

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

MISKOLC, KÜLTERÜLET 046/3 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANT ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁS TÁRGYÁBA

Végzés: BO/05/00455-2/2021.

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)
/termőföldnek minősülő területek/

Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.:009257)
/művelés alól kivett területek/

Verók Tamás
igazságügyi erdőgazdálkodási szakértő
(ny.sz.: 010722)
/faállomány meghatározása/

Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő



VERÓK TAMÁS
igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 010722
erdőgazdálkodási, erdőgazdálkodási vadkár
erdői vadkár, erdői vadkárak becslése



Budapest, 2021. március 11.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE	
(ÉRTÉKFORMÁK):	6
ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK:	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	9
TÉRKÉPMÁSOLAT:	9
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	10
5. ÉRTÉKELÉS	16
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:	16
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:	16
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	16
AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	17
AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA:	19
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	25
7. ÖSSZEFOGLALÁS	26

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- 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	: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal 3525 Miskolc, Városház tér 1.
Kirendelt szakértő	: Conzus Agro Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft. 1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
Érintett ingatlan	: Miskolc 046/3 helyrajzi számú legelő, kivett 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 beszerezhető összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön 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 mindezeken túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. §(2) bekezdésére, mely szerint a 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. Javaslata megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.
- Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit.
- Szakvéleményét részletesen indokolja.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszerek (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 értéket.

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

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

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

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

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

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

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

Értékbecslési módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek 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 számíthatáshoz 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 téglalapületek 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:

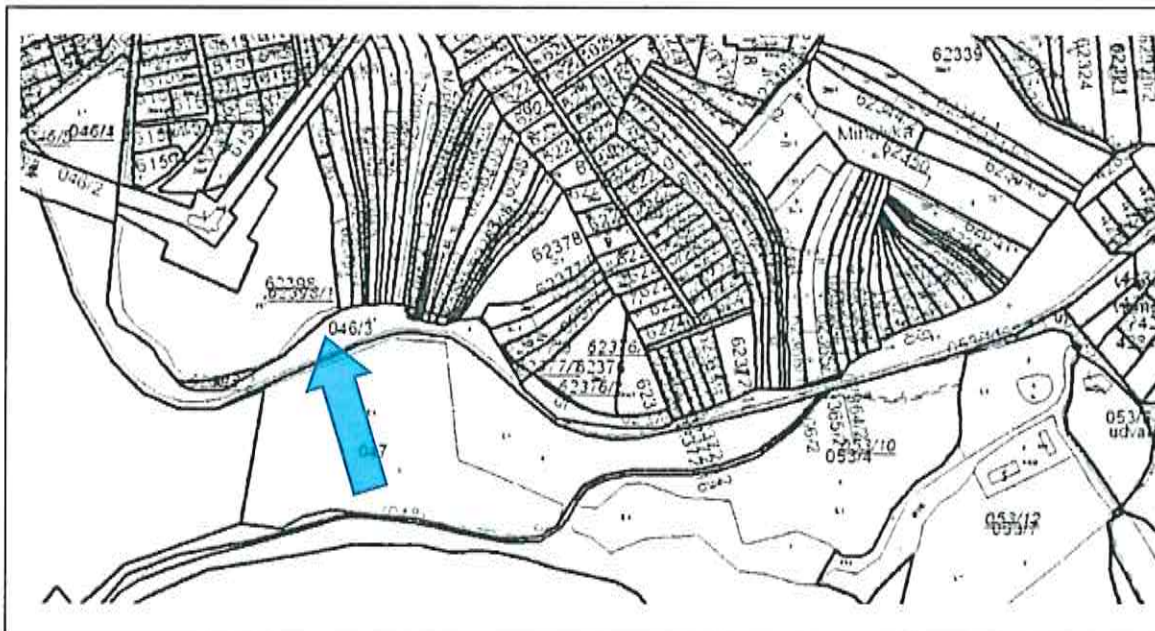
Tárgyl ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Miskolc hrsz.:	046/3		
művelési ága, területe	: a) legelő		5,67 Ak	11 579 m ²
	b) legelő		5,79 Ak	11 826 m ²
	c) kivett út		0,00 Ak	5 706 m ²
	Összesen:			29 111 m²
				4,90 Ak/ha

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 046/3	a) legelő	11 579 m ²
		b) legelő	11 826 m ²
		c) kivett út	5 706 m ²
	Összesen:		29 111 m²

Térképmásolat:



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

Fekvése:

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

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

A város története

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

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

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

A király egyben a diósgyőri koronaadalomhoz is csatolta a várost, amely egészen 1848-ig királyi tulajdonban állt. Zsigmond király 1435. október 2-ai oklevelében pallosjogot adott Miskolcnak. A település gyors fejlődésnek indult, a 15. század végén már 2000 lakosa volt, a török hódoltság idején azonban a fejlődés lelassult. 1544-ben a törökök felégették a várost és behódolásra kényszerítették. Miskolcot egészen az 1687-es felszabadulásig adóztatta a török, bár a diósgyőri várat már 1674-ben sikerült visszafoglalni. A város ebben az időszakban vált fontos bortermelő központtá, és a 17. század végére már 13 céh is működött itt. A török idők végére a lakosság létszáma elérte az akkori Kassáét. A szabadságharc idején Rákóczi fejedelem rövid időre Miskolcon rendezte be főhadiszállását (1704. január 18-ától március 15-éig). 1706. szeptember 25-én az osztrákok kirabolták és felégették a várost, 1711-ben pedig kolerajárvány pusztított, melynek a népesség fele áldozatul esett. Miskolc ezután újra virágzásnak indult. 1724-ben Borsod vármegye mint központi helyen fekvő, nagy lakosságú mezővárost, Miskolcot választotta a megyeháza felépítésének helyszínéül. Az első népszámlálás 1786-ban 2414 házat és 14 179 lakost jegyzett föl a városban.

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

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

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

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

Miskolc 2005-ben az Európa kulturális fővárosa pályázaton Pécs után a második helyet szerezte meg, maga mögé utasítva ezzel Egert, Debrecent, Győrt, Budapestet és Sopront. 2008-ban a Kultúra Magyar Városa díjjal jutalmazták a várost, 2010-ben pedig megkapta az Értékgazdag Település címe.



Tárgyi ingatlan ismertetése

Ingatlan művelési ága / megnevezése	: a) legelő b) legelő c) kivett út
Ingatlan címe	: Miskolc 046/3 hrsz.
Ingatlan területe	: 29 111 m ²
Terület alakja	: szabálytalan sokszögű
Telek határai, kerítettség	: Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.
Elhelyezkedés, környezet	: A vizsgált ingatlan Miskolc déli, Mályi felőli szélén, a zártkertek és a belterület mentén, a város külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok, zártkerti ingatlanok, illetve lakóházak sorakoznak.
Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése	: Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.
Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése	: Az ingatlan közelítően sík felszínű.
Művelés jellemzése	: Az ingatlan legelő művelési ágától eltérően, erdőként és útként hasznosított.
Védettség (régészeti, műemléki, természeti)	: természeti védettség nincs
Környezeti szennyezettség	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
Építmények	: A kisajátítással érintett ingatlanrészen épület és felépítmény nem található. Azonban az ingatlan területén húzódik egy aszfaltozott útburkolattal ellátott út (Bacsinszky András u.) és körforgalom egy része. Az útburkolat egy részének, a többi résztől elkülönített érték meghatározása nem lehetséges. (Az útpálya hosszanti irányban nem osztható az idegen ingatlanon lévő útburkolati rész sérelme nélkül, mivel azzal szerkezeti egységet alkot.) Ennek megfelelően az ingatlan területén lévő útburkolat rész értéke a kártalanítási összeg meghatározása során nem kerül meghatározásra. Az esetleges bontás és átépítés költségei járulékos költségként számolandók el.
Művelést gátló tereptárgyak jelenléte	: Az ingatlanon lévő faállomány ugyan a legelő művelési ágnak megfelelő hasznosítást nem teszi lehetővé, de ez a forgalmi értéket (talajértéket) számottevően nem befolyásolja.
Jelenlegi hasznosítása	: Erdőként, útként hasznosított.
Közművesítettség	: Az ingatlan a közüzemi elektromos áram, víz, gáz és csatorna hálózatokra csatlakoztatott. (Közműtérkép alapján.)
Övezeti besorolás	: Mko1

Megjegyzés: Az Építési Szabályzat (MÉSZ) nem tartalmaz előírást a legkisebb kialakítható területi méret vonatkozásában.

Övezeti leírás

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

Mezőgazdasági zónák

(3) Mezőgazdasági - ökológiai célból - korlátozott használatú zóna (Mko1)

a) A zónába jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, ökológiai hálózati elemként is funkcionáló és részben természeti, vagy természetvédelmi területként is védettség alá eső mezőgazdasági művelésű ágú területrészek tartoznak.

b) A zónában a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után (erdőre) változtatható meg.

c) *Elhelyezhető épületek:*

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

d) *Az építés részletes előírásai:*

- A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telkek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)
- *Beépítettség:* max. 0,5%.
- *Építménymagasság:* max. 3,5 m
- *Beépítési mód:* szabadonálló

e) ¹

f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

Mezőgazdasági zónák közös előírásai

16. § (15) A mezőgazdasági zónák a város *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak *építményei elhelyezése céljára* szolgáló területrészei, ahol a termőföldvédelem figyelembe kell venni.

(2) A mezőgazdasági zónákban a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi - alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.

(3) ¹

Mezőgazdasági és erdőzónák közös előírásai

17. § Valamennyi mezőgazdasági és erdőzónában a meglévő lakó (tanya-) épületek, ill. idegenforgalmi, turisztikai, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek - a MÉSZ hatályba lépését követően csak egy alkalommal az esetben is felújíthatók, korszerűsíthetők, ill. jelenlegi alapterületük max. 15%-ával, de legfeljebb 25 m²-rel bővíthetők, ha a telkek nagysága, beépíthetősége ezt egyébként nem tenné lehetővé.

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

Térképmásolat

Alapelvek, korlátozó feltételek:

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

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

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

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

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

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

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékbecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításon alapuló érték meghatározással végezte. Az értékelt ingatlan 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 értékelt 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 területe (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Miskolc	0141/1	szántó	14 848 m ²	55512 / 2556792	60 000 Ft	186 Ft/m ²	2020.
2. adat:	Miskolc	0141/3	szántó	107 020 m ²	55512 / 2556792	440 000 Ft	189 Ft/m ²	2020.
3. adat:	Miskolc	01442/3	szántó	509 m ²	1 / 1	100 000 Ft	196 Ft/m ²	2020.
4. adat:	Miskolc	060/1	erdő	302 763 m ²	12570 / 23616	7 000 000 Ft	43 Ft/m ²	2020.
5. adat:	Miskolc	0170/6	szántó	538 m ²	1 / 1	150 000 Ft	279 Ft/m ²	2020.
6. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	79056 / 3303540	1 117 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
7. adat:	Miskolc	0165/21	szántó	2 376 m ²	1 / 1	550 000 Ft	231 Ft/m ²	2020.
8. adat:	Miskolc	0152/9	szántó	2 675 m ²	422 / 511	441 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
9. adat:	Miskolc	0163/1	szőlő	11 055 m ²	1000 / 2724	811 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
10. adat:	Miskolc	092/74	szántó	2 947 m ²	1 / 1	150 000 Ft	51 Ft/m ²	2020.
11. adat:	Miskolc	0163/80	szántó	4 498 m ²	1 / 4	225 000 Ft	200 Ft/m ²	2020.
12. adat:	Miskolc	0158/6	szántó	19 534 m ²	1 / 4	976 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
13. adat:	Miskolc	0158/6	szántó	19 534 m ²	1 / 4	976 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
14. adat:	Miskolc	0165/18	szántó	3 717 m ²	7 / 32	162 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
15. adat:	Miskolc	0141/3	szántó	107 020 m ²	49869 / 2556792	417 400 Ft	200 Ft/m ²	2020.
16. adat:	Miskolc	0147/15	szántó	202 616 m ²	16164 / 833328	786 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.
17. adat:	Miskolc	01466/36	szántó	41 816 m ²	2184 / 10161	1 797 600 Ft	200 Ft/m ²	2020.
18. adat:	Miskolc	0165/117	szántó	18 818 m ²	1 / 1	3 860 000 Ft	205 Ft/m ²	2020.
19. adat:	Miskolc	0190/3	szántó	53 304 m ²	845 / 14870	605 800 Ft	200 Ft/m ²	2020.
20. adat:	Miskolc	0137	szántó	82 555 m ²	352 / 31394	185 200 Ft	200 Ft/m ²	2020.

Az összehasonlító elemzés körébe a 8, 11, 12, 14, 17. és 18. sorszámú adat került fölhasználásra, melyek mind telepítmény 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 fölhasználása torzítaná a megállapított forgalmi értéket.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlaghoz 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 értékmeghatározás időpontja körüli, illetve a közelmúltbeli önkormányzati termőföld (telepítmény nélküli szántó, gyep) 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	Ingtalan területe	Tulajdoni hányad	Vételár	Kifüggesztés időpontja	Fajlagos érték
1. adat:	Miskolc	0115/54	szántó	3 337 m ²	2 / 72	6 500 Ft	2021. március	70,1 Ft/m ²
2. adat:	Miskolc	0225/6	szántó	109 513 m ²	824 / 73292	307 800 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
3. adat:	Miskolc	0202/5	szántó	50 061 m ²	119 / 242	6 154 300 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
4. adat:	Miskolc	0230/121	szántó, legelő	95 522 m ²	77 / 230	7 995 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
5. adat:	Miskolc	0198/8	szántó	18 518 m ²	641 / 4729	627 500 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
6. adat:	Miskolc	0201/8	szántó	7 760 m ²	1683 / 4802	680 000 Ft	2021. február	250,0 Ft/m ²
7. adat:	Miskolc	0160/5	szántó	15 741 m ²	3 / 18	524 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
8. adat:	Miskolc	0798/5	szántó	5 112 m ²	1 / 1	1 000 000 Ft	2021. február	195,6 Ft/m ²
9. adat:	Miskolc	01462/2	szántó, legelő	77 275 m ²	1 / 1	20 546 000 Ft	2021. február	265,9 Ft/m ²
10. adat:	Miskolc	0857/11	szántó	161 115 m ²	2211 / 37816	1 884 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
11. adat:	Miskolc	0798/6	szántó	6 391 m ²	1 / 1	1 279 000 Ft	2021. február	200,1 Ft/m ²
12. adat:	Miskolc	0115/95	legelő	1 011 m ²	1 / 1	101 100 Ft	2021. február	100,0 Ft/m ²
13. adat:	Miskolc	0235/57	szántó	5 690 m ²	1 / 1	1 138 000 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
14. adat:	Miskolc	01470/21	szántó	233 318 m ²	36000 / 3303540	508 600 Ft	2021. február	200,0 Ft/m ²
15. adat:	Miskolc	0165/18	szántó	3 717 m ²	7 / 32	162 600 Ft	2021. január	200,0 Ft/m ²
16. adat:	Miskolc	0720/8	szántó	18 115 m ²	1 / 1	2 000 000 Ft	2021. január	110,4 Ft/m ²
17. adat:	Miskolc	0721/4	legelő	5 333 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	56,3 Ft/m ²
18. adat:	Miskolc	0721/3	legelő	2 458 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	122,1 Ft/m ²
19. adat:	Miskolc	0725/1	legelő	4 666 m ²	1 / 1	400 000 Ft	2021. január	85,7 Ft/m ²
20. adat:	Miskolc	01442/24	szántó	1 355 m ²	1 / 1	300 000 Ft	2021. január	221,4 Ft/m ²
Átlag:								183,9 Ft/m²
Medián:								200,0 Ft/m²

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

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

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása:

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

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választottuk, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételár / ajánlati árat befolyásolják. A pozitív és negatív értéképítő 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
	hrsz.: 046/3	hrsz.: 0152/9	hrsz.: 0163/80	hrsz.: 0158/6	hrsz.: 0165/18	hrsz.: 01466/36	hrsz.: 0165/117
Ingatlan területe:	29 111 m ²	2 675 m ²	4 498 m ²	19 534 m ²	3 717 m ²	41 816 m ²	18 818 m ²
Ajánlati 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:		0%	0%	0%	0%	0%	0%
		200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	205 Ft/m ²
		Értékmódosító korrekciós tényezők					
Ingatlan terület	Ingatlan-nyilvántartás szerint	kisebb 5%	kisebb 5%	hasonló 0%	kisebb 5%	nagyobb -5%	hasonló 0%
Alak	szabálytalan sokszögű	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Földrajzi elhelyezkedés	Miskolc	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	beltérület mentén elhelyezkedő	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Művelési ág*	a) legelő b) legelő c) kivett út	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ak érték (Ak/ha)	4,90	jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Útviszony	műútból megközelíthető	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Művelést gátló tereptárgy	a forgalmi értéket befolyásoló tereptárgy nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezeti besorolás	Mko1	jobb -10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Vízjárás	belvízzel nem veszélyeztetett terület	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Védettség	természeti védettség nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		240 Ft/m ²	250 Ft/m ²	240 Ft/m ²	230 Ft/m ²	190 Ft/m ²	205 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		226 Ft/m ²					

A szakma szabályainak megfelelően az egyes alrészletek értéke külön kerül meghatározásra.

A legelő érték megállapításakor a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása gyakorta alkalmazott eljárás. Azonban mivel a vizsgált ingatlan a) és b) 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 alapárát 0,8 – as szorzóval korrigáljuk. ("Má" szorzó)

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

Az ingatlan talajértéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	046/3	a) legelő	11 579 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 093 483 Ft
		b) legelő	11 826 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 138 141 Ft
		c) kivett út	5 706 m ²	226 Ft/m ²	1,5	1 934 334 Ft
Összesen:			29 111 m²			6 165 958 Ft

A kisajátítandó ingatlan talajértéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	046/3	a) legelő	11 579 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 093 483 Ft
		b) legelő	11 826 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 138 141 Ft
		c) kivett út	5 706 m ²	226 Ft/m ²	1,5	1 934 334 Ft
Összesen:			29 111 m²			6 165 958 Ft

Faállomány értékének meghatározása:

Az ingatlan Miskolc település zártkerti ingatlanokkal határos külterületén található. Az ingatlan 046/3a jelű alrészletén álló faállomány három részre különíthető el: egy, az Országos Erdőállomány Adattárban Miskolc 131A erdészeti azonosítóval nyilvántartott, vágásérett-túltartott akác elegyes cseres erdőrészletre, amelynek területe 0,66 ha; egy fiatal, átlagosan 10 cm átmérőjű és 8 m magas akácos állományrészre, amelynek területe 0,1060 ha, valamint egy vegyes, alacsony záródású állományrészt, amely főként cserjés, nem számottevő mértékben sarjeredetű fiatal akáccsal borított, és amelyben kb. 30 db, az erdőrészletként nyilvántartott területen található cser illetve akác faegyedekkel megegyező paraméterű cser és akác faegyed is található. Ez utóbbi állományrész területe 0,3037 ha.

Az ingatlan „b” jelű alrészletén található fás szárú állomány főként cserjés, azon értékelhető, értéket képviselő faállomány nem található.

Az ingatlanra összesen 0,1642 ha területen vezetékjog került bejegyzésre, amely területre állományérték nem számítható.

1. állományrész – Miskolc 131A erdőrészlet

Az erdőrészlet állománya vágásérett-túltartott akác elegyes cseres, 5%-ot elérő fafajként jelen van benne a kocsánytalan lölgy és a mezei juhar, egyéb fafajként a gyertyán.

Az állományérték meghatározásához az erdőrészlet három pontján fafajonként meghatároztuk az állomány hektáronkénti körlapösszegét, illetve az állomány átlagos mellmagassági átmérőjét és magasságát. A hektáronként bruttó fatérfogatot a fafajonként mért körlapösszeg és az adott faj mért paramétereikhez tartozó alakmagasság szorzataként számítottuk.

A bruttó fatérfogat nettósításához az Állami Erdészeti Szolgálat által kiadott „Fatérfogatszámítási táblázatok” adott fajhoz tartozó vékonyfaszázalék értékét használtuk.

Bár pontos választékterv csak az aktuális piaci helyzet és a kitermelt faanyag minőségének ismeretében készíthető, az állomány szemlén tapasztalt minősége alapján a tűzifa mellett várhatóan minimális mértékű iparifa-választékolásra is lehetőség lesz, így az állomány értékét becsült választékterv alapján számítottuk. Az állomány értékének meghatározásakor az Északerdő Zrt. választékárait valamint az Agrárminisztérium által az erdőgazdálkodási ágazatra közölt kitermelési költséget (*Akác tarvágás, 10 fok alatt, rakodóra, felkészítés vágástér közelében út mellett*) alkalmaztuk.

Figyelemmel arra, hogy a jelenlegi állománykép alapján a vágásérettségi mutató 10 évnél kisebb, előhasználati beavatkozás a véghasználatig már nem várható, az állomány értéke annak hozami értékével egyenlő, amely a Neubauer-képlet alapján

$$\text{ÁHÉ} = \frac{V}{1,0p^{t-k}}$$

ahol

V: a fahasználat költségeivel csökkentett véghasználati árbevétel

p: a véghasználati kortól függő kamatláb (jelen képletben nem szorzótényező, hanem az adott helyiértéken szereplő számjegy értéke)

f: az állomány véghasználati kora

k: az állomány jelenlegi kora

A kisajátításra kerülő ingatlan esetében az állomány hozami értéke az alábbiak szerinti:

Állomány	Egyéb lomb elegyes cseres				
Kor (k)	100 év				
Vágáskor (f)	95 év				
Fafaj	CS	KTT	A	MJ	Összesen
G	7	1	10,4	1,6	
h átl. (m)	22	21	21	18	
d _{1,3} átl. (cm)	40	40	33	28	
hf	11,81	13,1	10,94	9,96	
Fatérfogat (bruttó m ³ /ha)	82,67 m ³	13,1 m ³	113,78 m ³	15,94 m ³	225,49 m ³
Nettósítási tényező (%)	10%	9%	9%	14%	
Várható véghasználati fatérfogat (nettó m ³ /ha)	74,40 m ³	11,92 m ³	103,54 m ³	14,51 m ³	204,37 m ³

Választékszerkezet, választékárak

Fafaj	CS		KTT		Nettó egységár (Ft/m ³)	Árbevétel választékonként (Ft)
	Arány	Nettó m ³	Arány	Nettó m ³		
Választék						
Kivágás	5%	3,72	5%	0,60	26 000	112 221,2
Tüzifa	95%	70,68	95%	11,32	18 110	1 485 161,3
Összesen	100%					1 597 382,5
Fafaj	A		MJ		Nettó egységár (Ft/m ³)	Árbevétel választékonként (Ft)
	Arány	Nettó m ³	Arány	Nettó m ³		
Választék						
Kivágás	10%	10,35	-		25 000	258 849,5
Tüzifa	90%	93,19	100%	14,51	18 110	1 950 371,3
Összesen						2 209 220,8

Árbevétel összesen	3 806 603 Ft
Kitermelés fajlagos költsége (Ft/n. m ³ , nettó)	5 016 Ft
Kitermelés összköltsége (Ft, nettó)	1 025 116 Ft
Véghasználati árbevétel (Ft/ha)	2 781 487 Ft
Hozami érték (Ft/ha)	2 781 487 Ft
Erdőrészlet területe	0,66 ha
Az erdő részlet állományának hozami értéke	1 835 782 Ft

2. állományrész – fiatal akác

Az állomány paramétereit alapján kb. 10 éves akác állományrész. Az akácokra kidolgozott erdőnevelési modell tábla alapján fatermőképessége gyenge, az V. fatermőképességi csoportba tartozik, a modell tábla alapján vágásérettségi kora 25 év.

A kisajátításra kerülő területen felvett állomány értékét a becsült bruttó fatérfogatadatokból kiindulva korértékkfaktoros állományérték-meghatározással számoltam ki, az alábbi képlet segítségével:

$$\text{ÁHÉ} = ((A-C) \times f + C) \times B, \text{ ahol}$$

ÁHÉ – az állomány hozami értéke

A – véghasználati nettó hozam

C – újraerdősítési költség

f – fafajra jellemző korértékkfaktor

B – sűrűség

Tekintettel arra, hogy kisajátítás esetén erdőfelújítási kötelezettség nem keletkezik, a képletben a C értéket nullának vettem.

A várható bruttó véghasználati fatérfogat az állomány jelenlegi paramétereit (magasság, átmérő, záródás) alapján a termőhelyi viszonyok ismeretében fatermési tábla alapján becsült érték, míg a tűzifa ára az az Északerdő Erdőgazdálkodási Zrt. keménylombos tűzifa nettó értékesítési ára.

A véghasználati nettó hozam az alábbiak szerint adódik:

Állomány	Akác
Becsült kor	10 év
Becsült vágáskor	25 év
Jelenlegi becsült fatérfogat (bruttó)	45 m ³
Várható véghasználati fatérfogat (bruttó)	150 m ³
Nettósítási tényező (%)	15%
Várható véghasználati fatérfogat (nettó m ³ /ha)	127,5 m ³

Tüzifa ár (Ft/m ³ , nettó)	18 110 Ft
Kitermelés költsége (Ft/ n. m ³ , nettó)	5 016 Ft
Kitermelés összes költsége (Ft)	639 540 Ft
Véghasználat nettó hozama (Ft/ha)	1 669 485 Ft

Az állomány hozami értéke a fent tárgyalt képlet alkalmazásával az alábbi:

A – Véghasználat nettó hozama	1 669 485 Ft
kor	10 év
f – korértékfaktor	0,1907
B – sűrűség	1
C – erdősítési költség	0
ÁHÉ – Az állomány hozami értéke	318 371 Ft
A kisajátított terület hozami értéke	33 747 Ft

3. állományrész – vegyes állomány

A területen értékelhető faanyagot az állományrészben található idős cser illetve akác faegyedek szolgáltatnak, így állományérték-meghatározás ezekre készül.

Tekintettel arra, hogy az állományrész faegyedei idős, végvágáskorú fák, az érték meghatározást az első pontban ismertetett módszerrel végzem. Iparifa termelésére a faegyedek minősége alapján nincs mód, az érték meghatározás alapját a tűzifa nettó kiskereskedelmi ára adja.

Az ingatlanrészen található faállomány hozami értéke az alábbiak szerint alakul:

	Akác elegyes cseres
Állomány	
Várható véghasználati fatérfogat (fatermési táblás, bruttó m ³)	39 m ³
Nettósítási tényező (%)	9%
Várható véghasználati fatérfogat (nettó m ³)	35,49 m ³
Tüzifa ár (Ft/m ³ , nettó)	18 110 Ft
Kitermelés költsége (Ft/ n. m ³ , nettó)	5 016 Ft
Kitermelés összköltsége (Ft)	178 018 Ft
Véghasználati árbevétel (Ft)	464 706 Ft
Hozami érték (Ft)	464 706 Ft

Fentiek alapján a Miskolc 043/3 helyrajzi számú ingatlanon álló faállomány értéke

$$1\,835\,782\text{ Ft} + 33\,747\text{ Ft} + 464\,706\text{ Ft} = 2\,334\,235\text{ Ft, azaz}$$

kétmillió-háromszázharminnégyezer-kétszázharmincöt forint.

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

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

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

Az ingatlan talajértéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	046/3	a) legelő	11 579 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 093 483 Ft
		b) legelő	11 826 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 138 141 Ft
		c) kivett út	5 706 m ²	226 Ft/m ²	1,5	1 934 334 Ft
Összesen:			29 111 m ²			6 165 958 Ft

A kisajátítandó ingatlan talajértéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Miskolc	046/3	a) legelő	11 579 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 093 483 Ft
		b) legelő	11 826 m ²	226 Ft/m ²	0,8	2 138 141 Ft
		c) kivett út	5 706 m ²	226 Ft/m ²	1,5	1 934 334 Ft
Összesen:			29 111 m ²			6 165 958 Ft

Fentiek alapján a Miskolc 043/3 helyrajzi számú ingatlanon álló **faállomány értéke:**

$$1\ 835\ 782\ \text{Ft} + 33\ 747\ \text{Ft} + 464\ 706\ \text{Ft} = 2\ 334\ 235\ \text{Ft}, \text{ azaz}$$

kétmillió-háromszázharminnégyezer-kétszázharmincöt forint.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A kisajátításra kerülő 046/3 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke</i>	<i>6 165 958 Ft</i>
<i>Faállomány értéke</i>	<i>2 334 235 Ft</i>
Összesen:	8 500 193 Ft

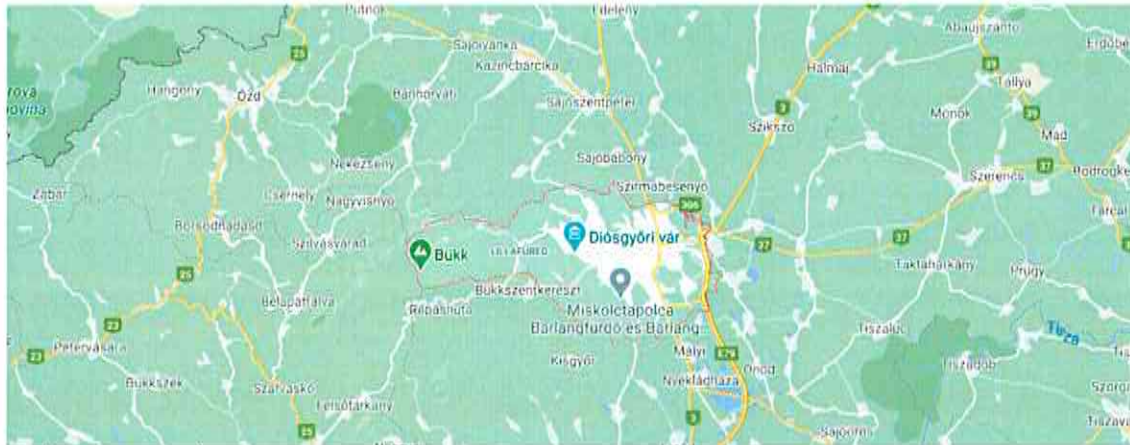
Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Északerdő Erdőgazdasági Zrt.</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>
Összes kártalanítás:		8 500 193 Ft

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

MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu



forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BAZH0293 (Lépjárt:2022.11.19)
		Kilépés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó.

A földhasználatra vonatkozó adatokat tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a ?Földhasználati lap másolat? menüpontban kérdezhető le.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14165/2021

2021.02.10

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 30

Külterület 046/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.ó

terület

kat. t. jöv.

előzet. adatok

ter. kat. jöv.

ha m2

k. fill.

ha m2

k. fill.

a legelő

6

1.1579

5987

b legelő

6

1.1026

5700

c Kivett út

0

5700

0.00

A földrészlet összes területe:

2.9131

11.00

2. bejegyző határozat: 76876/2006.10.27

Tíletti a MISKOLC II. KERÜLET Külterület 046/2 HR22-t terhelő adószám: szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 55831/2008.05.29

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DNT forgalomba adásával

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57948/1994.08.19

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 52310/1998.06.09

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 57948/1994.08.19

jogállás: tulajdonos

név: ESTÁHERDŐ ERŐFORRÁSÁGI ZRT.

cím: 3525 MISKOLC Deák tér 1.

törzsszám: 11071596

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 07801/2001.03.28

Önálló önreves bejegyzés az alrészlet-változás bejegyzése az FM/249/2001. számú Feljegyzés alkapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50356/2010.07.27

Vezetékjog

A VMH-131/2010. engedély számú (7856) FELSŐSOLCAI ALÁLLÓBÉ FELSŐSOLCA-MISKOLC DÉL 20KV. számú vezetékek az ingatlan területéből 1252 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉRASE HÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Velegháza u 4 Ft 196

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/14165/2021
2021.02.10

Sektor : 34

MISKOLC II. KERÜLET

Kulcstorulat 046/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43766/2011.05.20
Építészeti (gázvezetési) jog
292 m² területre: A 62602/2007. (07.30.) számú beadvány rangsorában.
Jogosult:
név: TIGAZ-DSO FOLDCSAPÁLLÁS KFT. törzesszám: 13960410
cím : 4200 HAJDUSZODÓ-SZÉLŐ Rákóczi út 194.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49004/2012.05.29
Vezetékjog
A VMH-244/2012. engedély száma (20459) Hejőcsaba 0,4 kV-on 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 55 m²-t érint. (FH. 3/270/2011).
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13904495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45484/2012.04.24
Vezetékjog
A VMH-171/2012. engedély száma (20538) Gömböly 0,4 kV-on 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 335 m²-t érint.
Jogosult:
név: ÉRŐSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13904495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.01.19 11:51:11

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET külterület 46/3

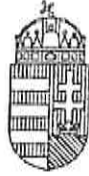
Megrendelés szám: 7/172/2021

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzsám: 36743080002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/00455-2/2021.
Ügyintéző: dr. Biró Dániel
Telefon: 46/512-944

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése Miskolc
külterület 046/3 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 e g z e 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-M11-2016-00003 Útfejlesztés Miskolctapolcán és környékén” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben „szakértő előzetes kirendelése” iránt kezdeményezett hatósági eljárásban az

Miskolc külterület

046/3 hrsz-ú, „legelő, legelő és kivett út” művelési ágú, 2 ha 9111 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban **Északerdő Erdőgazdasági Zrt.** (székhelye: 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/3),
- az ingatlanra a **TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.** (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) javára **bányászolgalmi jog** van bejegyezve (tulajdoni lap: III/4),
- az ingatlanra az **ÉMÁSZ** Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára **vezetékjog** van bejegyezve (tulajdoni lap: III/6),
- az ingatlanra az **ÉMÁSZ** Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára **vezetékjog** van bejegyezve (tulajdoni lap: III/7),
- az ingatlanra az **Északerdő Erdőgazdasági Zrt.** (székhelye: 3525 Miskolc, Deák tér 1.) javára **földhasználati jog** van bejegyezve

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más 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 **járadékos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,

a termelés kiesés, a levékenységek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).

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

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

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

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

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

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

Össességében 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/05/00455/2021. ügyiratszámra hivatkozással) **benyújtani.**

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

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

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

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

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

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

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

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

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

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

A végzést sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kézhezvételtől számított **15 napon belül** a Miskolci 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 képviselettel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pervesztes 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 046/3 hrsz-ú, „legelő, legelő és kivett út”** művelési ágú, **2 ha 9111 m²** területű ingatlan **egésze** 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
főosztályvezető

