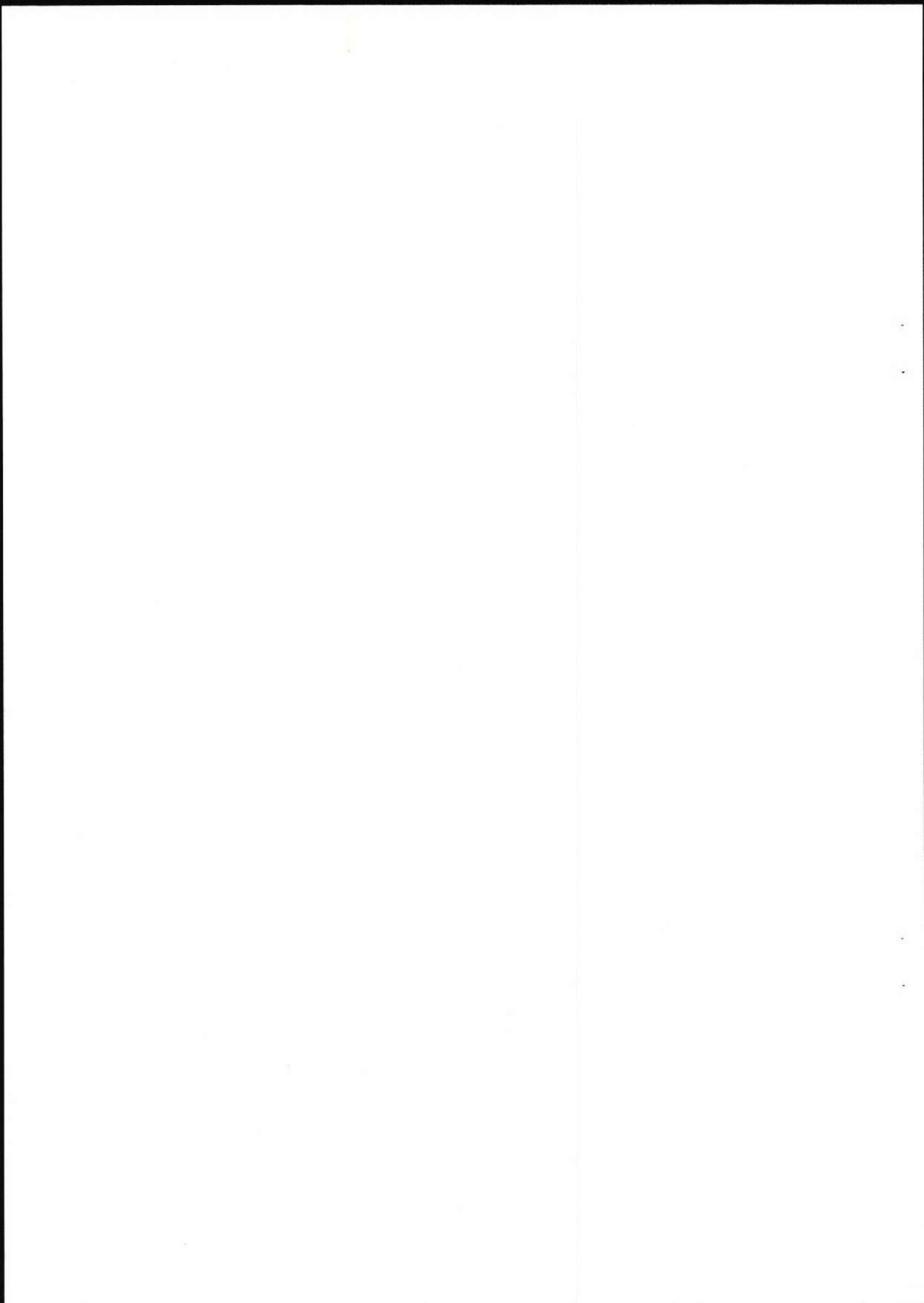
9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

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

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

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

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



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

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

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

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

Az értébecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan piaci összehasonlítható módszerrel meghatározott piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

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

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

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

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

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

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

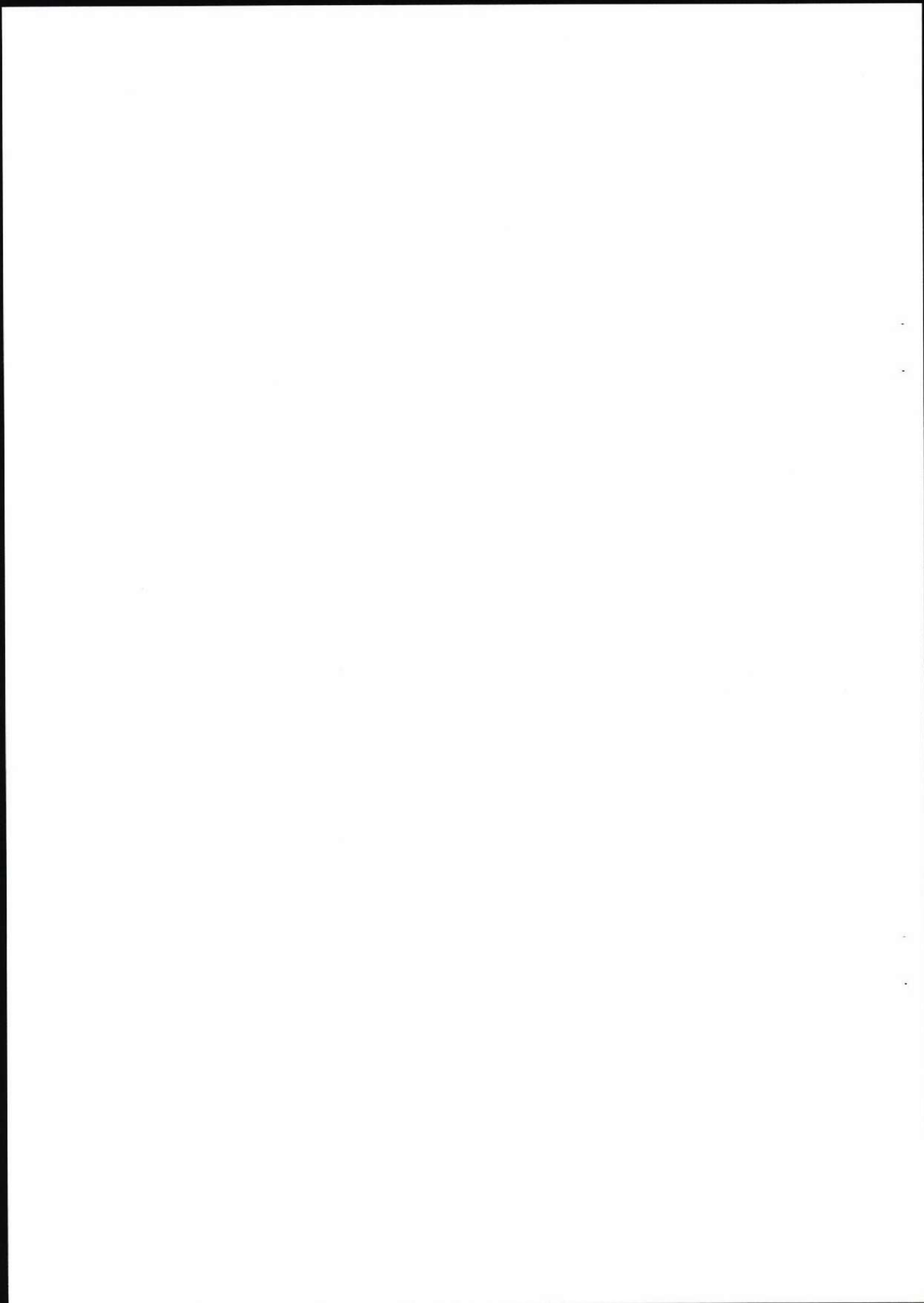
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	5038/3		
művelési ága, területe	: kivett beépítetlen terület		0,00 Ak	862 m ²
	Összesen:			862 m²
				0,00 Ak/ha

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 5038/5	kivett beépítetlen terület	181 m ²
	Összesen:		181 m²
Visszamaradt terület	: 5038/6	kivett beépítetlen terület	681 m ²
	Összesen:		681 m²

Jogosult(ak)		Tulajdoni hányad
Miskolc MJV Önkormányzata	tulajdonos	1 / 1



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ehelyezkedés, környezet

A város:



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

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

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

Fekvése:

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

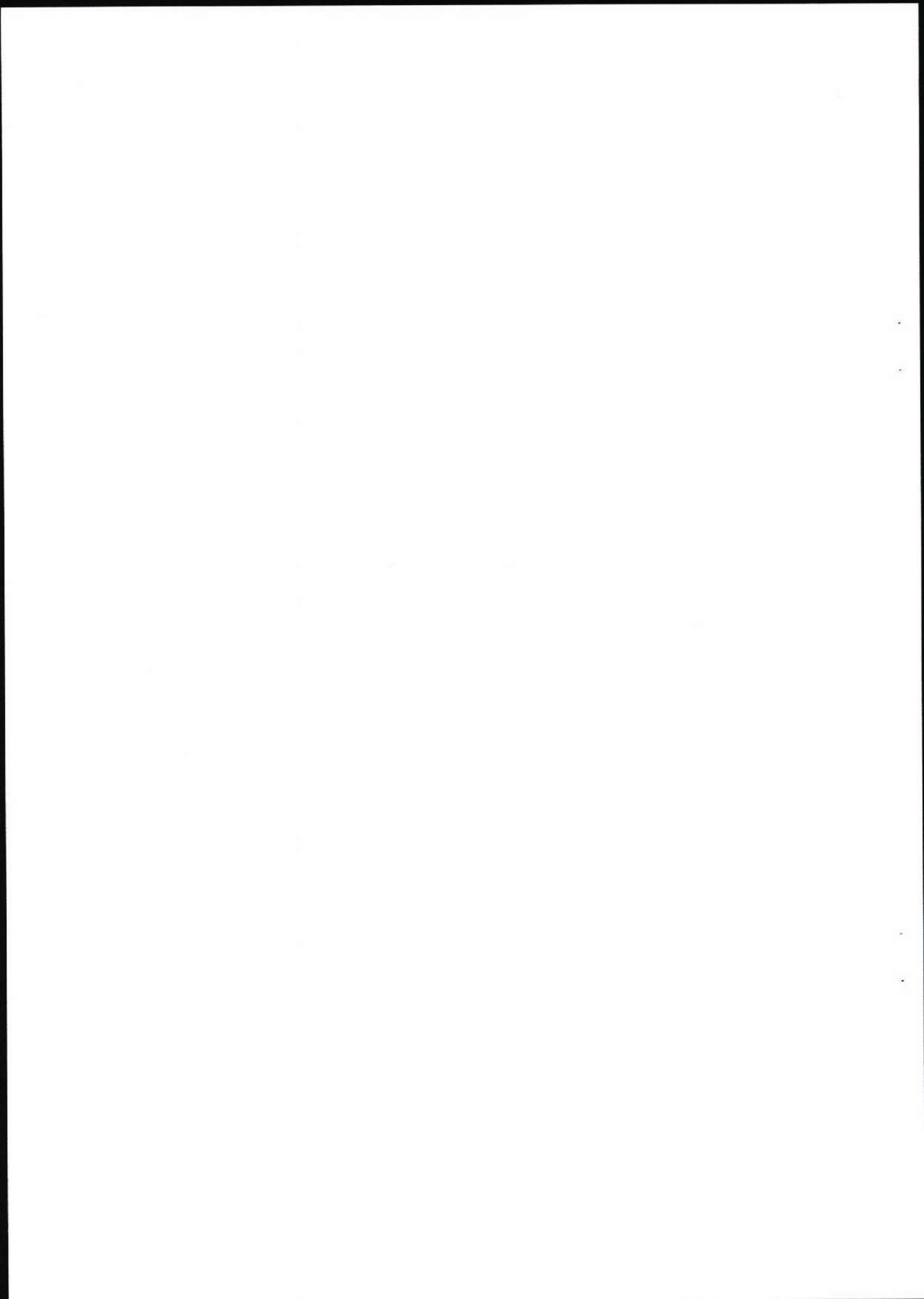
Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialat, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

A város története

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

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

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



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

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

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

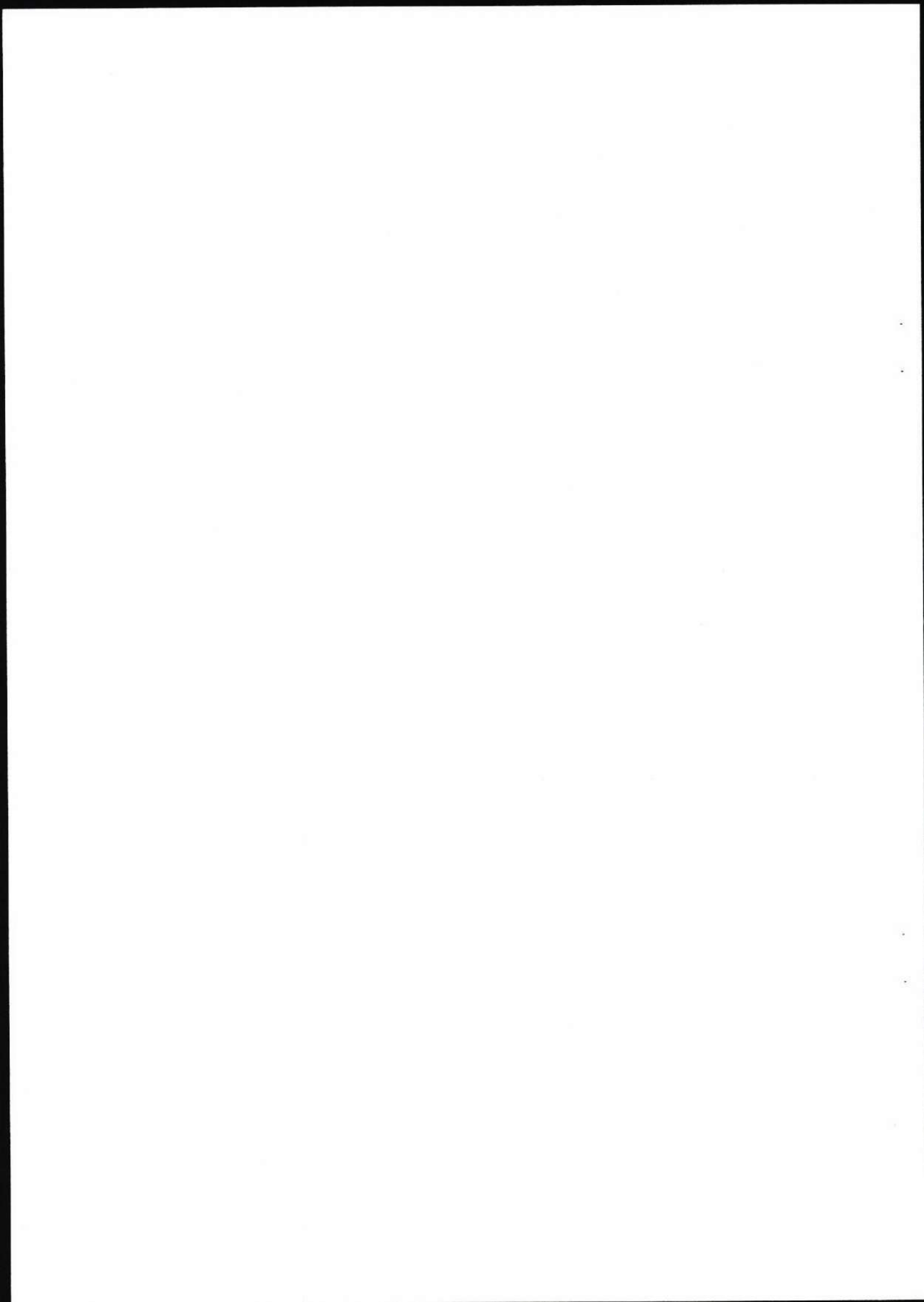
Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

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

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

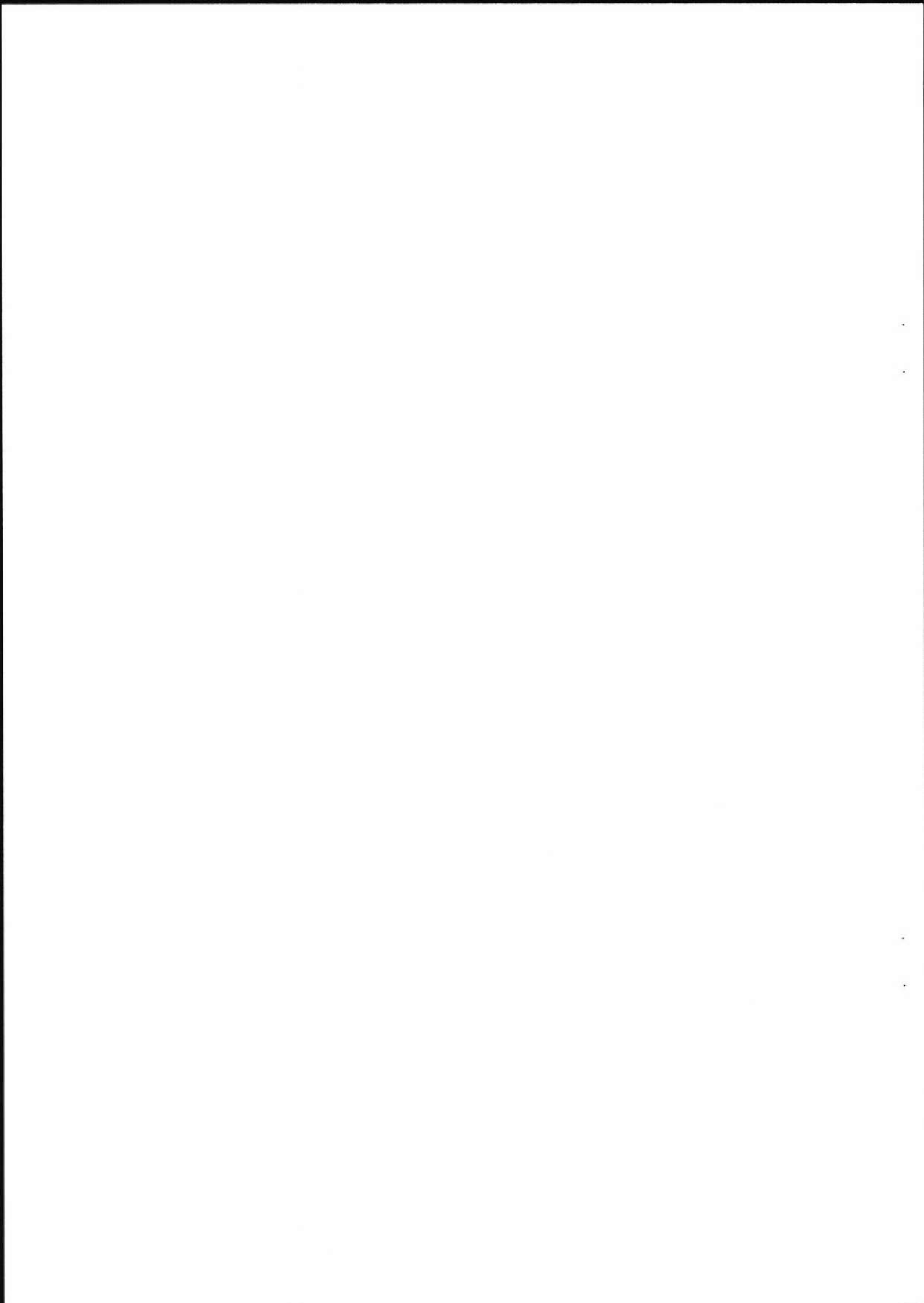
Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront.

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



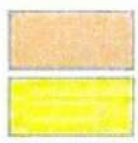
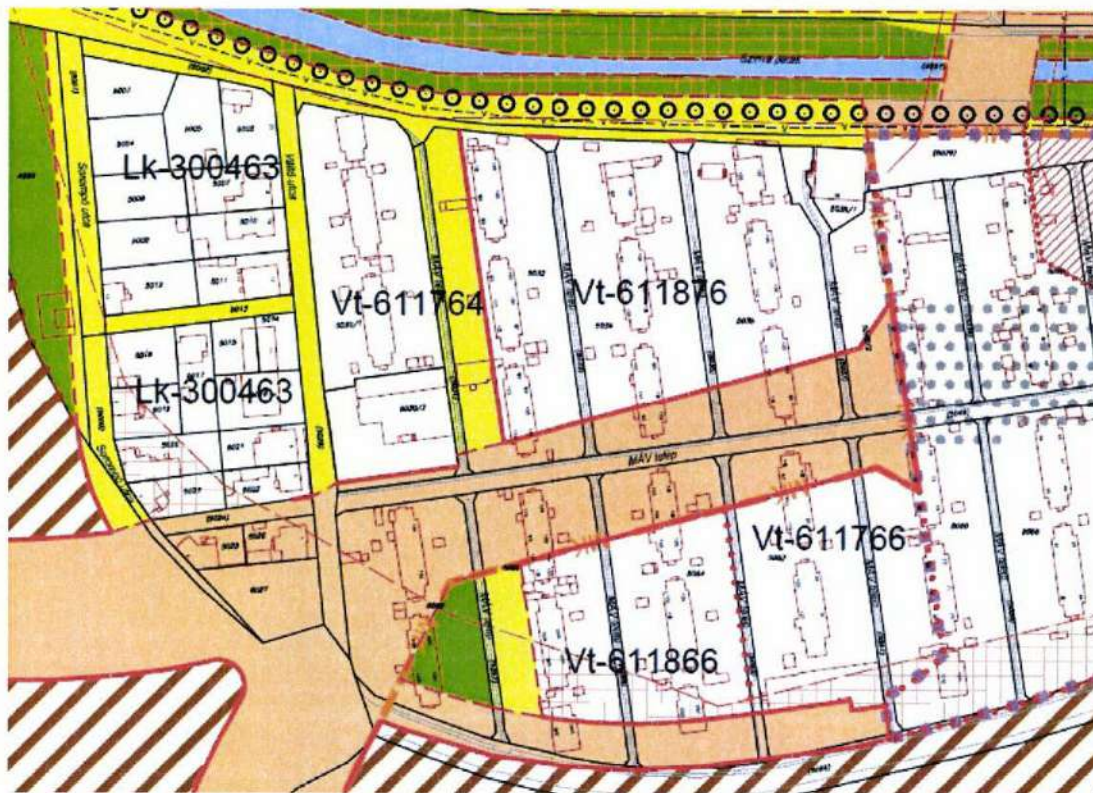
Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett beépítetlen terület</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 5038/3 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>862 m²</i>
<i>Telek határai, kerítettsége, állapota</i>	: <i>Az ingatlan telke nem kerített. A telken sűrű növényzet található.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>Az ingatlan Miskolcon, a MÁV-telepen fekszik, a Tiszai pályaudvar közelében. Környezete jellemzően lakóövezet volt. Az egykori MÁV-telep lakóházainak többségét mára lebontották, üres telek van a helyükön. A megmaradt lakóházak közül a Váltó utcai házakban, valamint a Szinva-patak mellett álló többlakásos társasházban laknak, a többi üres. A környezet rendezésre vár, az utcák összközművesek, murvával / mart aszfalttal szórtak. A házakhoz keskeny gyalogos út vezet, mely korábban beton elemekkel volt kirkva.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az utcák nem aszfaltozottak, murvával / mart aszfalttal szórtak.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan felszíne közel sík.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>Nem védett</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>Az ingatlan telkén értéket képviselő épület / építmény nem található.</i>
<i>Hasznosítást gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: <i>A hasznosítást számottevően gátló felszín fölötti tereptárgyak nincsenek.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Az ingatlan egy üres telek.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az utca összközműves.</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Vt-6111876, beép. 60%</i>



Szabályozási helyzet:

A kisajátításra kerülő ingatlan területének egy részét az érvényes szabályozás szerint Vt-611876 – településközponti vegyes övezetbe sorolta, a másik része II. rendű közlekedési célú közterület.



I.rendű közlekedési célú közterület

II.rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)

12. §

Közlekedési zónák

(1) *Általános közlekedési zóna (Köá)*

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

7. §

Vegyes zónák

(1) Településközpont vegyes (Vt):

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen:
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, parkolóház, továbbá kivételesen
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Vt- településközpont vegyes

6 – vegyes építészeti karakter

1 – nem kialakult kategória

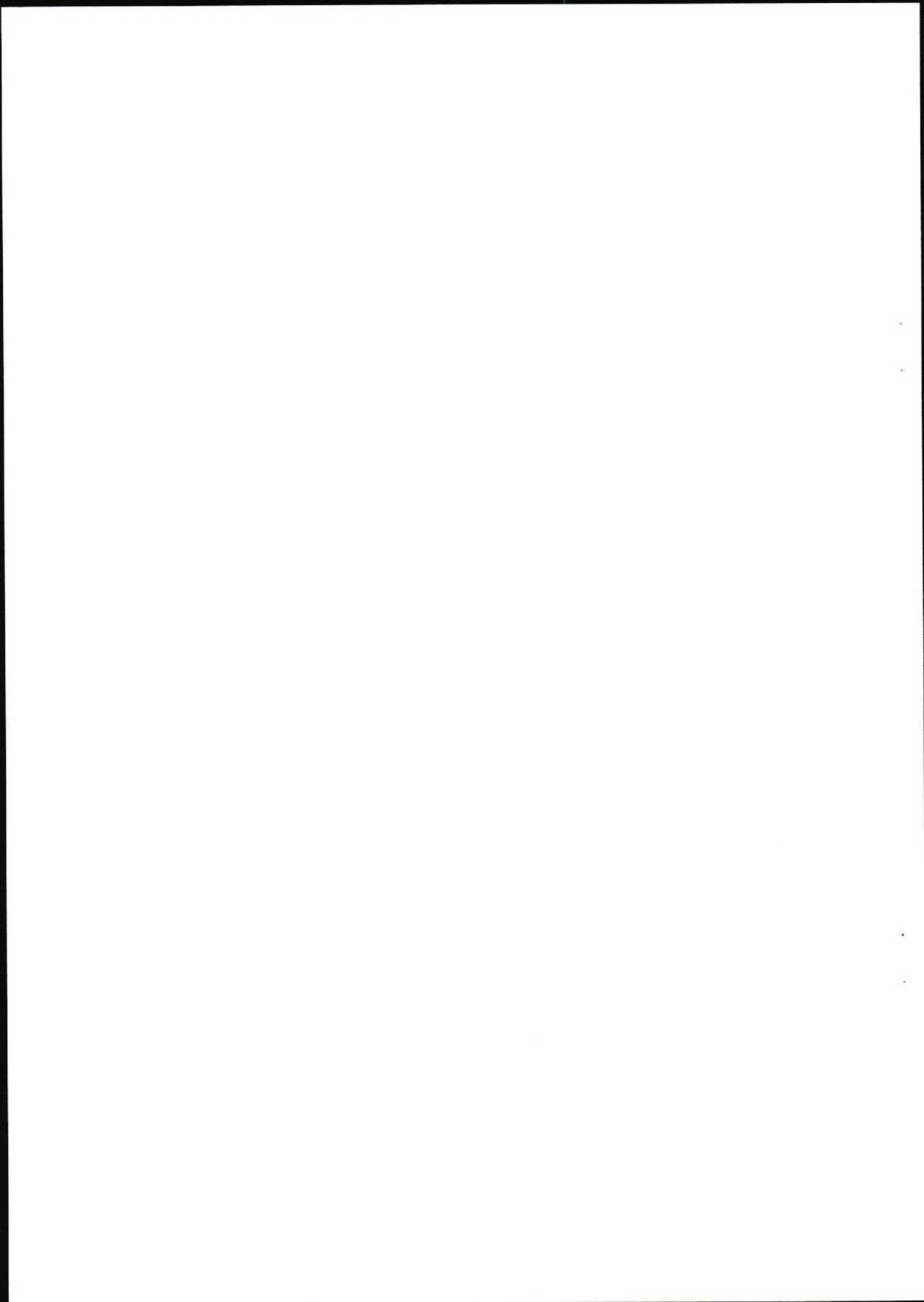
1 – szabadonálló telepszerű beépítés

8 – legkisebb telekméret 2500 m²

7 – max. beépíthetőség 60%

6 – max. építmény magasság 12,5m

Szakértői megjegyzés: A kisajátítandó területet sorolta a szabályozás közlekedési övezetbe. Az övezeti besorolás módosítása a kisajátítás miatt történt. Számításainkban a Vt övezeti besorolással számolunk.



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 **2019.06.18-án**, melyen tulajdonos nem jelent meg.

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

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Alaprajzi vázlat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

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

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

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

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

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

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

Az összehasonlító adatok ismertetése:

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

A megküldött adatok közül összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai:

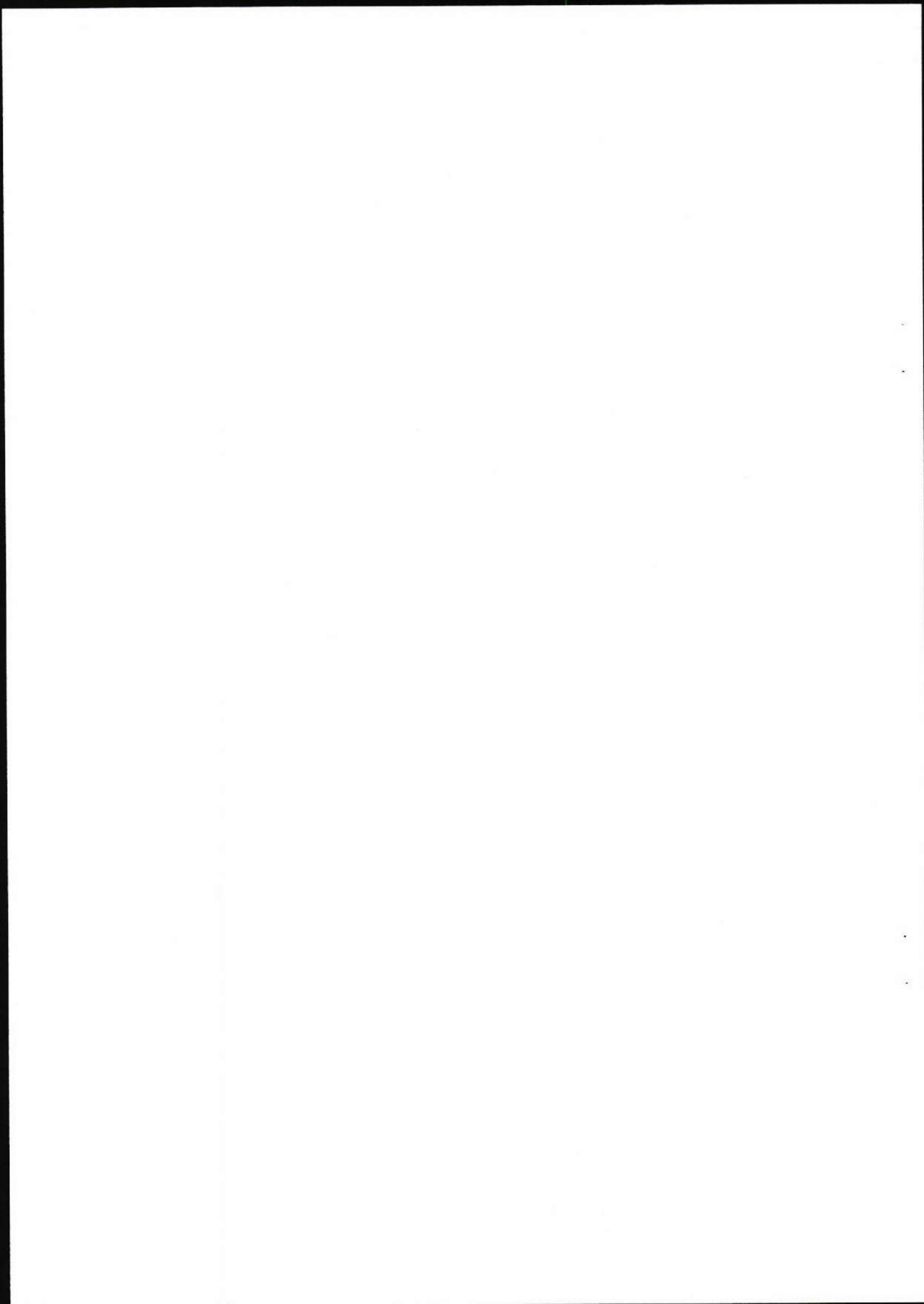
S.sz.	Cím	Hrsz	Művelési ág	Telek területe (m ²)	Tulajdoni hányad			Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc Tisza utca	12585/8	telek	700	1	/	1	7 000 000 Ft	10 000 Ft/m ²	2018.
2. adat:	Miskolc Visó utca 4.	6093/769	telek	660	1	/	1	9 500 000 Ft	14 394 Ft/m ²	2018.
3. adat:	Miskolc (Rét utca)	5600/87	telek	864	1	/	1	9 500 000 Ft	10 995 Ft/m ²	2018.
4. adat:	Miskolc Szalay Lajos utca 5.	12775/1	telek	1044	1	/	1	11 000 000 Ft	10 536 Ft/m ²	2018
5. adat:	Miskolc (Huszár utca)	4275/89	telek	1234	1	/	1	16 000 000 Ft	12 966 Ft/m ²	2018

1. adat:	<i>Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközműves, 1/1 tulajdon</i>
2. adat:	<i>Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközmű az utcában, 1/1 tulajdon</i>
3. adat:	<i>Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, víz, csatorna bekötve, 1/1 tulajdon</i>
4. adat:	<i>Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, víz, csatorna gáz bekötve, 1/1 tulajdon</i>
5. adat:	<i>Téglalap alakú telek, Lk övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető telek, összközmű az utcában, 1/1 tulajdon</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlításhoz felhasznált adatok				
		1	2	3	4	5
Cím	Miskolc	Miskolc Tisza utca	Miskolc Visó utca 4.	Miskolc (Rét utca)	Miskolc Szalay Lajos utca 5.	Miskolc (Huszár utca)
HRSZ.	5038/3	12585/8	6093/789	5600/87	12775/1	4275/89
Kiinduló alapadatok						
Telekméret (m ²)	862 m ²	700 m ²	660 m ²	864 m ²	1 044 m ²	1 234 m ²
Értékesítési ára (Ft)		7 000 000 Ft	9 500 000 Ft	9 500 000 Ft	11 000 000 Ft	18 000 000 Ft
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)		10 000 Ft/m ²	14 394 Ft/m ²	10 995 Ft/m ²	10 536 Ft/m ²	12 966 Ft/m ²
Az ingatlan jellege	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Övezeti besorolás	VI-6111876, beép. 60%	Lke-312553	Lke-312553	Lke-312553	Lke-312552	Lk-611764
Az ingatlan ismertetése	Szabálytalan sokszög alakú telek, VI-611876 övezetbe sorolt, 60%-ban beépíthető, összközmű az utcában	Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközműes, 1/1 tulajdon	Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, összközmű az utcában, 1/1 tulajdon	Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, víz, csatorna bekötve, 1/1 tulajdon	Téglalap alakú telek, Lke övezetbe sorolt, 30%-ban beépíthető telek, víz, csatorna gáz bekötve, 1/1 tulajdon	Téglalap alakú telek, Lk övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető telek, összközmű az utcában, 1/1 tulajdon
Közművek	összközmű az utcában	összközműes	összközmű az utcában	víz, csatorna bekötve	víz, csatorna, gáz bekötve	összközmű az utcában
Az értékesítés időpontja		2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
Adásvétel időpontja miatti korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		11 000 Ft/m ²	15 833 Ft/m ²	12 095 Ft/m ²	11 590 Ft/m ²	14 263 Ft/m ²
Értékmódosító tényezők						
Telekméret (m ²)	862 m ²	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	nagyobb
Övezeti besorolás	VI-6111876, beép. 60%	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Beépíthetőség	60%, a beépíthető	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Közművek	összközmű az utcában	jobb	hasonló	jobb	jobb	hasonló
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	MÁV-telep, városközponthoz közel	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Megközelíthetőség	az utca keskeny nem aszfaltozott	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Jogi helyzet	1/1 tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Összesített korrekciók:		5%	20%	10%	10%	20%
Korrigált fajlagos átlagár:	14 744 Ft/m ²	11 550 Ft/m ²	19 000 Ft/m ²	13 304 Ft/m ²	12 749 Ft/m ²	17 115 Ft/m ²
Módosított fajlagos ár:	14 744 Ft/m ²					
Fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)				14 744 Ft/m ²		

*Piaci tapasztalataink alapján Miskolcon a telkeknél 2018-2019 között ~10%-os áremelkedés volt tapasztalható. Ezért az értékesítés óta eltelt idő miatt 10%-os korrekciót alkalmaztunk.



Szakértőnek feltett 1. számú kérdés:

1. Szakértő Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét

Szakértő 1. számú kérdésre adott válasza:

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

Az ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	5038/3	kivett beépítetlen terület	862 m ²	14 744 Ft/m ²	12 709 328 Ft
Összesen:			862 m ²		12 709 328 Ft

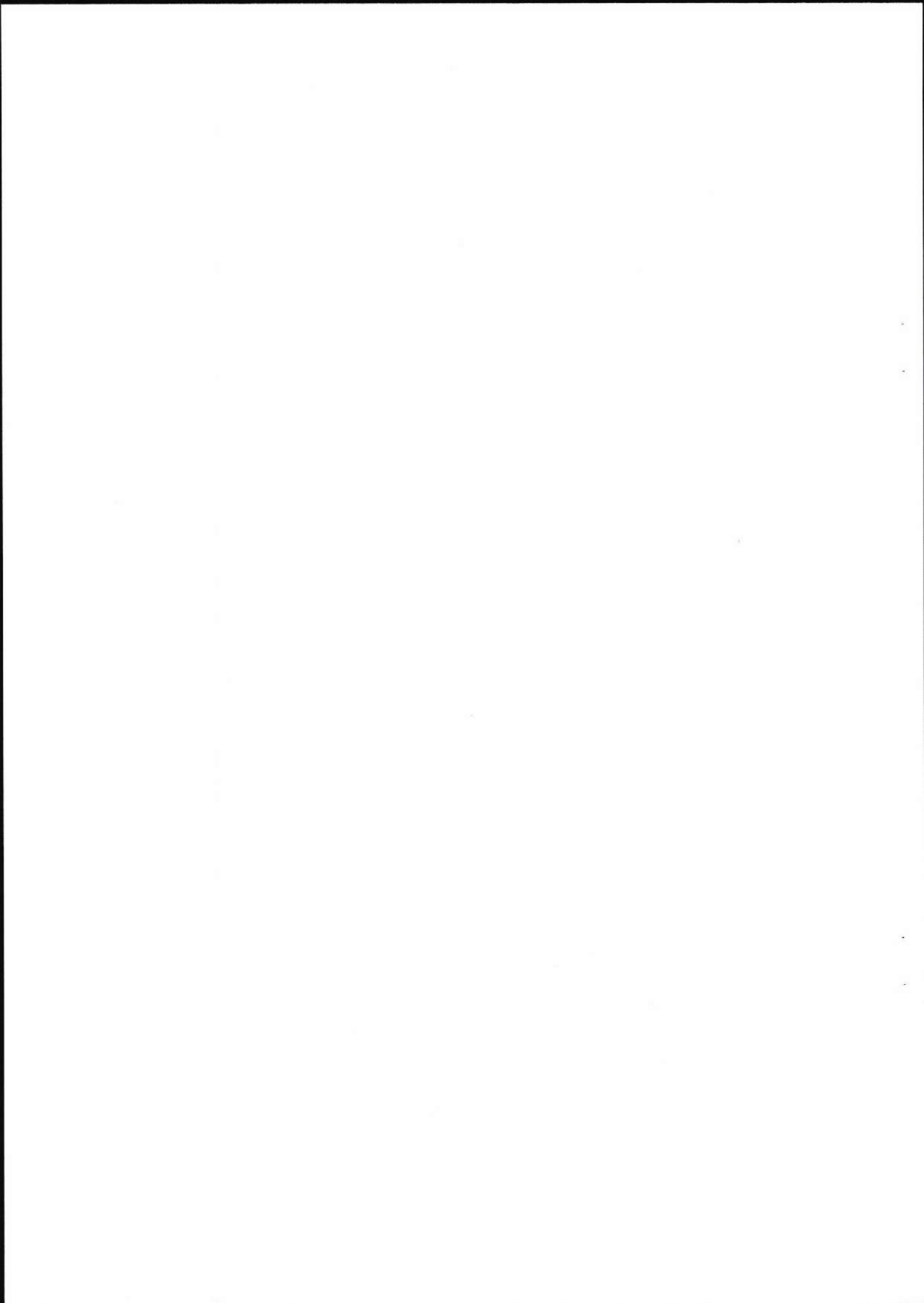
A kisajátítandó ingatlan (telek) értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	5038/5	Kivett beépítetlen terület	181 m ²	14 744 Ft/m ²	2 668 664 Ft
Összesen:			181 m ²		2 668 664 Ft

Visszamaradó ingatlan értéke:

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

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Érték
Miskolc	5038/6	kivett beépítetlen terület	681 m ²	14 744 Ft/m ²	10 040 664 Ft
Összesen:			681 m ²		10 040 664 Ft



6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A Kormányhivatal által feltett kérdésekre az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

Szakértőnek feltett kérdések és válaszok:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Szakértő válasza az 1. sz. kérdésre:

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

Számításaink eredményeként a kisajátításra kerülő Miskolc, belterület 5038/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

2 668 664 Ft

összegben határoztuk meg

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

Szakértő válasza az 2. sz. kérdésre:

Az ingatlan kivett beépítetlen terület, épület / építmény nem található rajta.

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

Szakértő válasza az 3. sz. kérdésre:

Az ingatlanon értéket képviselő növényzet nem található, ezért erre vonatkozóan kártalanítási összeggel nem számolunk.

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

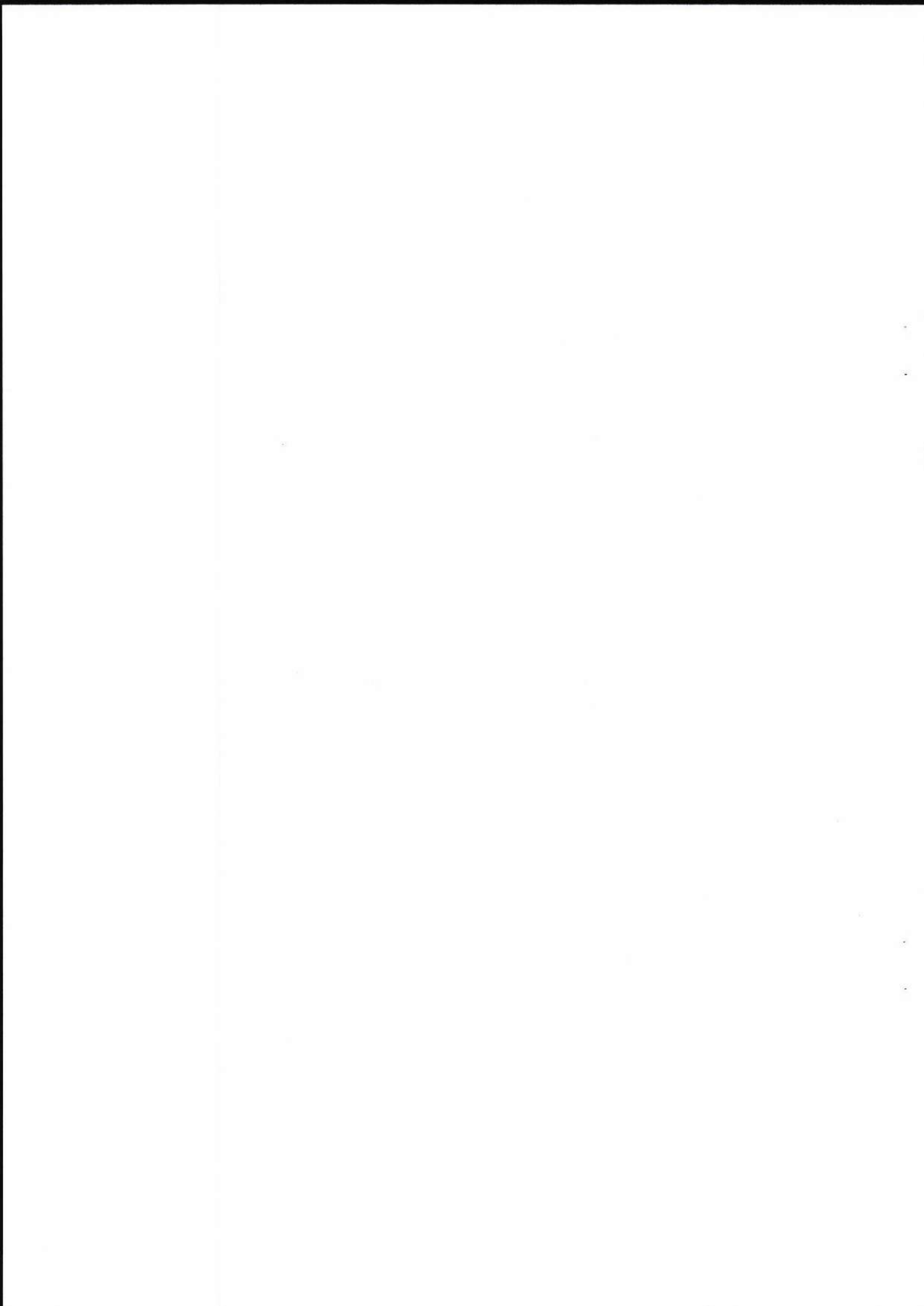
Szakértő válasza az 4. sz. kérdésre:

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

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

Szakértő válasza az 5. sz. kérdésre:

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



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

Szakértő válasza az 6. sz. kérdésre:

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

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

Szakértő válasza az 7. sz. kérdésre:

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

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

Szakértő válasza az 8. sz. kérdésre:

Az ingatlant a tulajdonjogon kívül egyéb jog nem terheli. A tulajdonosnak járó kártalanítás összege, az előzőekben ismertettek szerint:

2 668 664 Ft

összegben határoztuk meg

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

Szakértő válasza az 9. sz. kérdésre:

Az ingatlant haszonélvezeti jog nem terheli.

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

Szakértő válasza az 10. sz. kérdésre:

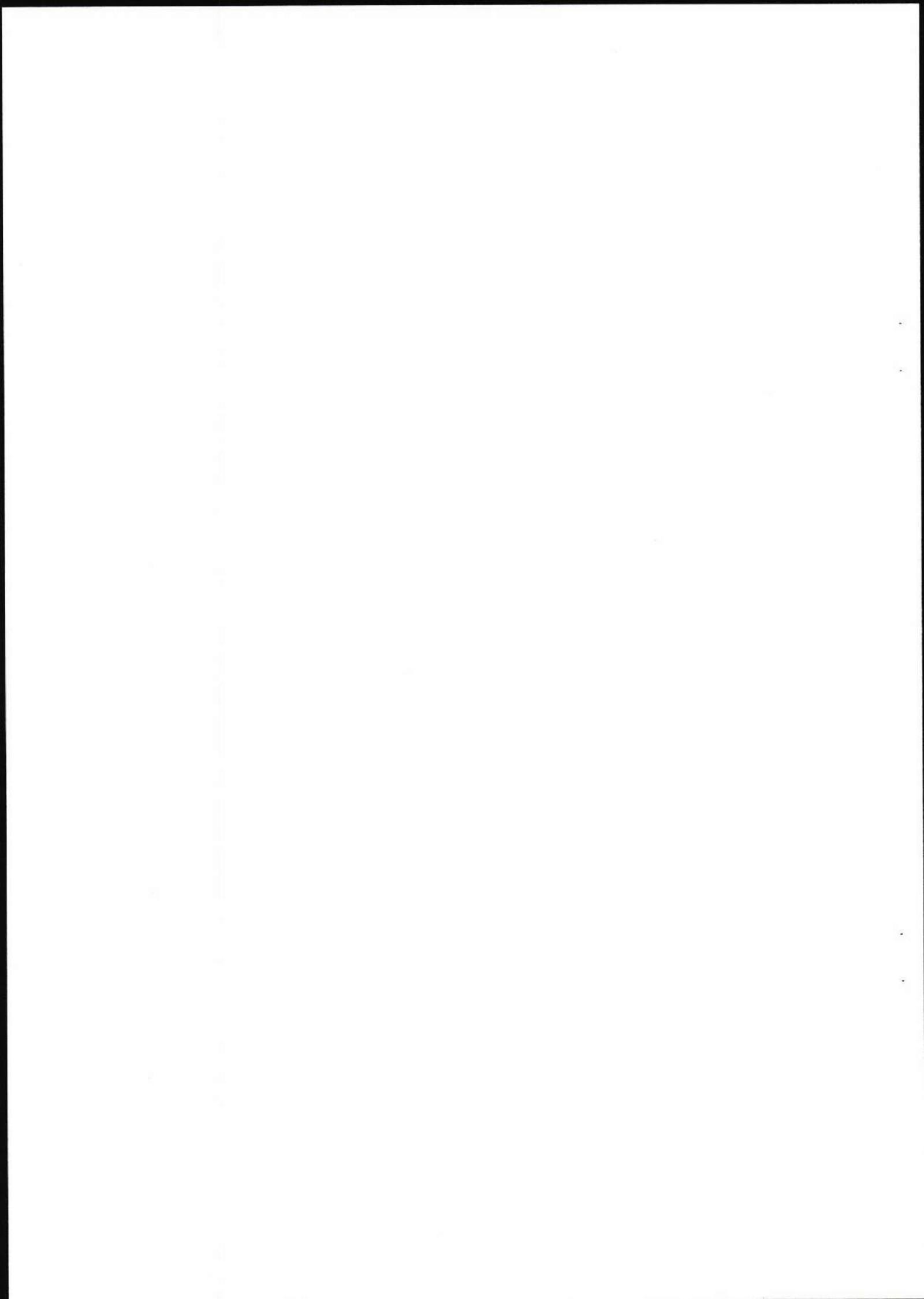
Az ingatlant nem terheli földhasználati jog.

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

Szakértő válasza az 11. sz. kérdésre:

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

A kártalanítás összegét az előírt szempontokat figyelembe véve határoztuk meg.



ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Kártalanítási összeg meghatározása

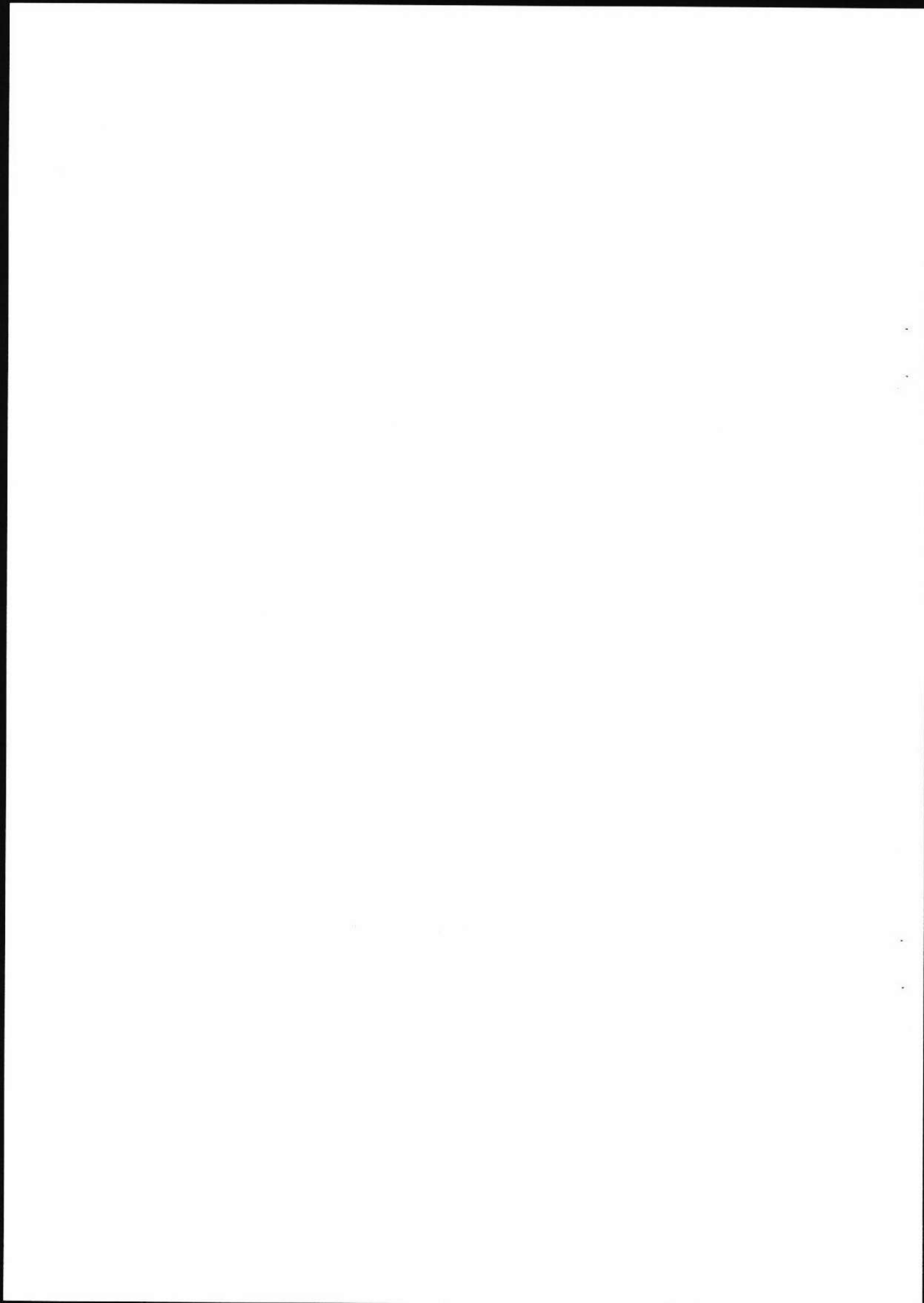
A kisajátításra kerülő 5038/5 hrsz.-ú ingatlan () kártalanítási értéke 2 668 664 Ft

Összesen: 2 668 664 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Miskolc MJV Önkormányzata	tulajdonos 1 / 1	2 668 664 Ft
Összes kártalanítás:		2 668 664 Ft

MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- VÉGZÉS



TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: saját adatbázis

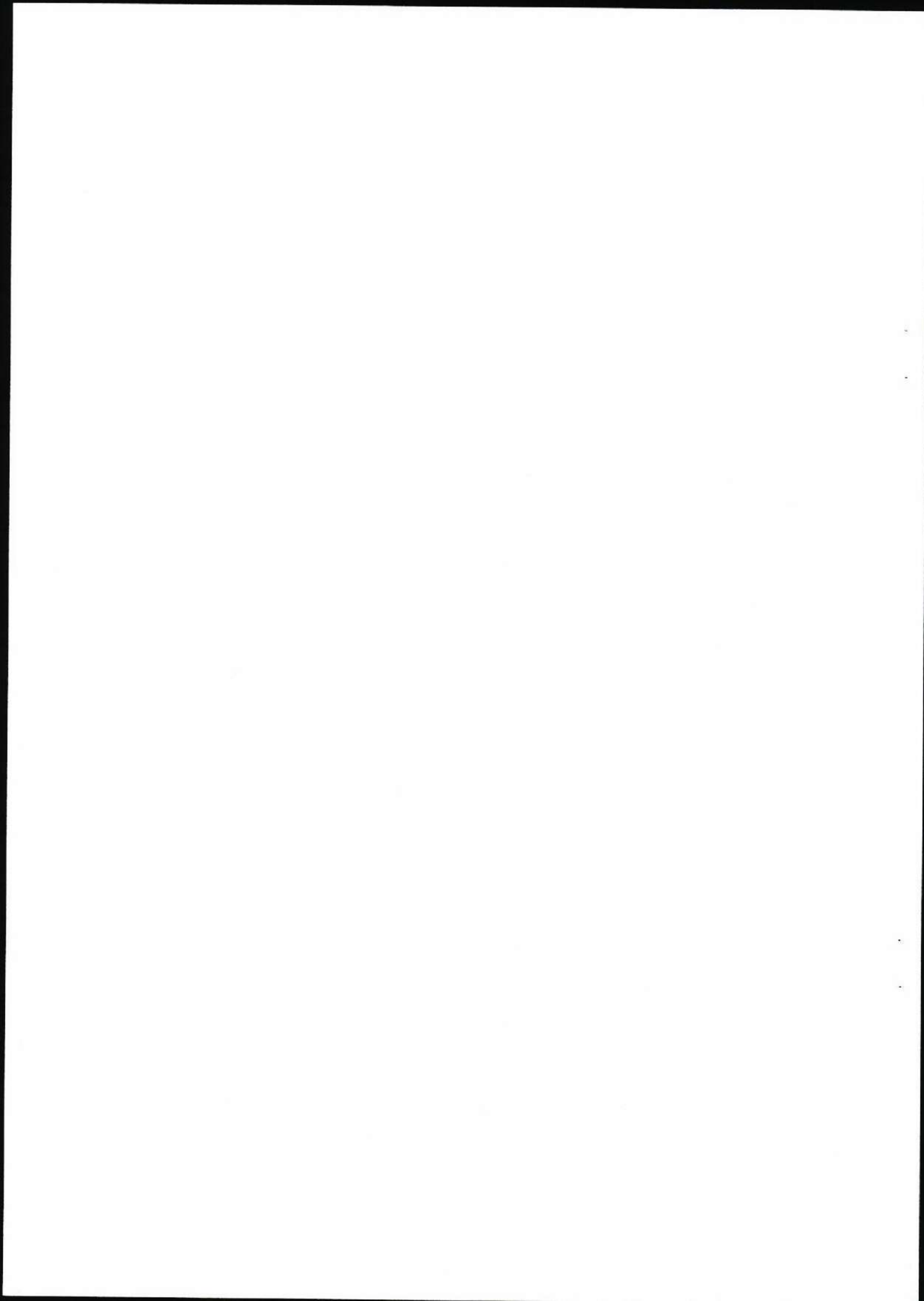
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



Környék, a szomszédos társasház



A kisajátítással érintett ingatlan



E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:733654/6/2019

2019.05.02

Szektor: 53

MISKOLC I KERÜLET

Belterület 5038/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
. Kivett beépítetlen terület		0	862	0.00	

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33176/2018.01.29
jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30684/2016.01.11

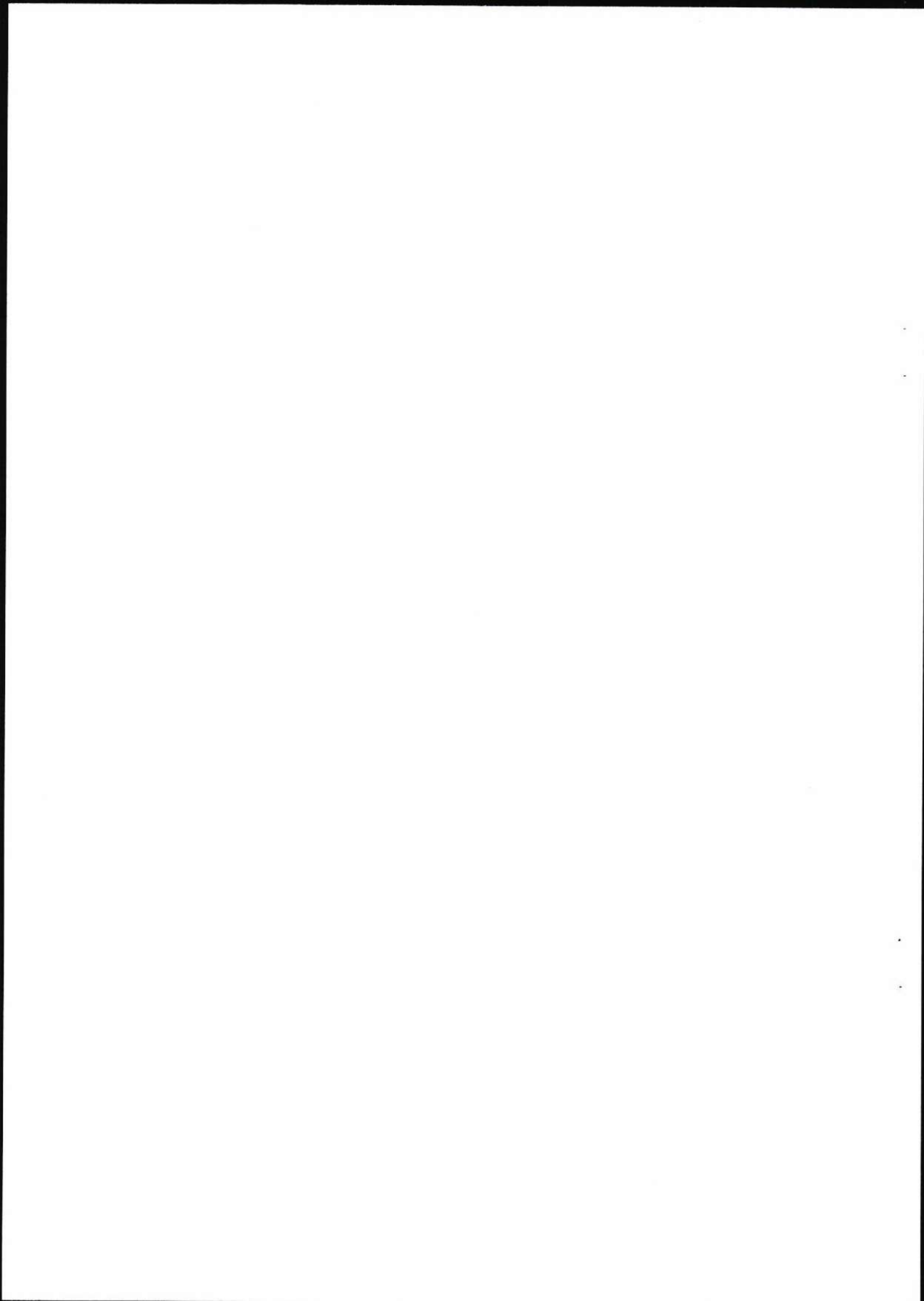
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Miskolc I. kerület 5038/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásából. FM szám: 1637/2015.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30684/2016.01.11
Gázvezetési szolgalmi jog
18 m²-re. A 31171/1994.02.04. számú beadvány rangsorában.
jogosult:
név: TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30684/2016.01.11
Vezetékjog
A VMM-155/2012. engedély számú (20467) Miskolc 0,4 kV-os 4.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 78 m²-t érint. A 44520/2012.04.17. számú beadvány rangsorában.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE





ARTLAND Bt.
1119 Budapest, Fejér Lipót u. 64.
Munkaszáma: 44/2017

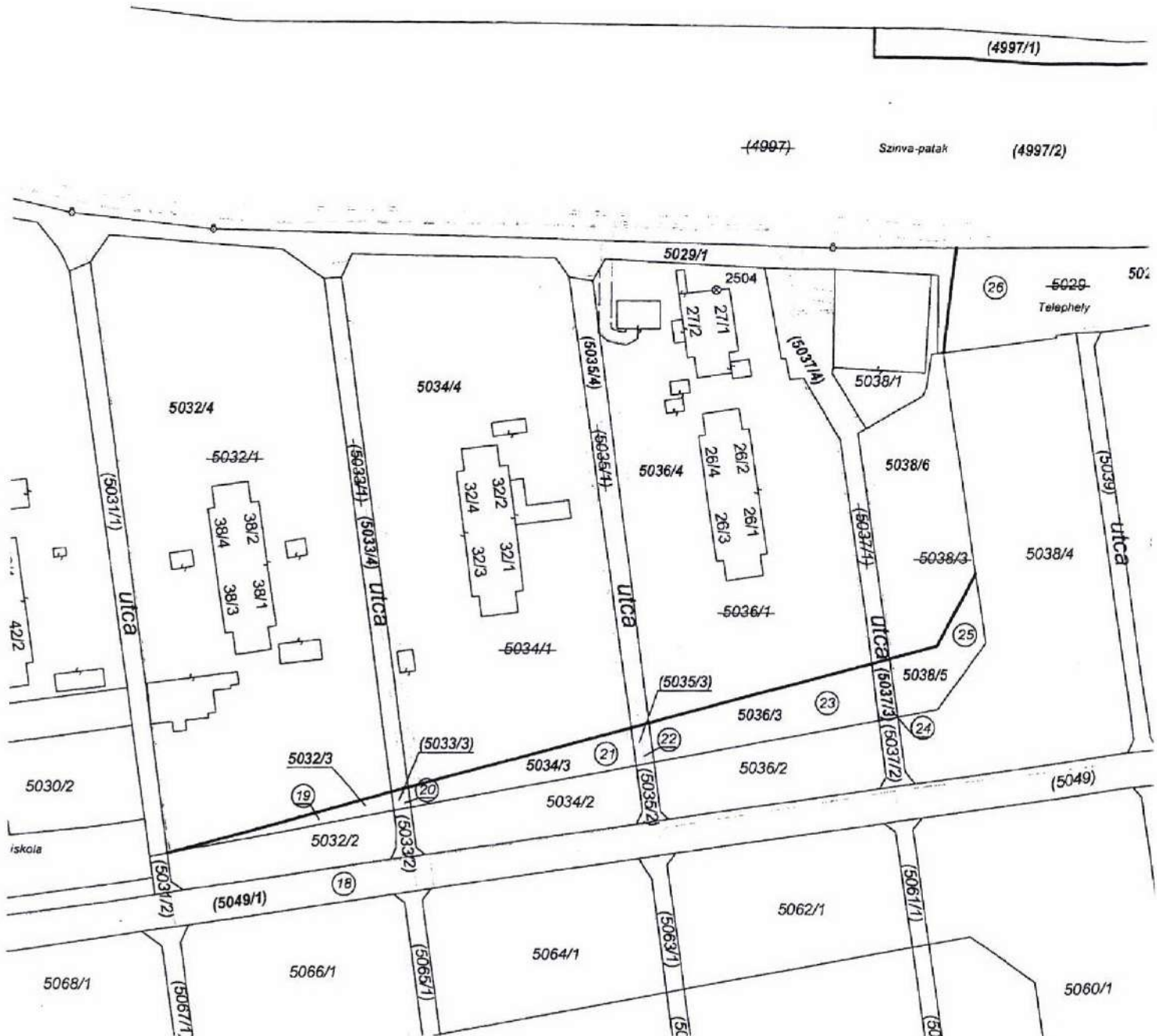
Miskolc I. kerület
belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2_1970-2006_2018

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3.


a 4897-5049 helyrajzi számú földrészletekről

Méretarány: 1:1000

18-27. Tkm



Budapest, 2019. Április 1.

Készítő és minőséget tanúsító: 

Dobai Tibor
Földmérő mérnök

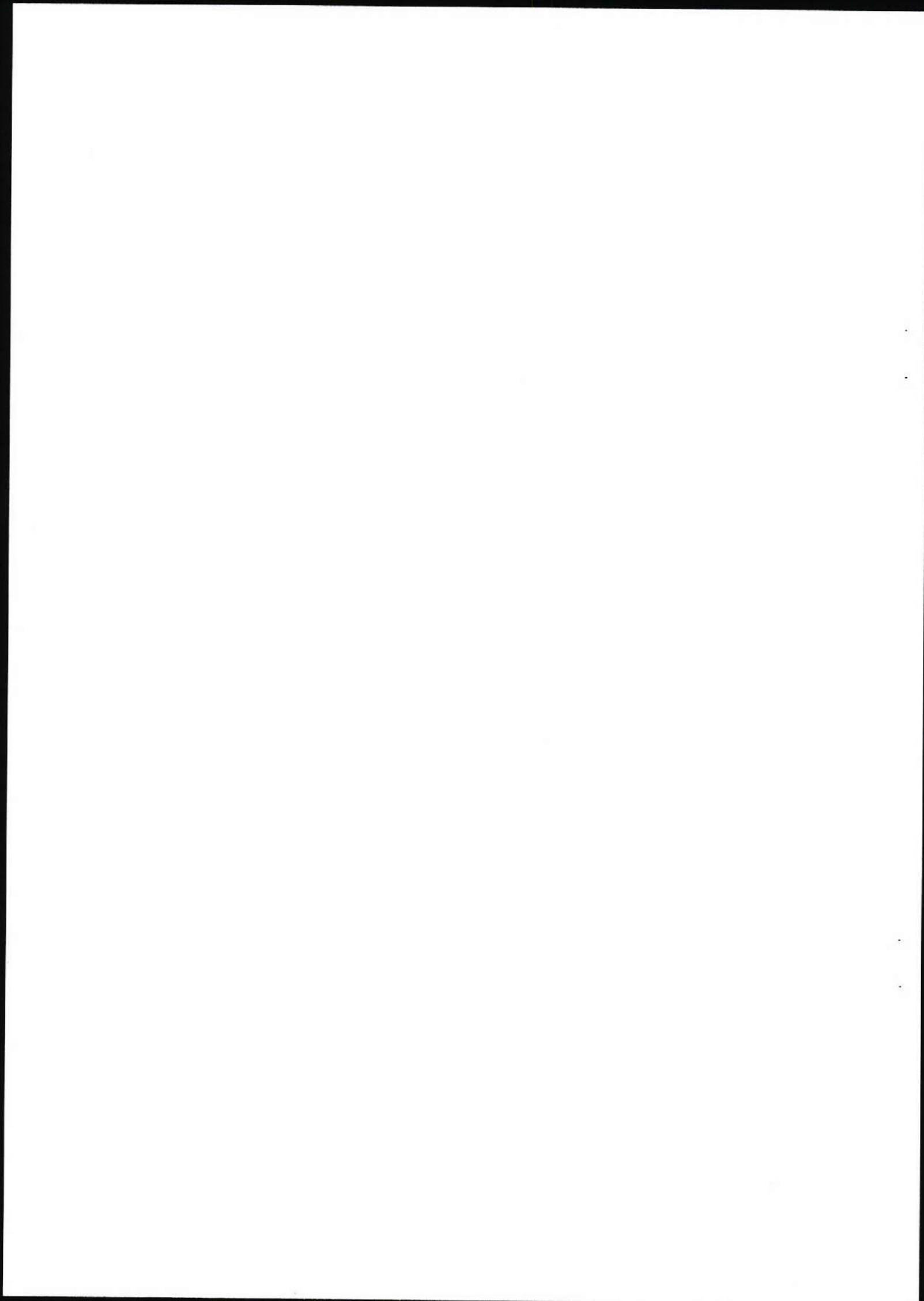
Földmérő ig. száma.: 3824
Mérnök Kamarai sz.: 04-533/GD-T
Ing.rend.min.szám: 1366/1993

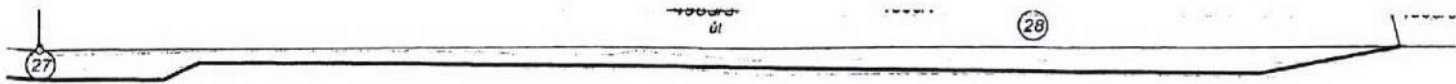
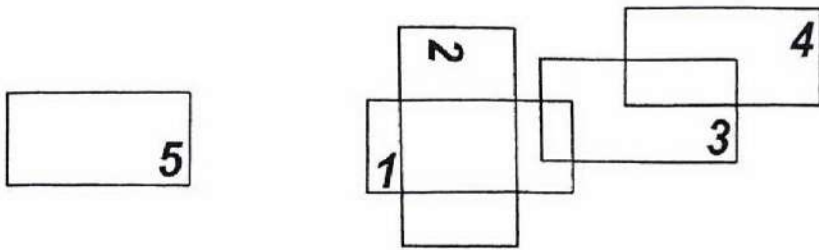
DOBAI TIBOR földmérő mérnök
Ingatlanrendezői sz.: 1366/1993
Mérnök Kamarai sz.: 04-533/GD-T
5600 Békéscsaba, Diófás u. 52.
Mobil: +36-20-222-1080

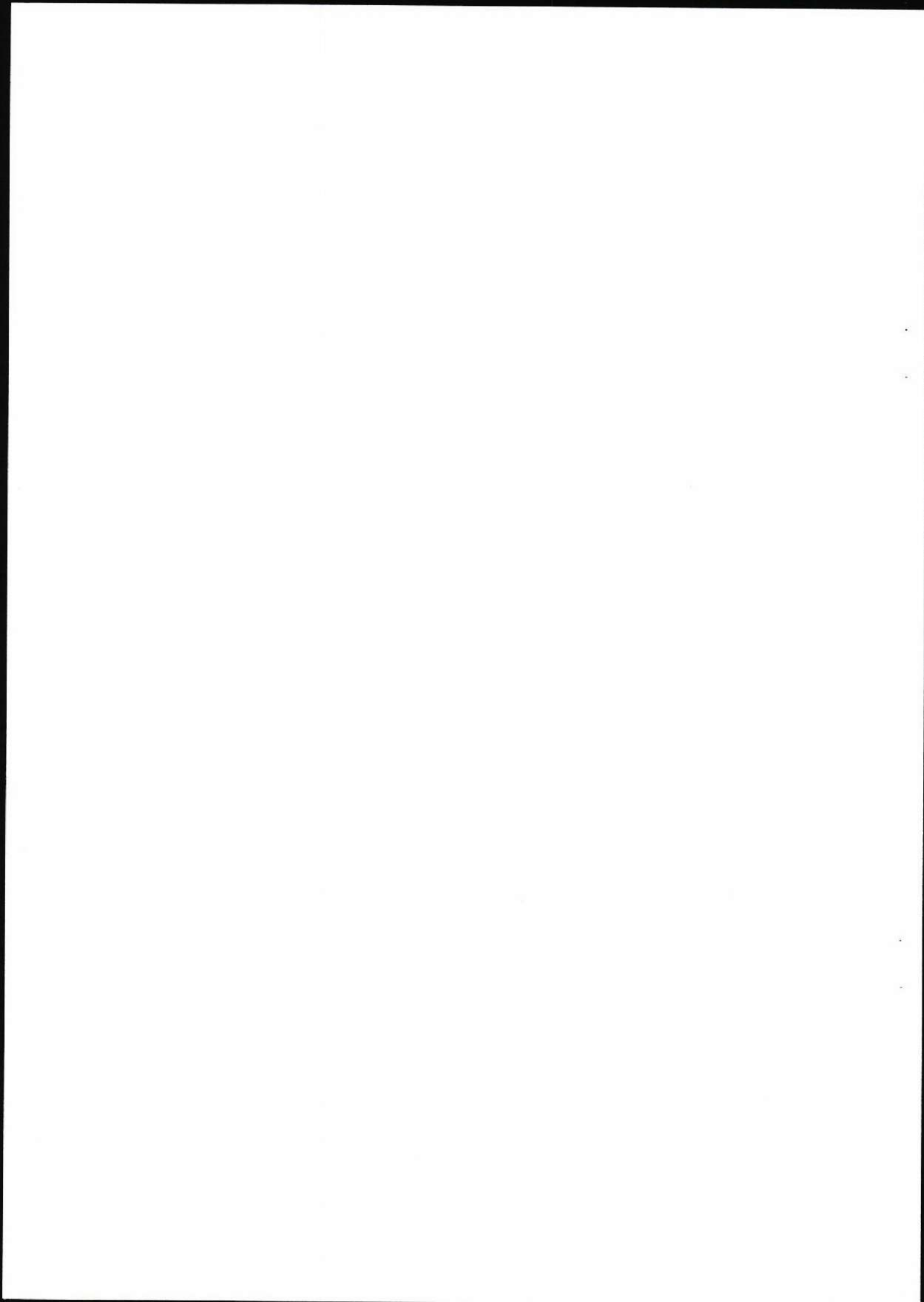
A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Miskolc, 2019. hó nap

Építési Osztály









UNITEF '83 MŰSZAKI TERVEZŐ ÉS FEJLESZTŐ ZRT.
1119 Budapest, Bornemlissa tér 12.

Miskolc I. ker.
belterület

Munkaszám: 2925

ÖSSZESÍTETT TERÜLETKIMUTATÁS

a Miskolc Y híd engedélyezési terv pótkisajátítás

1-29. Tkm.

A kisajátítást kérő neve, címe:

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

Budapest, 2016. május 12.

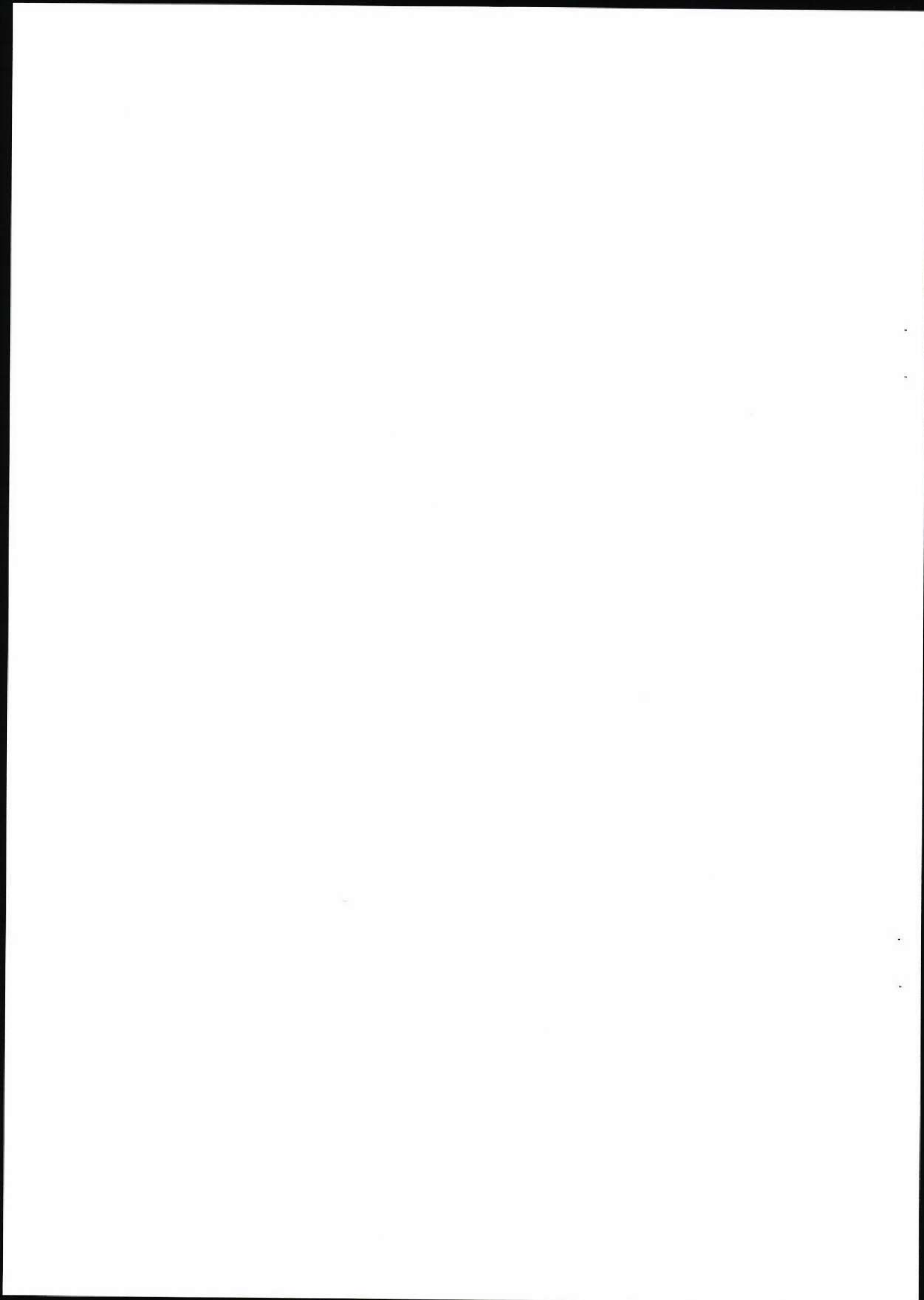
Készítő és minőséget tanúsító tervező:

Gáti Anna

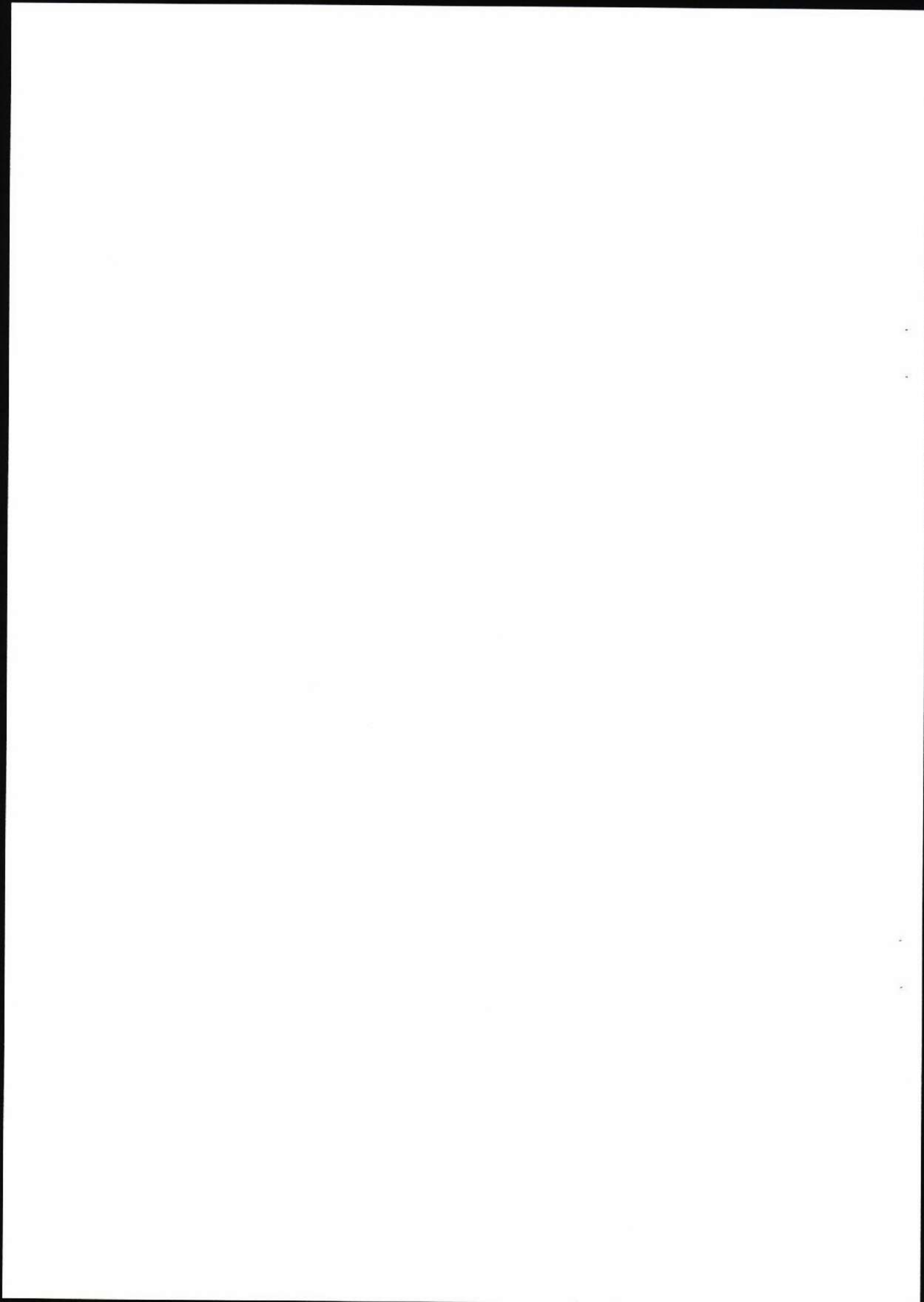
földmérő mémök

Földmérő igazolvány száma: 3397/2008

IMR: 2057/2007



Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés							
	Tulajdonos/Kezelő	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK.fillér	Kisajátítás utáni			Kisajátított				Visszamaradt						
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.			Helyrajzi szám	alrészlet	terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK.fillér	terület ha.m ²			Kat. Jöv. AK.fillér						
																terület	terület	Kat. Jöv.			
1	2	3	4			5	6	7			8		9	10	11	12	13	14			
5	Tul. h.: 1/1 MÁV Zrt. 1087 Budapest, Könyves K. krt. 54-60	5038/3		kiv.,		0.0862	0.00	5038/5	kiv.,		0.0181	0.00									
				beépítetlen					beépítetlen												
				ter.					ter.												
								5038/6	kiv.,					0.0681	0.00						
									beépítetlen												
									ter.												
6	Tul. h.: 1/1 MÁV Zrt. 1087 Budapest, Könyves K. krt. 54-60	(5037/1)		kiv.,		0.0411	0.00	(5037/3)	kiv.,		0.0033										
				közterület					közterület												
								(5037/4)	kiv.,					0.0378	0.00						
									közterület												
7	Tul. h.: 1/1 MÁV Zrt. 1087 Budapest, Könyves K. krt. 54-60	5036/1		kiv.,Lh.2 db		0.3138	0.00	5036/3	kiv.,		0.0338	0.00									
				udvar					beépítetlen												
				g.ép.2 db					ter.												
				transzformátorház																	
								5036/4	kiv.,Lh.2 db					0.2800	0.00						
									udvar												
									g.ép.2 db												
									transzformátorház												
8	Tul. h.: 1/1 MÁV Zrt. 1087 Budapest, Könyves K. krt. 54-60	(5035/1)		kiv.,		0.0309	0.00	(5038/3)	kiv.,		0.0022	0.00									
				közterület					közterület												
								(5038/4)	kiv.,					0.0287	0.00						
									közterület												





BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/01364-2/2019.
Ügyintéző: dr. Nagy Ádám
Telefon: 46/512-968

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése a Miskolc
tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y
híd”) ütemének megvalósításához szükséges
Miskolc belterületi 5038/3 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) – ügyintéző: dr. Zilai Anna – által a Miskolc tehermentesítő út I. (Vörösmarty u.) és II. („Y híd”) ütemének megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „**szakértő előzetes kirendelése**” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

Miskolc belterületi

5038/3 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 862 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban Miskolc MJV Önkormányzata /székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8./ (tulajdoni lap: II/2.)

- az ingatlanra a Tigáz Földgázelosztó Zrt. (székhelye: 4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184.) javára gázvezetési szolgalmi jog van bejegyezve (tulajdoni lap: III/2.),

- az ingatlanra az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (székhelye: 3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) javára vezetékjog van bejegyezve (tulajdoni lap: III/3.)

tulajdonában álló ingatlan

181 m² nagyságú részének vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t

(1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.

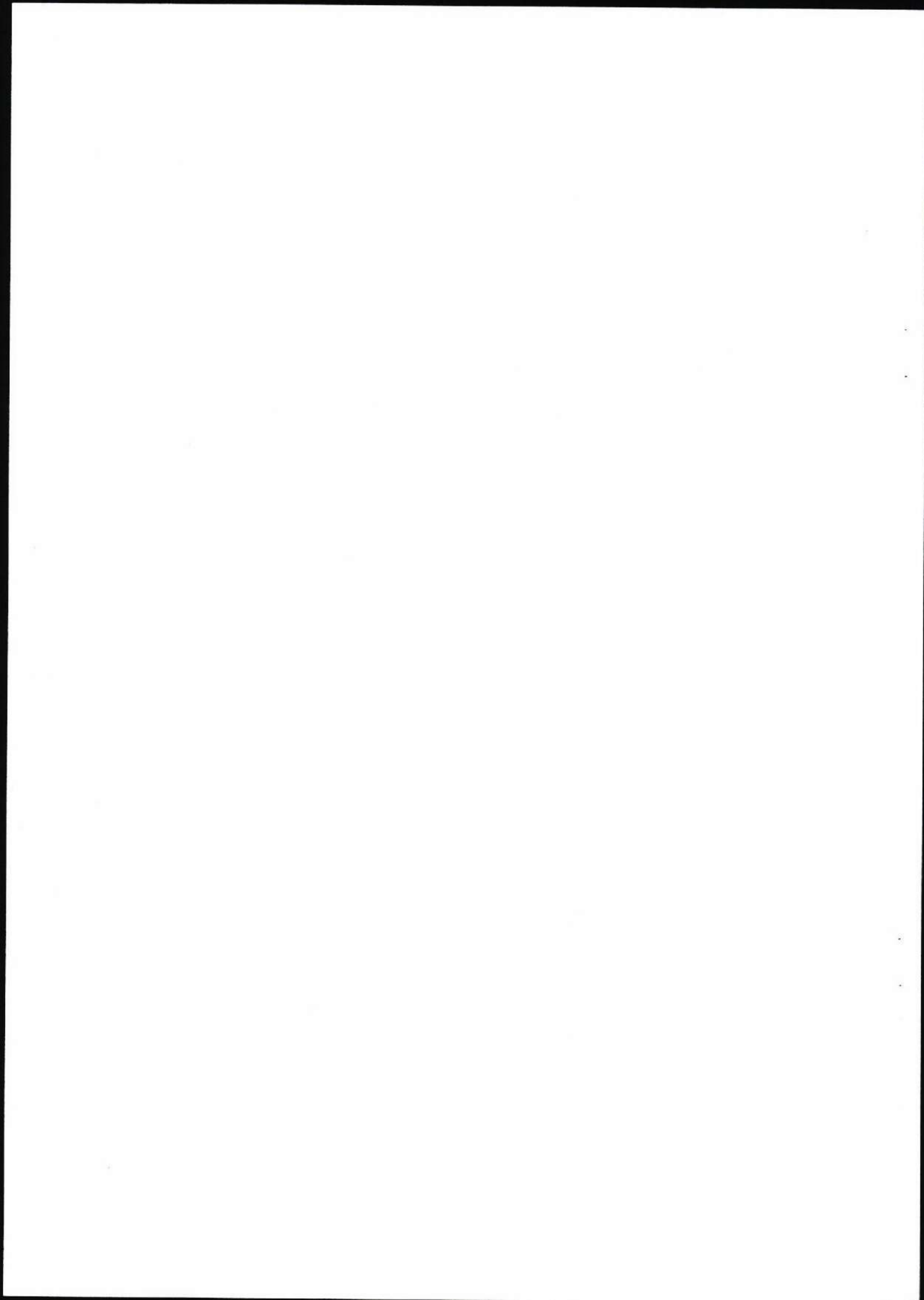
Tel.: 30/914-4795)

mint igazságügyi szakértőt kirendelem.

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

Hatósági Főosztály

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



A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:

1. Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.

Ennek során:

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

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

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

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

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

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

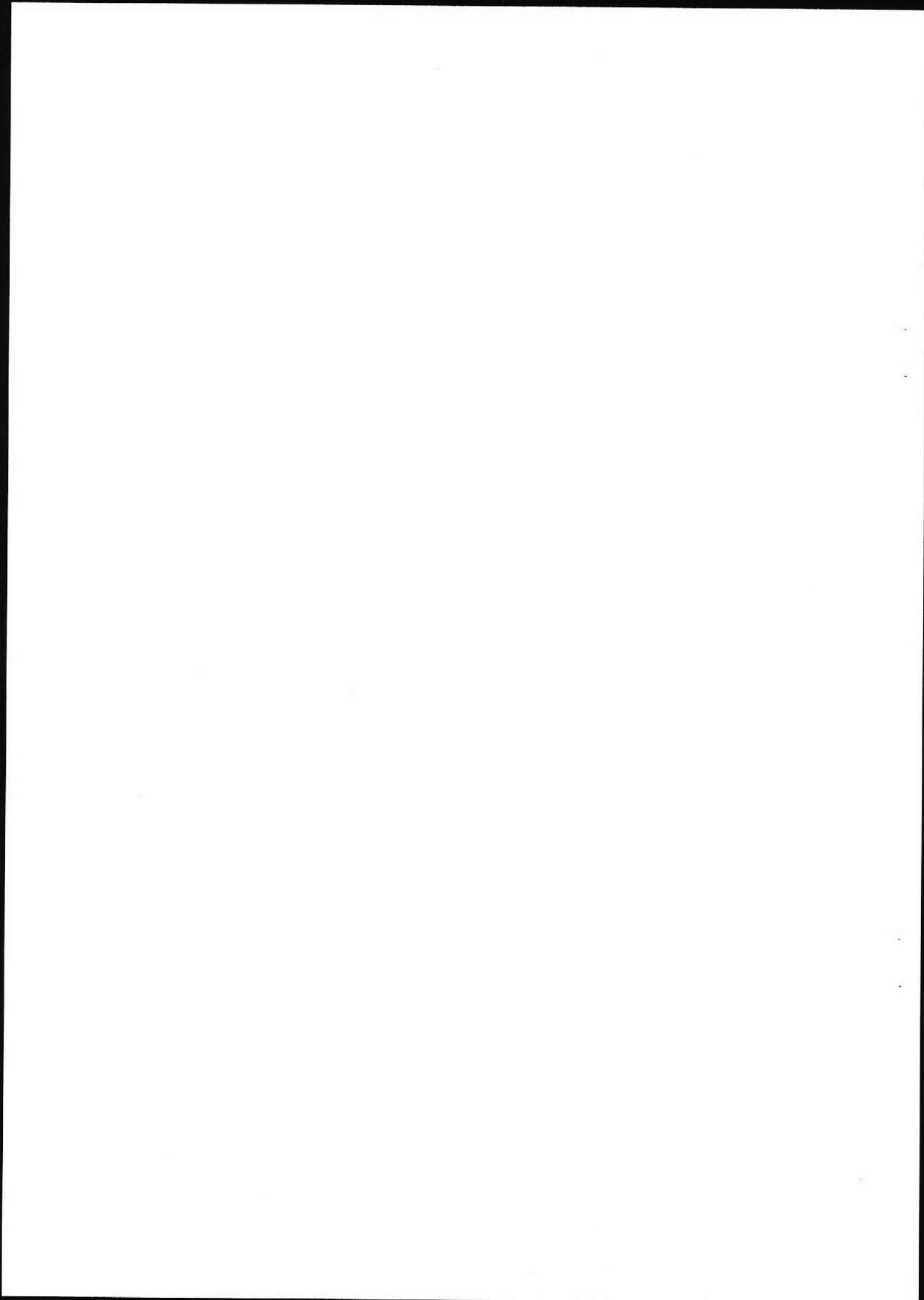
Az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától** az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

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

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

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

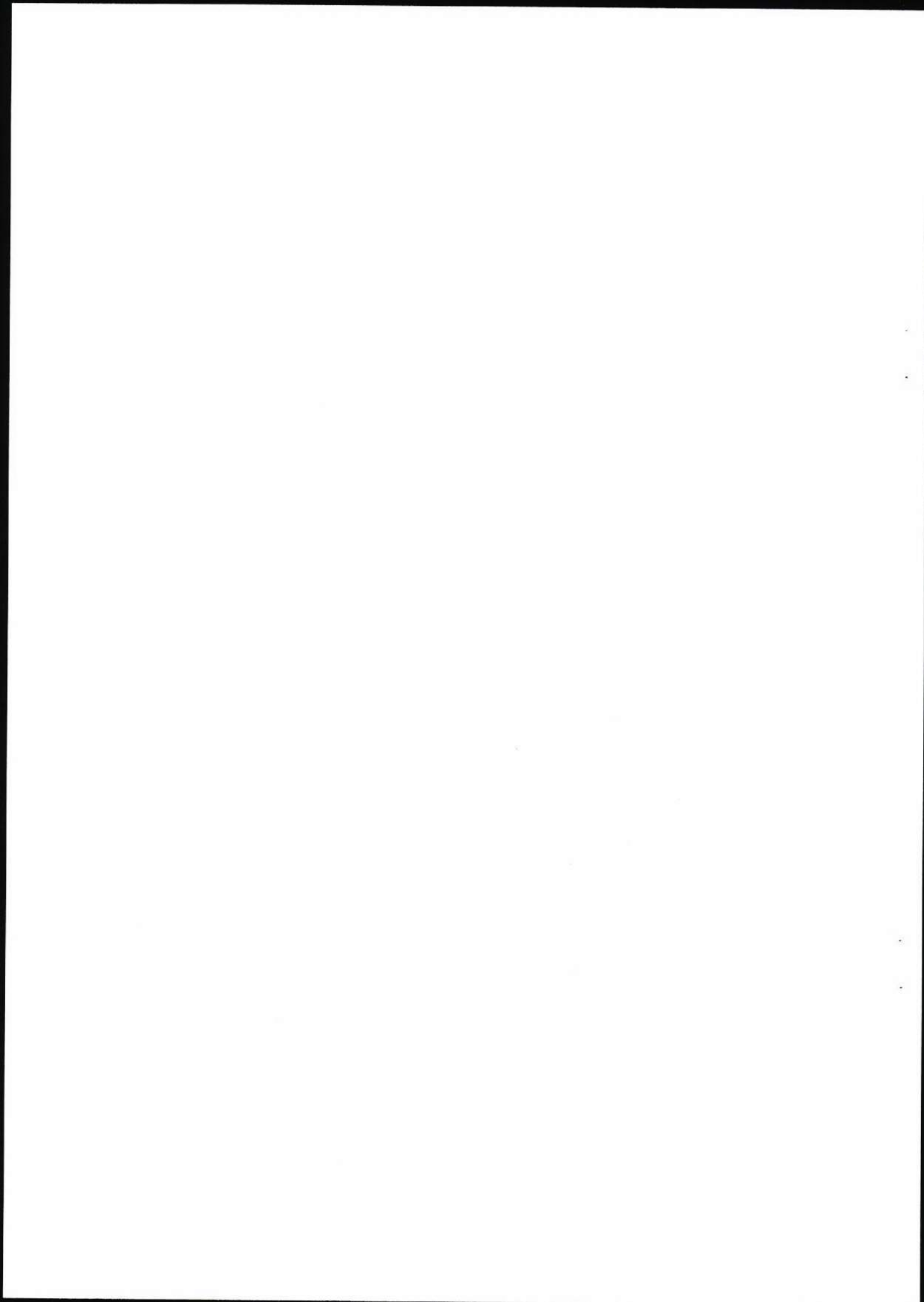
Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.



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

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

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



8. **Tegyen összecszerű javaslatot** a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén** a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.
- A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.
- A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**
10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás** véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. **Javaslatára megfontoljuk 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 igénybevételeit engedélyezem.**

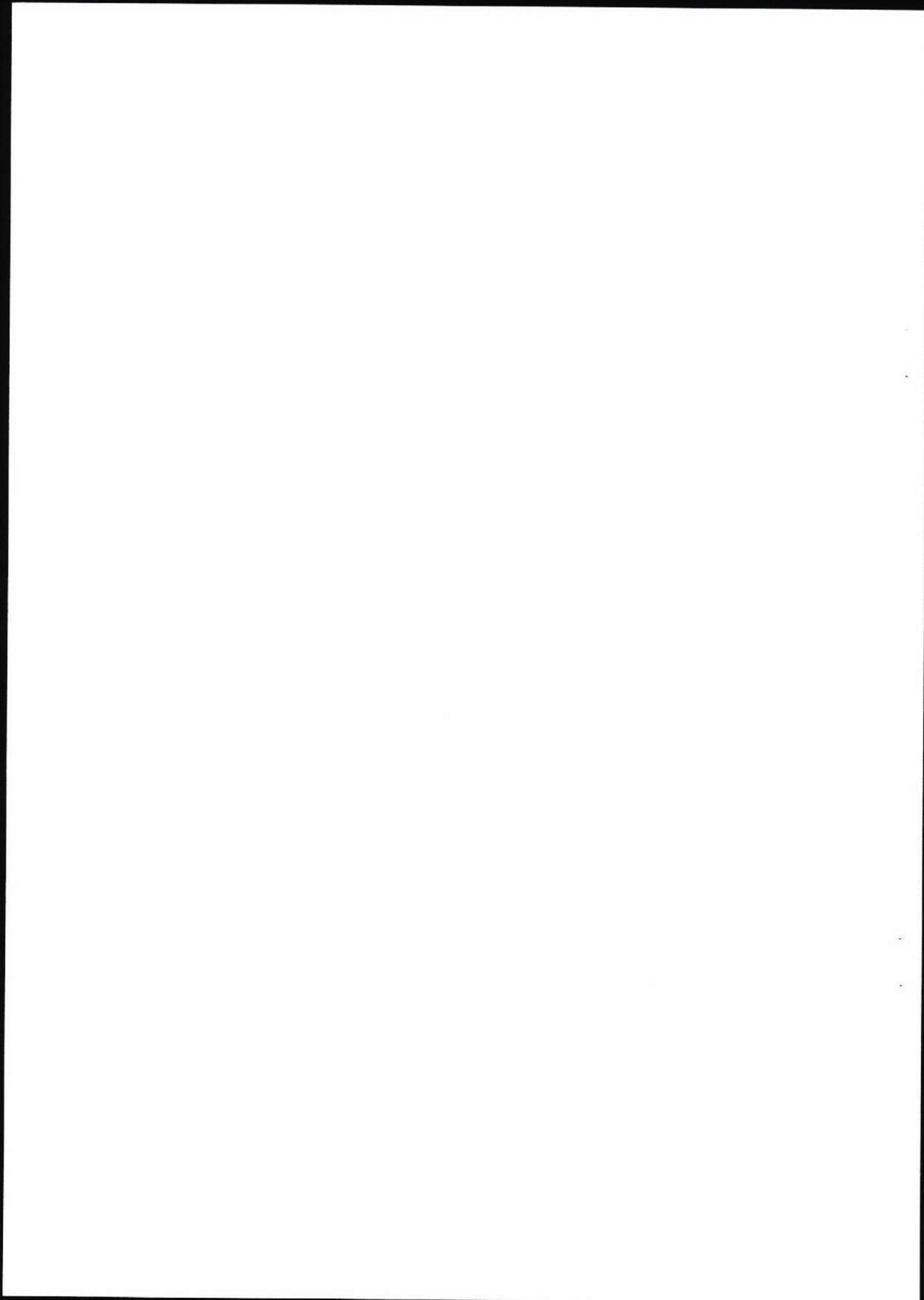
Feljogosítom a szakértőt igazságügyi társszakértő igénybevételeire, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

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 2019. június 20. napjáig** a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Oktatási és Hatósági Osztálya részére (BO/05/1364/2019. ügyiratszámra hivatkozással) **benyújtani.**

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

- kizáró ok áll fenn Önrel szemben,



- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon 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.

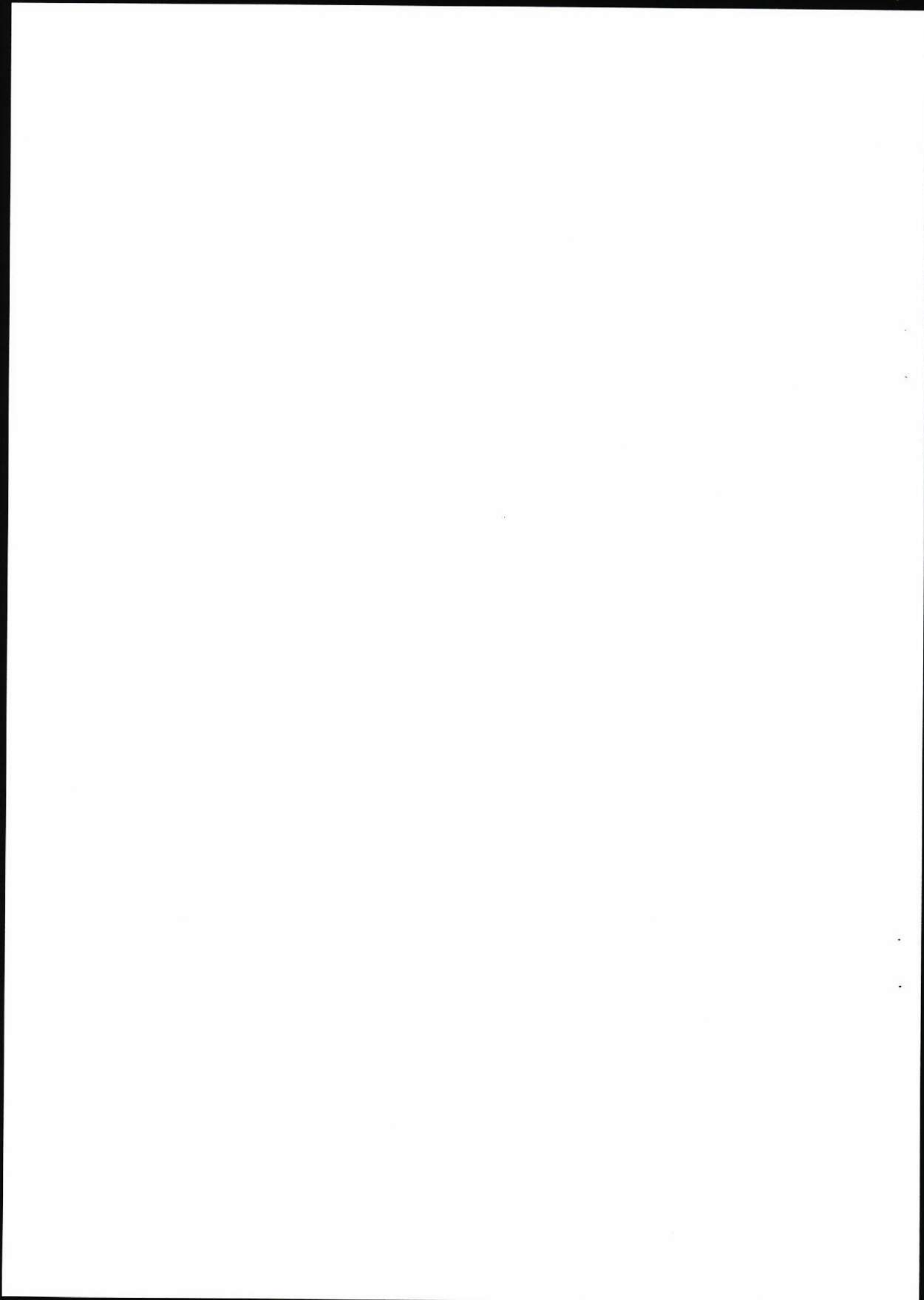
Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem 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** 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** belterületi **5038/3 hrsz-ú**, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 862 m² területű ingatlan 181 m² nagyságú részének vonatkozásában.

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

A **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése** 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.

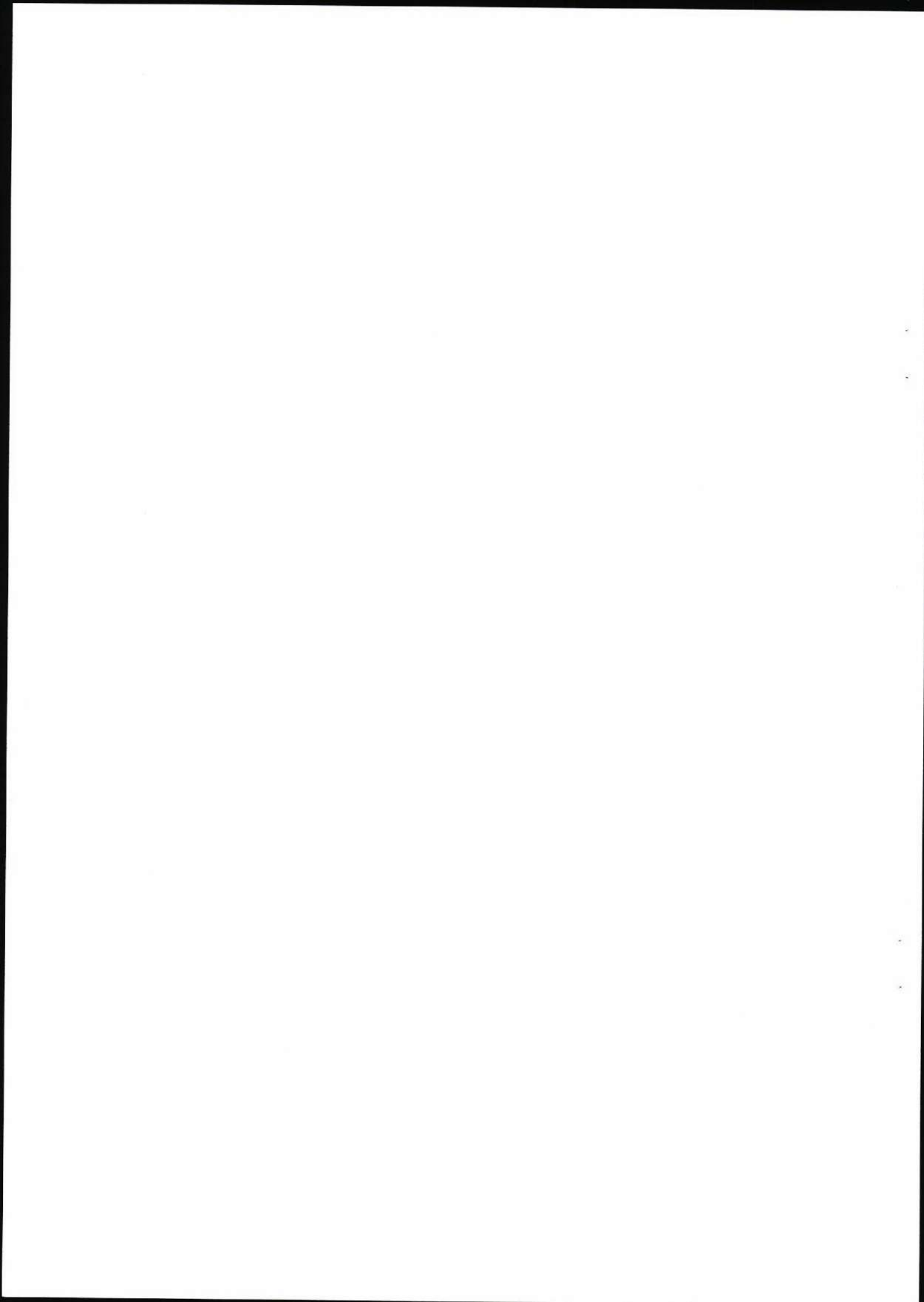
A **Kstv. 37/C. § (1) bekezdése** alapján az ezen alcímben eltérően nem rendezett kérdésekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

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 rendeletben – az IM rendeletben – meghatározott összeget – 50.000,- Ft-ot – köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Megállapítható, hogy a kérelmező a jogszabályi előírás szerinti, továbbá a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges összeget, a kérelem benyújtásával egyidejűleg hatóságnál letétbe helyezte.



A **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése** alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint 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, 2019. május 16.

Demeter Ervin
kormány megbízott
névében és megbízásából:


Dr. Péter Adél
főosztályvezető



