

## IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

MISKOLC, KÜLTERÜLET 046/1 HELYRAJZI SZÁMÚ  
INGATLANT ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁS TÁRGYÁBA

**Végzés:** BO/05/00454-2/2021.

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

**Kirendelt:** Conzus Agro Igazságügyi Szakértő  
és Vadkárbecslő Kft.  
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.

**Készítette:** Füstös Bálint  
igazságügyi termőföld-értékbecslő szakértő  
(ny.sz.: 009718)



ph.

**Ellenjegyezte:** Nagy Emil  
ügyvezető  
ingatlanvagyon-értékelő



Budapest, 2021. március 10.

## TARTALOMJEGYZÉK

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

## MELLÉKLETEK

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

**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS**

Kirendelés	: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) - képviseli: Kurcsicsné Dr. Zobolyák Ida vagyongazdálkodási osztályvezető - által a „TOP 6.1.5-16-MI1-2016-00003 Útfejlesztés Miskolctapolcán és környékén” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben szakértő előzetes kirendelése iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére szakértőként Conzus Agro Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.) rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal.
Kirendelő	: <b>Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal</b> 3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt szakértő	: <b>Conzus Agro Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.</b> 1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
Érintett ingatlan	: Miskolc 046/1 helyrajzi számú legelő és út megnevezésű ingatlan

Megválaszolandó szakkérdések:

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

*Ennek során:*

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

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

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

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

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

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

*Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint kérjen adatszolgáltatást a 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. 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 bevétel kiesés, valamint mindezek 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 megszűnéséért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. Javaslatát megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.  

Tegye meg az ügyvel 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 visszaradott rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét”* (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszaradott 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 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 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 hozamszámításos 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:

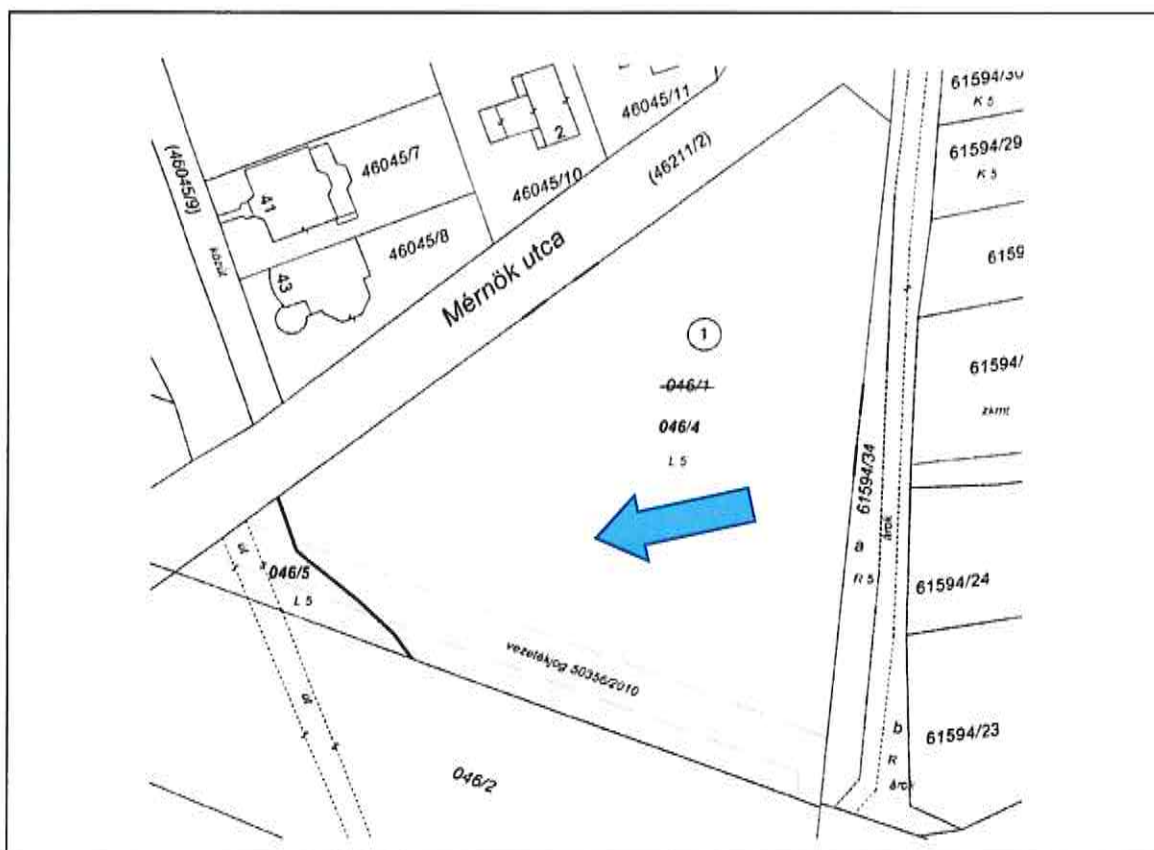
**Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:**

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	046/1		
művelési ága, területe	: legelő és út		4,06 Ak	6 438 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>				<b>6 438 m<sup>2</sup></b>
				<b>6,31 Ak/ha</b>

**Kelteköz ingatlank helyrajzi számai, művelési ágai, területei:**

Kisajátított terület	: 046/5	legelő és út	299 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>299 m<sup>2</sup></b>
Visszamaradt terület	: 046/4	legelő	6 139 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>6 139 m<sup>2</sup></b>

**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 km<sup>2</sup>, ebből 58,02 km<sup>2</sup> a belterület és 178,66 km<sup>2</sup> a külterület. Legmagasabb területe a Borovnyák-tető (945 m). A legalacsonyabb terület a Sajó melléke (110–120 m), ez az alföldi táj része. Fialat, pleisztocén–holocén üledékek (kavics, homok, agyag, iszap) építik fel.

##### A város története

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

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



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

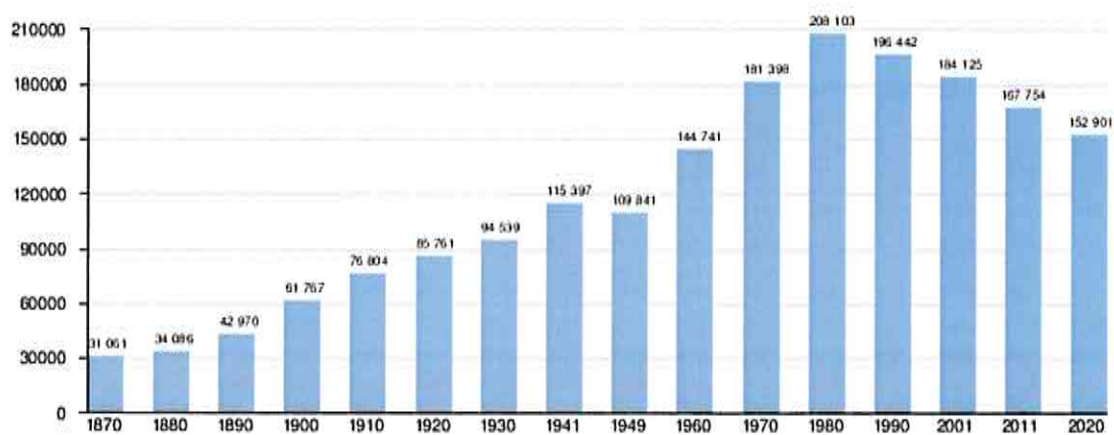
Miskolc volt az 1886-os közigazgatási rendezés után a Trianon előtti Magyarország egyetlen városa, amely rendkívül dinamikus növekedésének köszönhetően rendezett tanácsú városból törvényhatósági jogú várossá tudott átalakulni 1909-ben.

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 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 címe.



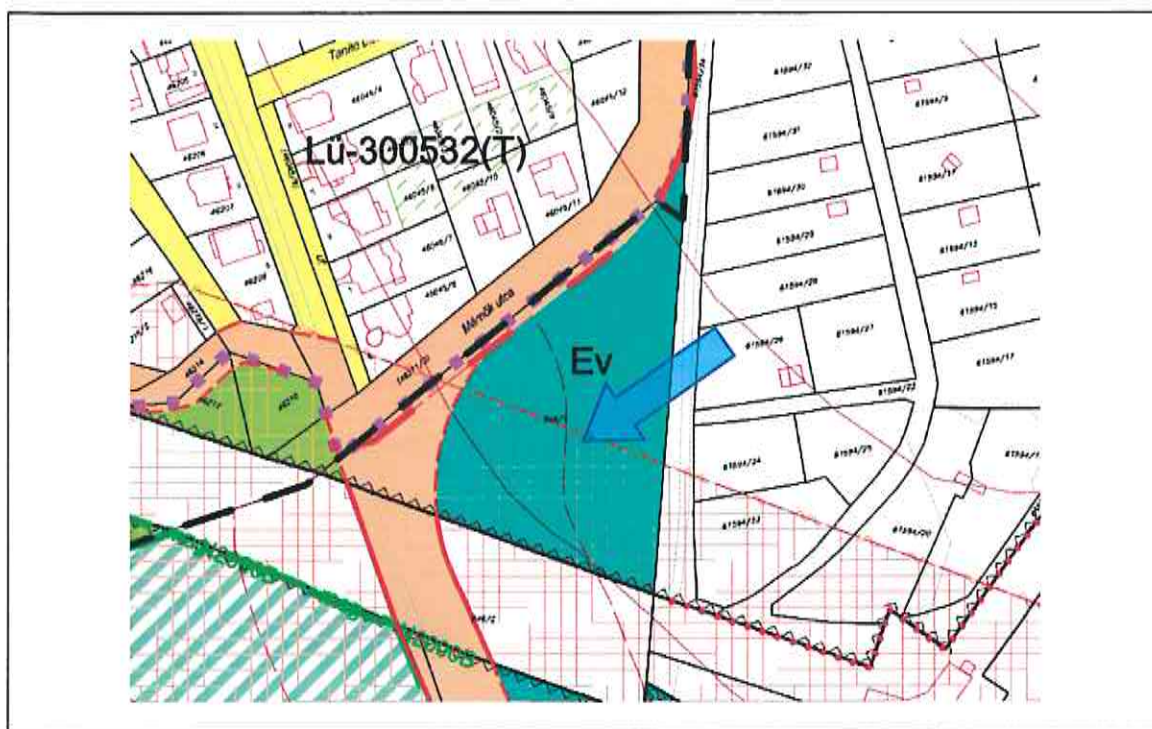
Miskolc lakosságának alakulása (fő)

**Tárgyi ingatlan ismertetése**

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>legelő és út</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Miskolc 046/1 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>6 438 m<sup>2</sup></i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>háromszög</i>
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: <i>Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>A vizsgált ingatlan Miskolc déli, Mályi felőli szélén, a belterület mentén, a város külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok, illetve lakóházak sorakoznak.</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>Művelés jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan legelő művelési ágától eltérően, erdőként hasznosított. Azonban a kisajátítással érintett ingatlanrészben értéket képviselő telepítvény nem található, azon út húzódik, illetve a gyeptársulások jellemző növényeivel borított.</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 ingatlanrészben épület/építmény nem található.</i>
<i>Művelést gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: <i>Az ingatlanon lévő faállomány ugyan a legelő művelési ágnak megfelelő hasznosítást nem teszi lehetővé, de ez a forgalmi értéket (talajértéket) számottevően nem befolyásolja.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Erdőként, útként hasznosított.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműterkép alapján.)</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Ev</i>

Megjegyzés: Az Építési Szabályzat (MÉSZ) 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 m<sup>2</sup>-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)<sup>4</sup>

**(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)**

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

b) A 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

c)<sup>5</sup>

## 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 8-án**.

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

Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult, illetve eladott 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	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel. éve
1. adat:	Miskolc	0141/1	szántó	14 848 m <sup>2</sup>	55512 / 2556792	60 000 Ft	186 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
2. adat:	Miskolc	0141/3	szántó	107 020 m <sup>2</sup>	55512 / 2556792	440 000 Ft	189 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
3. adat:	Miskolc	01442/3	szántó	509 m <sup>2</sup>	1 / 1	100 000 Ft	196 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
4. adat:	Miskolc	060/1	erdő	302 763 m <sup>2</sup>	12570 / 23616	7 000 000 Ft	43 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
5. adat:	Miskolc	0170/6	szántó	538 m <sup>2</sup>	1 / 1	160 000 Ft	279 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
6. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m <sup>2</sup>	79056 / 3303540	1 117 000 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
7. adat:	Miskolc	0165/21	szántó	2 376 m <sup>2</sup>	1 / 1	550 000 Ft	231 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
8. adat:	Miskolc	0152/9	szántó	2 675 m <sup>2</sup>	422 / 511	441 800 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
9. adat:	Miskolc	0163/1	szőlő	11 055 m <sup>2</sup>	1000 / 2724	811 600 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
10. adat:	Miskolc	092/74	szántó	2 947 m <sup>2</sup>	1 / 1	160 000 Ft	51 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
11. adat:	Miskolc	0163/80	szántó	4 498 m <sup>2</sup>	1 / 4	225 000 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
12. adat:	Miskolc	0158/6	szántó	19 534 m <sup>2</sup>	1 / 4	976 800 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
13. adat:	Miskolc	0158/6	szántó	19 534 m <sup>2</sup>	1 / 4	976 800 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
14. adat:	Miskolc	0165/18	szántó	3 717 m <sup>2</sup>	7 / 32	162 600 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
15. adat:	Miskolc	0141/3	szántó	107 020 m <sup>2</sup>	49869 / 2556792	417 400 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
16. adat:	Miskolc	0147/15	szántó	202 616 m <sup>2</sup>	16164 / 833328	786 200 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
17. adat:	Miskolc	01466/36	szántó	41 816 m <sup>2</sup>	2184 / 10161	1 797 600 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
18. adat:	Miskolc	0165/117	szántó	18 818 m <sup>2</sup>	1 / 1	3 860 000 Ft	205 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
19. adat:	Miskolc	0190/3	szántó	53 304 m <sup>2</sup>	845 / 14870	605 800 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.
20. adat:	Miskolc	0137	szántó	82 555 m <sup>2</sup>	352 / 31394	185 200 Ft	200 Ft/m <sup>2</sup>	2020.

Az összehasonlító elemzés körébe a 8, 11, 12, 14, 17. és 18. sorszámú adat került földhasználatra, melyek mind telepítvény nélküli, szántó művelési ágban nyilvántartottak és jellemzően elsődlegesen termőföldként történő hasznosítást tesznek lehetővé.

Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok fajlagos alapára a környezetben átlagosan kialakulthoz képest vagy magasabb vagy lényegesen alacsonyabb (tekintettel a művelési ágra, hasznosíthatóságra), amely földhasználatra torzítaná a megállapított forgalmi értéket.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagshoz 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.

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

Az elemzés körében fölhasznált adatok által kijelölt értéktartományt az érték meghatározás időpontja körüli, illetve a közelmúltbéli önkormányzati termőföld (telepítmény nélküli szántó, gyepek) kifüggesztések vételárai 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	0115/54	szántó	3 337 m <sup>2</sup>	2 / 72	6 500 Ft	2021. március	70,1 Ft/m <sup>2</sup>
2. adat:	Miskolc	0225/6	szántó	109 513 m <sup>2</sup>	824 / 73292	307 800 Ft	2021. február	250,0 Ft/m <sup>2</sup>
3. adat:	Miskolc	0202/5	szántó	50 061 m <sup>2</sup>	119 / 242	6 154 300 Ft	2021. február	250,0 Ft/m <sup>2</sup>
4. adat:	Miskolc	0230/121	szántó, legelő	95 522 m <sup>2</sup>	77 / 230	7 995 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m <sup>2</sup>
5. adat:	Miskolc	0198/8	szántó	18 518 m <sup>2</sup>	641 / 4729	627 500 Ft	2021. február	250,0 Ft/m <sup>2</sup>
6. adat:	Miskolc	0201/8	szántó	7 760 m <sup>2</sup>	1683 / 4802	680 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m <sup>2</sup>
7. adat:	Miskolc	0160/5	szántó	15 741 m <sup>2</sup>	3 / 18	524 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m <sup>2</sup>
8. adat:	Miskolc	0798/5	szántó	5 112 m <sup>2</sup>	1 / 1	1 000 000 Ft	2021. február	195,6 Ft/m <sup>2</sup>
9. adat:	Miskolc	01462/2	szántó, legelő	77 275 m <sup>2</sup>	1 / 1	20 546 000 Ft	2021. február	265,9 Ft/m <sup>2</sup>
10. adat:	Miskolc	0857/11	szántó	161 115 m <sup>2</sup>	2211 / 37816	1 884 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m <sup>2</sup>
11. adat:	Miskolc	0798/6	szántó	6 391 m <sup>2</sup>	1 / 1	1 279 000 Ft	2021. február	200,1 Ft/m <sup>2</sup>
12. adat:	Miskolc	0115/95	legelő	1 011 m <sup>2</sup>	1 / 1	101 100 Ft	2021. február	100,0 Ft/m <sup>2</sup>
13. adat:	Miskolc	0235/57	szántó	5 690 m <sup>2</sup>	1 / 1	1 138 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m <sup>2</sup>
14. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m <sup>2</sup>	36000 / 3303540	508 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m <sup>2</sup>
15. adat:	Miskolc	0165/18	szántó	3 717 m <sup>2</sup>	7 / 32	162 600 Ft	2021. január	200,0 Ft/m <sup>2</sup>
16. adat:	Miskolc	0720/8	szántó	18 115 m <sup>2</sup>	1 / 1	2 000 000 Ft	2021. január	110,4 Ft/m <sup>2</sup>
17. adat:	Miskolc	0721/4	legelő	5 333 m <sup>2</sup>	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	56,3 Ft/m <sup>2</sup>
18. adat:	Miskolc	0721/3	legelő	2 458 m <sup>2</sup>	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	122,1 Ft/m <sup>2</sup>
19. adat:	Miskolc	0725/1	legelő	4 666 m <sup>2</sup>	1 / 1	400 000 Ft	2021. január	85,7 Ft/m <sup>2</sup>
20. adat:	Miskolc	01442/24	szántó	1 355 m <sup>2</sup>	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	221,4 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlag:</b>								<b>183,9 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Medlán:</b>								<b>200,0 Ft/m<sup>2</sup></b>

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Miskolc 0152/9 hrsz.	<i>Ipari, gazdasági övezetbe sorolt (Ge), téglalap alakú, 19,1 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel veszélyeztetett terület</i>
2. adat: Miskolc 0163/80 hrsz.	<i>Erdő övezetbe sorolt, téglalap alakú, 10,4 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
3. adat: Miskolc 0158/6 hrsz.	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má), téglalap alakú, 14,8 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
4. adat: Miskolc 0165/18 hrsz.	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má), téglalap alakú, 24,29 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
5. adat: Miskolc 01466/36 hrsz.	<i>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 védettség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
6. adat: Miskolc 0165/117 hrsz.	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má), közelítően szabályos alakú, 21,28 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>



**Az ingatlan piaci összehasonlító alapú értékmeghatározása:**

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 alpra hoztuk.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m<sup>2</sup> 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 értékű 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	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok					
		1	2	3	4	5	6
	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
	hrszt.: 046/1	hrszt.: 0152/9	hrszt.: 0163/80	hrszt.: 0158/6	hrszt.: 0165/18	hrszt.: 01466/36	hrszt.: 0165/117
Ingatlan területe:	6 438 m <sup>2</sup>	2 675 m <sup>2</sup>	4 498 m <sup>2</sup>	19 534 m <sup>2</sup>	3 717 m <sup>2</sup>	41 816 m <sup>2</sup>	18 818 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		441 800 Ft	225 000 Ft	976 800 Ft	162 600 Ft	1 797 600 Ft	3 860 000 Ft
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányadú	422/511	1/4	1/4	7/32	2184/10161	1/1
Eladási ár (ideje):		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Fajlagos egységár:		200 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	205 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>							
Ingatlan terület	ingatlan-nyilvántartás szerint	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló	nagyobb	nagyobb
		0%	0%	-5%	0%	-10%	-5%
Alak	háromszög	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	bellterület mentén elhelyezkedő	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		5%	5%	5%	5%	5%	5%
Művelési ág*	legelő és út	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ak érték (Ak/ha)	6,31	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-10%	-5%	-5%	-15%	-15%	-15%
Útviszony	műtről megközelíthető	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Művelési gátló (terepárny)	a forgalmi értéket befolyásoló terepárny nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Ev	jobb	hasonló	hasonló	hasonló	jobb	hasonló
		-10%	0%	0%	0%	-10%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló
		10%	10%	10%	10%	10%	0%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vízjárás	belvízzel nem veszélyeztetett terület	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%	0%	0%	0%
Védettség	természeti védettség nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár:		230 Ft/m <sup>2</sup>	240 Ft/m <sup>2</sup>	230 Ft/m <sup>2</sup>	220 Ft/m <sup>2</sup>	180 Ft/m <sup>2</sup>	195 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		216 Ft/m <sup>2</sup>					



A legelő érték megállapításakor a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása gyakorta alkalmazott eljárás. Azonban mivel a vizsgált ingatlan művelési ága (legelő) az összehasonlító szántó ingatlanoknál korlátozottabb hasznosítást tesz lehetővé, negatív korrekció alkalmazása szükséges. Ennek megfelelően a legelő művelési ág esetében, a szántóként meghatározott fajlagos alapárat 0,8 – as szorzóval korrigáljuk. ("Má" szorzó)

## 6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, tárgyi ingatlanl 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	046/1	legelő és út	6 438 m <sup>2</sup>	216 Ft/m <sup>2</sup>	0,8	1 112 486 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>6 438 m<sup>2</sup></b>			<b>1 112 486 Ft</b>

**A kisajátítandó ingatlan értéke:**

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	046/5	legelő és út	299 m <sup>2</sup>	216 Ft/m <sup>2</sup>	0,8	51 667 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>299 m<sup>2</sup></b>			<b>51 667 Ft</b>

**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	046/4	legelő	6 139 m <sup>2</sup>	216 Ft/m <sup>2</sup>	0,8	1 060 819 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>6 139 m<sup>2</sup></b>			<b>1 060 819 Ft</b>

*Szakértői megjegyzés: Tekintettel arra, hogy a Földhivatal a Kisajátítási Változási Vázrajzot záradékkal látta el, a visszamaradó ingatlanok vonatkozásában a megközelíthetőséget továbbra is biztosítottak tekintjük. Figyelemmel a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3.§ (1) bekezdésében foglaltakra melynek értelmében a telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.*

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
A kisajátításra kerülő 046/5 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke	51 667 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>51 667 Ft</b>

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Északerdő Erdőgazdasági Zrt.	tulajdonos 1 / 1	51 667 Ft
<b>Összes kártalanítás:</b>		<b>51 667 Ft</b>

	Használt tul. hányad	Érték
A földhasználónak járó kártalanítási érték:	1 / 1	0 Ft

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

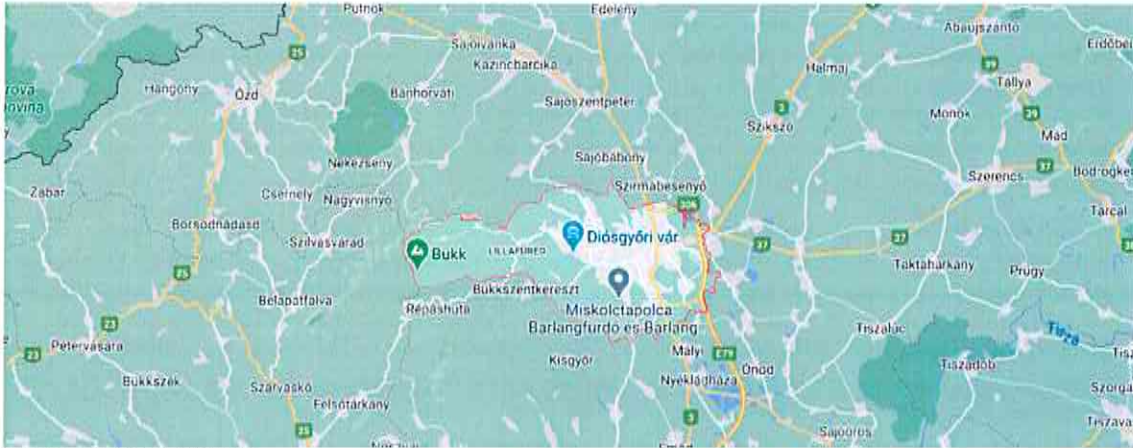
A helyszínen, külső szemrevételezés alapján nem tapasztalhatók olyan elvégzett munkák, amelyek a telek, illetőleg a föld értékét növelnék.



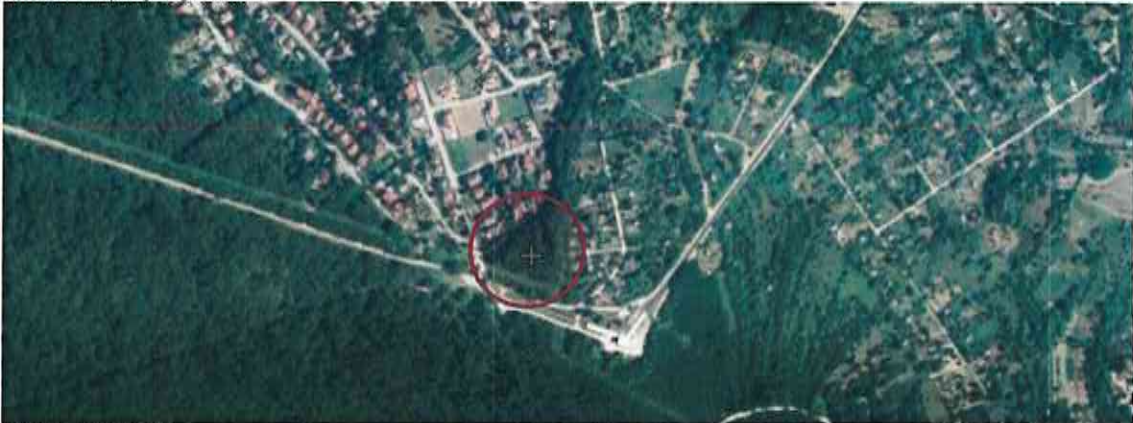
**MELLÉKLETEK:**

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

**TÉRKÉPEK**



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu

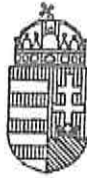
**FÉNYKÉPFELVÉTELEK**



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/00454-2/2021.  
Ügyintéző: dr. Biró Dániel  
Telefon: 46/512-944

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése Miskolc  
külterület 046/1 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 :**

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Kurcsicsné Dr. Zobolyák Ida vagyongazdálkodási osztályvezető – által a „TOP 6.1.5-16-MI1-2016-00003 Útfejlesztés Miskolctapolcán és környékén” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban az

**Miskolc külterület**

046/1 hrsz-ú, „legelő és út” művelési ágú, 6438 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban **Északerdő Erdőgazdasági Zrt.** (székhely: 3525 Miskolc, Deák tér 1.) (tulajdoni lap: II/6.),

- az ingatlanra az **ÉMÁSZ Hálózati Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára **vezetékjog** van bejegyezve (tulajdoni lap: III/1),

- az ingatlanra az **Északerdő Erdőgazdasági Zrt.** (székhely: 3525 Miskolc, Deák tér 1.) javára **földhasználati jog** van bejegyezve

tulajdonában álló ingatlan 299 m<sup>2</sup> vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére

**Conzus AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.-t**

(1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.

Tel.: 30/914-4795)

**mint igazságügyi szakértőt kirendelem.**

**Kötelezem Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatát** (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8.), hogy **150.000,- Ft** – azaz Százötvenezer forint – összeget **helyezzen letétbe** a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10027006-00299561-20000002 számú intézményi letéti számlájára a végzés kézhezvételét követő **nyolc napon belül**.

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

**A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:**



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

Ennek során:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.**
3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más évelő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
  4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen **annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a **lábon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).  
 Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetészerű használatra.  
 Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező 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 **járadékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
  8. **Tegyen összességű javaslatot** a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. §

(2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kirendelt szakértő a szakvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és** – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – **legkésőbb 2021. március 12. napjáig** a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Oktatási és Hatósági Osztálya részére (BO/05/00454/2021. ügyiratszámra hivatkozással) **benyújtani.**

Felhívom a figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelése 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 figyelembevételére 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 Törvényszékhez 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 képvisellel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél

benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

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

### I n d o k o l á s

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Kurcsicsné Dr. Zobolyák Ida vagyongazdálkodási osztályvezető – által a „TOP 6.1.5-16-MI1-2016-00003 Útfejlesztés Miskolctapolcán és környékén” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „**szakértő előzetes kirendelése**” iránti kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a **Miskolc** külterület **046/1 hrsz-ú, „legelő és út”** művelési ágú, **6438 m<sup>2</sup>** területű ingatlan **299 m<sup>2</sup>** 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.

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

Ezen jogszabályi előírások alapján a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges 150.000,- Ft összeg letétbe helyezésének kötelezéséről döntöttem.

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

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. február 11.

**Dr. Alakszai Zoltán**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

*Dr. Péter Adél*  
**Dr. Péter Adél**  
főosztályvezető



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14163/2021  
2021. 02. 10

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 34

Külterület 046/1 helyrajzi szám

## I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	k.f.ill	ha m2	k.f.ill
legelő és út	5	6438	4,06		

2. bejegyző határozat: 76876/2006.10.27

Illetli a MISKOLC II. KERÜLET Külterület 046/2 HRSZ-t terhelő Átjárási jogaimi jog

3. bejegyző határozat: 55041/2008.05.29

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Fergalomba adásával.

## II RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57949/1994.08.19

jogaim: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 52310/1990.08.19

jogaim: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 57949/1994.08.19

jogállás: tulajdonos

név: BÉZAKERDŐ ERDŐGAZDASÁGI ZRT.

cím: 3525 MISKOLC Deák tér 1.

törzsszám: 11071596

## III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50356/2010.07.27

Vezetékgjog

A VNN-131/2010. engedély számú (7656) FELSŐRSZOLCAI ALÁLLÓBÉRS FELSŐRSZOLCA-MISKOLC DÉL ZUKV. számú vezetékek az ingatlan területéből 779 m<sup>2</sup>-et érint.

jogosult:

név: EMÁSE HALÓZATI KFT. törzsszám: 11009495

cím : 3525 MISKOLC Deza György utca 13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

RODEN Mérnöki Iroda Kft.  
1089 Budapest, Villám u. 13.  
Munkaszám: 5/83/2019  
Tervszám: 1901

Miskolc II. kerület  
külterület

Adatszolgáltatási ikt. szám: 2-2014/2020

# TERÜLETKIMUTATÁS

a 046/1 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

Útfejlesztések Miskolctapolcán és környékén (Tapolcai út, Miskolctapolca-Komlóstető, Miskolctapolca-Görömböly)  
A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

TKM: 1

Kisajátítást kérő:  
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata  
3525 Miskolc, Városház tér 8.

Budapest, 2020. október 9.

Készítő és minőséget tanúsító:

  
Majorné Kalmár Andrea  
Ing.rend.min.sz.: 1751/2002  
okl. építőmérnök  
Földmérő ig. szám.: 6431/2013

Majorné Kalmár Andrea  
Ing.rend.min.sz.: 1751/2002

RODEN  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
1089 Budapest, Villám u. 13.



A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Miskolc, 20..... 2020 NOV 16 ..... nap

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Miskolc, 20..... 2020 NOV 16 ..... nap

vizsgáló

Ing. rend. min. sz.: ..... SZŐLLŐSI LÁSZLÓ  
Ingatlanrendező Földmérő  
Munkatárs: 1875/2004







**RODEN Mérnöki Iroda Kft.**  
1089 Budapest, Villám u. 13.

A munkavégző neve  
e-mail: roden@roden.hu  
Munkaszám: 5/83/2019  
Tervszám: 1901

**Miskolc II. kerület**  
külterület

Adatszolgáltatás száma: 2/2013-2014/2020

## KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a 046/1, 046/3 helyrajzi számú földrészletekre  
Útfejlesztések Miskolctapolcán és környékén  
(Tapolcai út, Miskolctapolca-Komlóstető, Miskolctapolca-Görömböly)

Méretarány=1:1000

1-2. Tkm

A/2020/1812/2020  
A/2020/1812/2020 számon  
zárólapot készített Átadó, felhatalmazott  
követelmények és nem a felhatalmazott  
B/2020/1812/2020 számon  
zárólapot készített Átadó, felhatalmazott.

Miskolc 2020 NOV 26



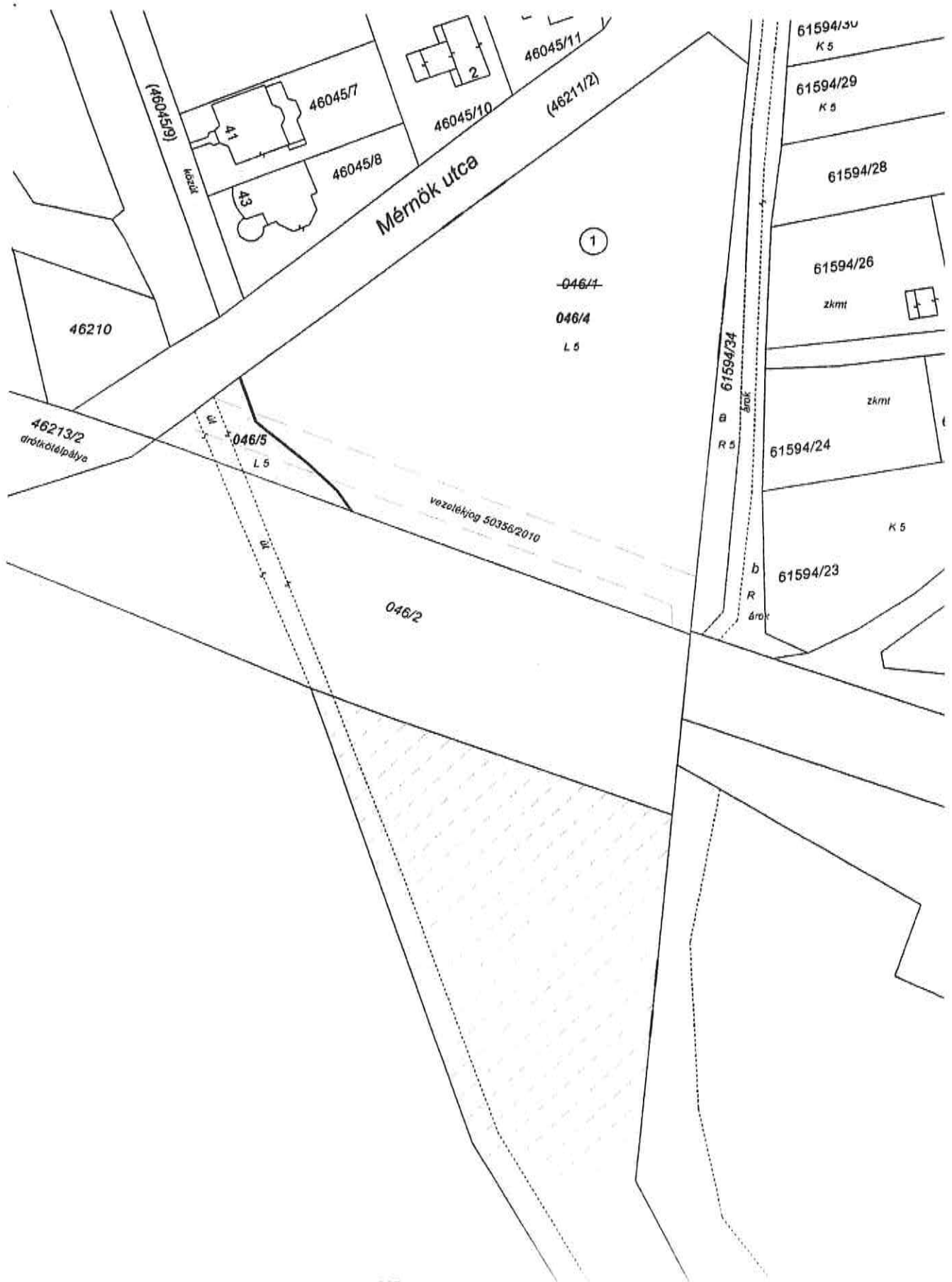
Budapest, 2020. október 9.

Majorosné Kalmár Andrea  
Ing. rend. min.sz.: 1751/2002

Kisajátítást kérő: Miskolc Megyei Jogú Város Önk.  
3525 Miskolc, Városház tér 8.

Készítő és minőséget tanúsító:  
Majorosné Kalmár Andrea  
Ing. rend. min. sz.: 1751/2002  
földmérő ig. szám.: 6431/2013

RODEN  
MÉRNOKI IRODA KFT.  
1089 Budapest, Villám u. 13.  
P.H.



lányszata



Hirdetés kiadvonat a hatályos 21/2004. (VII.6.) sz. önkormányzati rendeletről jóváhagyott Miskolc Megyei Jogi Város Építési Szabályzatából.  
Miskolc, 2021. január 29.





Hiteles kivonat a határozat 21/2004. (XII.6.) számú önkormányzati rendülettel jóváhagyott Miskolc Megyei Jogi Város Építési Szabályzatból  
Miskolc, 2021. január 29.



*Handwritten signature*

