

Érkeztetés ideje: 2020-12-14
Érkeztetés száma: 8735



CSONGRÁD-CSANÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: CS/B01/07700-5/2020.

Bordányi Polgármesteri Hivatal		
Kérelmet: 2020-12-15		
1322	sorszám 9	alszám
előírat		Ügyintéző:

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében (6722 Szeged, Rákóczi tér 1.), a földszinti Csanád teremben, a 2020. december hó 14. napján 10 óra 45 perckor kezdődött kisajátítási tárgyaláson.

Jelen vannak:

1. Dr. Ótott-Kovács József kormánytisztviselő, az eljáró hatóság képviselőjében
2. Dr. Kazy Zoltán kormánytisztviselő, jegyzőkönyvvezető
3. A kérelmező Bordány Nagyközség Önkormányzata (6795 Bordány, Benke Gedeon utca 44.) képviselőjében dr. Fodor Ákos jegyző, aki képviselői jogosultságát az eljáró hatóság részére a kérelem mellékleteként benyújtott, 2020. november 02. napján kelt írásbeli meghatalmazással; személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvánnyal, a lakcímét érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, elérhetősége: +36/62/588-510.
4. A TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. (5000 Szolnok, Mészáros L. utca 2/A., nyilvántartási száma: 010694) igazságügyi szakértői gazdasági társaság képviselőjében Huszár Albert ügyvezető, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, aki személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvánnyal, a lakcímét érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, elérhetősége: +36/30/955-8210.
5. Gyuris János 6791 Szeged, Sztríha Kálmán utca 5. szám alatti lakos 1/1 arányú ingatlantulajdonos, aki személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvánnyal, a lakcímét érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, elérhetősége: +36/20/461-3126

Tárgy: Bordány Nagyközség Önkormányzata által a Bordány belterület 522/2 helyrajzi számú, 101 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Gyuris János 6791 Szeged, Sztríha Kálmán utca 5. szám alatti lakos 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan teljes területének „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra (a buszforduló kialakítása) történő kisajátítása iránt előterjesztett kérelme.

Az eljáró hatóság képviselője a tárgyalást megnyitja, a tárgyalás megnyitása után megállapítja, hogy az idézettek, valamint az ingatlantulajdonos megjelentek.

Ügyintézői kérdésre a kérelmező, az igazságügyi szakértő és az ingatlantulajdonos bejelentette, hogy a jegyzőkönyvből egy-egy példányt kérnek.

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály
Hatósági és Perképviselői Osztály
6722 Szeged, Rákóczi tér 1.
Telefon: (06-62) 680-630 Fax: (06-62) 680-632
E-mail: hfo@csongrad.gov.hu
www.csmkh.hu

Az eljáró hatóság képviselője tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) előírásai szerint az ügyfélnek joga van ahhoz, hogy az eljárás során írásban vagy szóban nyilatkozatot, észrevételt tegyen. Ha a kérelmező ügyfél nem nyilatkozik, a hatóság megszünteti az eljárást; az egyéb ügyfél akkor tagadhatja meg a hatóság által kért adatok szolgáltatását, ha a tanúvallomást megtagadhatná (saját magát vagy hozzátartozóját bűncselekménnyel vádolná, diplomáciai mentességben részesülő személy, stb.).

Az ügyfél (vagy képviselője) eljárási bírsággal sújtható, ha más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős valótlán tényt állít, illetve az ügy szempontjából jelentős tényt elhallgat.

Az ügyfelek a tárgyaláson kérdést intézhetnek a szakértőhöz és egymáshoz, és bizonyítási indítványt tehetnek.

Az ügyfél köteles jóhiszeműen eljárni, magatartása nem irányulhat a hatóság megtévesztésére vagy a döntéshozatal indokolatlan késleltetésére.

Az ügyfél részéről az eljárás akadályozásának következménye lehet az eljárási bírság, illetve az okozott többletköltségek megfizetésére kötelezés.

A szakértő vonatkozásában a hamis véleményadás jogkövetkezménye akár büntetőjogi felelősségre vonás is lehet. A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) szerint ugyanis a hamis tanúzásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni arra is, aki szakértőként hamis szakvéleményt ad.

Eljáró hatóság képviselője ismerteti az ügy eddigi iratait, különös tekintettel a kisajátítás iránti kérelemre és az ingatlanforgalmi szakvéleményre.

Ismertetésre kerültek az alábbiak:

- kérelem, melyet az Önkormányzat „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra történő kisajátítás iránt terjesztett elő, amely tartalmazza a kisajátítás pénzügyi fedezetére vonatkozó nyilatkozatot,
- az ingatlan adatait tartalmazó tulajdoni lap-szemle,
- szakértő kirendelésére vonatkozó végzés,
- az ingatlanforgalmi szakvélemény.

Huszár Albert igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint a kisajátítással érintett ingatlan belterületen, Bordány központjában helyezkedik el. A kisajátítással érintett ingatlan szomszédságában piactér, sporttelep, Dózsa György tér, Kossuth út, környezetében családi házas ingatlanok, szociális intézmény, egészségház találhatóak. Az ingatlan a szabályozott és kiépített Kossuth útról közelíthető meg.

A közvetlen felhasználást biztosító hálózati közművek az ingatlanba is bekötésre kerültek önálló mérőhelyek kialakításával.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint KÖu-1 jelű övezetbe sorolt, amely az országos mellékutak területét foglalja magába. A jelenlegi övezeti besorolás a kisajátítási céllal összefüggésben került meghatározásra, ezért az értékelés során a környezetében lévő övezeti besorolás alapján a Vt-1 jelű övezeti besorolás került figyelembe, az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 13. §-a tartalmazza.

A terület szabálytalan alakú földrészlet, amely beékelődik a Bordány 522/1 hrsz.-ú piactér területébe. Az ingatlan teljes területe beépített, a beépítés módja eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetettektől. Az ingatlan területén lévő

felépítmény több ütemben és többfajta szerkezeti kialakítással létesült. Az alap épületre 1989-ben adtak ki építési engedélyt, a bővítésre vonatkozóan nem rendelkezésre információ. A helyszíni szemle időpontjában az ingatlan használaton kívül állt.

Az ingatlan úszótelkes kialakítású, a felépítmény egy egységet alkot a szomszédos 522/3 hrsz. alatti épülettel. Az épületegyüttes eredetileg könnyűszerkezetes fagylaltozóból és a mellé épített könnyűszerkezetes virág árusító pavilonból állt, amelyeket később összenyitottak. Az épületegyüttes mellé hagyományos szerkezetű helyiségcsoportot alakítottak ki, amelynek építési időpontja ismeretlen.

A helyszíni felmérés alapján az eredeti épületrész 48,46 m², a bővítmény 32,07 m² területű.

A földterületre vonatkozó forgalmi érték meghatározása

a fajlagos alapérték: 3.006,- Ft/m²

Korrektciós tényezők és értékek:

- az összehasonlításhoz felhasznált ingatlanok adásvétele 2020. évet megelőző: +5%
- a kisajátításra kerülő ingatlan területe jóval kisebb: +30%
- az értékelt ingatlan településen belüli fekvése kedvezőbb: +30%

Összesen: +65 %, ezért a korrigált fajlagos érték 4960,- Ft/m².

A kisajátításra kerülő földterület (101 m²) forgalmi értéke: 500.960,-Ft.

A könnyűszerkezetes épületrész költségalapú értéke

Alapterület: 48,46 m²

Újraelőállítási költség 240.030,-Ft

Avulás mértéke összesen. -90%

A forgalmi érték összesen: 1.163.185,-Ft

A hagyományos szerkezetű épületrész költségalapú értéke

Alapterület: 32,46 m²

Újraelőállítási költség 285.941,-Ft

Avulás mértéke összesen. -75%

A forgalmi érték összesen: 2.292.532,-Ft

A kisajátításra kerülő teljes ingatlan forgalmi értéke összesen: 3.956.677,-Ft.

A kártalanítási összeg megegyezik az ingatlan forgalmi értékével, abban az esetben, ha az építési engedélyben előírt feltételek már nem állnak fenn.

Huszár Albert igazságügyi szakértő: a szakértőkre vonatkozó figyelmeztetést megértettem, kijelentem, hogy a felekkel perben, haragban, rokonságban nem állok, a szakvéleményemet változatlan tartalommal fenntartom.

Kérelmező képviselője: Az ügyfél jogaira és kötelezettségeire való figyelmeztetés, ill. tájékoztatás meghallgatása után az eljáró hatóság képviselőjének kérdésére válaszolva előadom, hogy kisajátítási kérelmemet változatlanul fenntartom. Az ingatlanforgalmi szakvéleményben megállapított kártalanítási összeget elfogadom.

Ingatlantulajdonos: az ügyfelekre vonatkozó tájékoztatást megértettem. A kisajátítás jogalapját nem vitatom. A szakvéleményt a tárgyalás előtt megkaptam, áttanulmányoztam, arra észrevételt kívánok tenni, mivel a kártalanítási összeget nem

fogadom el. Nem értek egyet a 75%-os és 90%-os avultatás mértékével. Az ingatlan külső állapota valóban leromlott, melyben 6 fő dolgozott. Korábban úgy gondoltam, hogy 1.000,-Ft/m² áron ki tudom adni bérbe a körülbelül 80 m² nagyságú ingatlant. Előadom továbbá, hogy csak a hűtőkamra legalább 2.000.000,-Ft, illetve a közművesítés költségei is magasak. Az avultatás miatt 50.000,-Ft-ra jön ki egy négyzetméter ára, amit alacsonynak tartok. Eddig volt egy másik cukrászda a településen és már jelezték nekem, hogy újra igény lenne arra, hogy ismét kinyissak.

Huszár Albert igazságügyi szakértő: A kártalanítás alapját az ingatlan napi forgalmi értéke képezi, nem pedig az az érték, amennyit ráköltött a tulajdonos. Az épület körülbelül 10 éve nem üzemel. Az ilyen jellegű ingatlanokat úgy szokás a szakma szabályai szerint értékelni, hogy mekkora hasznót húz, ami jelen esetben nem értelmezhető. A rendelkezésre álló ingatlan adatok alapján nem támasztható alá magasabb földterület érték. Az avulás esetén a fizikai avulás határozza meg leginkább annak mértékét, ami a várható hasznos élettartamára vonatkozik. A könnyűszerkezetes épületek jóval rövidebb élettartamra vannak tervezve, ezért azt mindenképp figyelembe kell venni. A kártalanítás alapját nem a műszaki érték képezi, hogy az adott területen mennyiből valósítható meg az épület, hanem hogy annak a tulajdonságai alapján mennyi a mostani forgalmi értéke.

Kérelmező képviselője: Az önkormányzat közpénzzel gazdálkodik és olyan tényeket is látott az ingatlannal kapcsolatban, ami kihatással van a forgalmi értékre is. Az építési anyagokat átvizsgálva nem találtak arra nézve információt, hogy a hagyományos épületrész mikor kapott építési engedélyt vagy egyáltalán kapott-e. Az a tény, hogy a hagyományos épület kapott-e építési engedélyt álláspontom szerint jelentősen befolyásolja annak értékét. Ezt a két kérdést az ingatlantulajdonoshoz intézem. Ha megnézzük a tulajdoni lapot, akkor azt látjuk, hogy mindkét ingatlan „kivett beépítetlen terület”, tehát azon nem is lehetne épület. Azt kérdezném a szakértő úrtól, hogy ez figyelembe vehető-e hagyományos ingatlanrész értékelésekor. A könnyűszerkezetes épület viszont ideiglenes építési engedélyt kapott, ami figyelembe vehető-e az értékeléskor.

Ingatlantulajdonos: 1996-ban vásároltam az ingatlant ebben az állapotában. Az önkormányzathoz bementem és megkérdeztem, hogy az üzemeltetése során lehet-e bármilyen probléma, ami később gondot okozhat. Azt a választ kaptam, hogy megvásárolhatom azt és utána üzletként működtethető is, ahogyan előtte működött is. Nem volt tudomásom arról, hogy nincs építési engedélye, illetve hogy a könnyűszerkezetes épületnek pedig csak ideiglenes engedélye van. Az ezzel járó konfliktust nem is akartam volna felvállalni.

Huszár Albert igazságügyi szakértő: A szakvélemények zárómondata úgy szól, hogy a meghatározott forgalmi érték akkor helytálló, ha az ingatlan jogi körülményei rendezettek. Egy ideiglenes jelleggel létesített építmény, melynél egy olyan kitétel szerepel az iratok között, hogy kártalanítás nélkül köteles a tulajdonos azt elbontani, az az épület értékét szinte a 0-val teszi egyenlővé.

Kérelmező képviselője: Annyi észrevételem lenne a szakértő úr által a tárgyaláson becsatolt vázrajzhoz, hogy azon nem látható földhivatali érkeztető bélyegzés, vagyis az valószínűleg nem került benyújtásra a földhivatalhoz.

Ingatlantulajdonos: Ezzel kapcsolatban előadom, hogy a 90-es években nem úgy működött a világ, mint jelenleg. Nem állt szándékomban szabályt szegni és úgy gondolom, hogy megfelelően utána jártam az épület jogi helyzetének.


Kérelmező képviselője: Indítványozom, hogy a hatóság biztosítson határidőt arra, hogy az önkormányzat tisztázza az épület jogi sorsát, esetleg egyeztetessen a tulajdonossal a kártalanításról. Amennyiben lehetőség van erre, úgy kérem, hogy 2021. január hó 5. napjáig biztosítson határidőt. Az önkormányzat nyitott arra, hogy egy személyes egyeztetés keretein belül tisztázzák a tulajdonossal az ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetet még január hó 5. napja előtt.

Ingatlantulajdonos: Elfogadom az egyeztetési lehetőség biztosítását 2021. január hó 5. napja előtt.

Jelenlévők egyebet előadni nem kívántak, nyilatkozatuk szerint a jegyzőkönyv az általuk előadottakat tartalmazza, azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon helybenhagyólag aláírják, mely aláírással egyidejűleg annak egy-egy példánya átvételét elismerik.


Eljáró hatóság képviselője a tárgyalást berekeszti, jegyzőkönyv lezárva: 2020. december hó 14. napján 12 óra 00 perckor.


k. m. f.


Dr. Ótött-Kovács József
kormánytisztviselő




Dr. Fodor Ákos jegyző
a kérelmező képviselője


Dr. Kazy Zoltán
kormánytisztviselő
jegyzőkönyvvezető


Huszár Albert
igazságügyi szakértő
ügyvezető

Gyuris János
ingatlantulajdonos





Érkeztetés ideje: 2020-12-14
Érkeztetés száma: 8736



Bordányi Polgármesteri Hivatal

2020-12-15

CSONGRÁD-CSANÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: CS/B01/07701-5/2020.

1322 sorszám 10 alszám Melléklet:
előirat Ügyintéző:

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében (6722 Szeged, Rákóczi tér 1.), a földszinti Csanád teremben, a 2020. december hó 14. napján 12 óra 00 perckor kezdődött kisajátítási tárgyaláson.

Jelen vannak:

1. Dr. Ótott-Kovács József kormánytisztviselő, az eljáró hatóság képviselőjében
2. Dr. Kazy Zoltán kormánytisztviselő, jegyzőkönyvvezető
3. A kérelmező Bordány Nagyközség Önkormányzata (6795 Bordány, Benke Gedeon utca 44.) képviselőjében dr. Fodor Ákos jegyző, aki képviselői jogosultságát az eljáró hatóság részére a kérelem mellékleteként benyújtott, 2020. november 02. napján kelt írásbeli meghatalmazással; személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvánnyal, a lakcímét érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, elérhetősége: +36/62/588-510.
4. A TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. (5000 Szolnok, Mészáros L. utca 2/A., nyilvántartási száma: 010694) igazságügyi szakértői gazdasági társaság képviselőjében Huszár Albert ügyvezető, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, aki személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvánnyal, a lakcímét érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, elérhetősége: +36/30/955-8210.
5. Gyuris János 6791 Szeged, Sztríha Kálmán utca 5. szám alatti lakos 1/1 arányú ingatlan tulajdonos, aki személyazonosságát érvényes személyazonosító igazolvánnyal, a lakcímét érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, elérhetősége: +36/20/461-3126

Tárgy: Bordány Nagyközség Önkormányzata által a Bordány belterület 522/3 helyrajzi számú, 64 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Gyuris János 6791 Szeged, Sztríha Kálmán utca 5. szám alatti lakos 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan teljes területének „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra (a buszforduló kialakítása) történő kisajátítása iránt előterjesztett kérelme.

Az eljáró hatóság képviselője a tárgyalást megnyitja, a tárgyalás megnyitása után megállapítja, hogy az idézettek, valamint az ingatlan tulajdonos megjelentek.

Ügyintézői kérdésre a kérelmező, az igazságügyi szakértő és az ingatlan tulajdonos bejelentette, hogy a jegyzőkönyvből egy-egy példányt kérnek.

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály
Hatósági és Perképviselői Osztály
6722 Szeged, Rákóczi tér 1.
Telefon: (06-62) 680-630 Fax: (06-62) 680-632
E-mail: hfo@csongrad.gov.hu
www.csmkh.hu

Az eljáró hatóság képviselője tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) előírásai szerint az ügyfélnek joga van ahhoz, hogy az eljárás során írásban vagy szóban nyilatkozatot, észrevételt tegyen. Ha a kérelmező ügyfél nem nyilatkozik, a hatóság megszünteti az eljárást; az egyéb ügyfél akkor tagadhatja meg a hatóság által kért adatok szolgáltatását, ha a tanúvallomást megtagadhatná (saját magát vagy hozzátartozóját bűncselekménnyel vádolná, diplomáciai mentességben részesülő személy, stb.).

Az ügyfél (vagy képviselője) eljárási bírsággal sújtható, ha más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős valótlán tényt állít, illetve az ügy szempontjából jelentős tény elhallgat.

Az ügyfelek a tárgyaláson kérdést intézhetnek a szakértőhöz és egymáshoz, és bizonyítási indítványt tehetnek.

Az ügyfél köteles jóhiszeműen eljárni, magatartása nem irányulhat a hatóság megfélemsztésére vagy a döntéshozatal indokolatlan késleltetésére.

Az ügyfél részéről az eljárás akadályozásának következménye lehet az eljárási bírság, illetve az okozott többletköltségek megfizetésére kötelezés.

A szakértő vonatkozásában a hamis véleményadás jogkövetkezménye akár büntetőjogi felelősségre vonás is lehet. A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) szerint ugyanis a hamis tanúzásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni arra is, aki szakértőként hamis szakvéleményt ad.

Eljáró hatóság képviselője ismerteti az ügy eddigi iratait, különös tekintettel a kisajátítás iránti kérelemre és az ingatlanforgalmi szakvéleményre.

Ismertetésre kerültek az alábbiak:

- kérelem, melyet az Önkormányzat „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra történő kisajátítás iránt terjesztett elő, amely tartalmazza a kisajátítás pénzügyi fedezetére vonatkozó nyilatkozatot,
- az ingatlan adatait tartalmazó tulajdoni lap-szemle,
- szakértő kirendelésére vonatkozó végzés,
- az ingatlanforgalmi szakvélemény.

Huszár Albert igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint a kisajátítással érintett ingatlan belterületen, Bordány központjában helyezkedik el. A kisajátítással érintett ingatlan szomszédságában piactér, sporttelep, Dózsa György tér, Kossuth út, környezetében családi házas ingatlanok, szociális intézmény, egészségház találhatóak. Az ingatlan a szabályozott és kiépített Kossuth útról közelíthető meg.

A közvetlen felhasználást biztosító hálózati közművek az ingatlanba is bekötésre kerültek önálló mérőhelyek kialakításával.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint KÖu-1 jelű övezetbe sorolt, amely az országos mellékutak területét foglalja magába. A jelenlegi övezeti besorolás a kisajátítási céllal összefüggésben került meghatározásra, ezért az értékelés során a környezetében lévő övezeti besorolás alapján a Vt-1 jelű övezeti besorolás került figyelembe, az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 13. §-a tartalmazza.

A terület szabályos alakú földrészlet, amely beékelődik a Bordány 522/1 hrsz.-ú piactér területébe. Az ingatlan teljes területe beépített, a beépítés módja eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetettektől. Az ingatlan területén lévő

felépítmény több ütemben és többfajta szerkezeti kialakítással létesült. Az alap épületre 1989-ben adtak ki építési engedélyt, a bővítésre vonatkozóan nem rendelkezésre információ. A helyszíni szemle időpontjában az ingatlan használaton kívül állt.

Az ingatlan úszótelkes kialakítású, a felépítmény egy egységet alkot a szomszédos 522/2 hrsz. alatti épülettel. Az épületegyüttes eredetileg könnyűszerkezetes fagylaltozóból és a mellé épített könnyűszerkezetes virág árusító pavilonból állt, amelyeket később összenyitottak. Az épületegyüttes mellé hagyományos szerkezetű helyiségcsoportot alakítottak ki, amelynek építési időpontja ismeretlen.

A helyszíni felmérés alapján az eredeti épületrész 21,45 m², a bővítmény 18,72 m² területű.

A földterületre vonatkozó forgalmi érték meghatározása:

fajlagos alapérték: 3.006,- Ft/m²

Korrektciós tényezők és értékek:

- az összehasonlításul felhasznált ingatlanok adásvétele 2020. évet megelőző: +5 %
- a kisajátításra kerülő ingatlan területe jóval kisebb: +30%
- az értékelt ingatlan teleülésen belüli fekvése kedvezőbb: +30%

Összesen: +65 %, ezért a korrigált fajlagos érték 4960,- Ft/m².

A kisajátításra kerülő földterület (64 m²) forgalmi értéke: 317.440,- Ft.

A könnyűszerkezetes épületrész költségalapú értéke

Alapterület: 21,45 m²

Újraelőállítási költség 240.030,- Ft

Avulás mértéke összesen. -90%

A forgalmi érték összesen: 514.864,- Ft

A hagyományos szerkezetű épületrész költségalapú értéke

Alapterület: 18,72 m²

Újraelőállítási költség 285.941,- Ft

Avulás mértéke összesen. -75%

A forgalmi érték összesen: 1.338.204,- Ft

A kisajátításra kerülő teljes ingatlan forgalmi értéke összesen: 2.170.508,- Ft.

A kártalanítási összeg megegyezik az ingatlan forgalmi értékével, abban az esetben, ha az építési engedélyben előírt feltételek már nem állnak fenn.

Huszár Albert igazságügyi szakértő: a szakértőkre vonatkozó figyelmeztetést megértettem, kijelentem, hogy a felekkel perben, haragban, rokonságban nem állok, a szakvéleményemet változatlan tartalommal fenntartom.

Kérelmező képviselője: Az ügyfél jogaira és kötelezettségeire való figyelmeztetés, ill. tájékoztatás meghallgatása után az eljáró hatóság képviselőjének kérdésére válaszolva előadom, hogy kisajátítási kérelmemet változatlanul fenntartom. Az ingatlanforgalmi szakvéleményben megállapított kártalanítási összeget elfogadom.

Ingatlan tulajdonos: az ügyfelekre vonatkozó tájékoztatást megértettem. A kisajátítás jogalapját nem vitatom. A szakvéleményt a tárgyalás előtt megkaptam, áttanulmányoztam, arra észrevételt kívánok tenni, mivel a kártalanítási összeget nem

fogadom el. Nem értek egyet a 75%-os és 90%-os avultatás mértékével. Az ingatlan külső állapota valóban leromlott, melyben 6 fő dolgozott. Korábban úgy gondoltam, hogy 1.000,-Ft/m² áron ki tudom adni bérbe a körülbelül 80 m² nagyságú ingatlant. Előadom továbbá, hogy csak a hűtőkamra legalább 2.000.000,-Ft, illetve a közművesítés költségei is magasak. Az avultatás miatt 50.000,-Ft-ra jön ki egy négyzetméter ára, amit alacsonynak tartok. Eddig volt egy másik cukrászda a településen és már jelezték nekem, hogy újra igény lenne arra, hogy ismét kinyissak.

Huszár Albert igazságügyi szakértő: A kártalanítás alapját az ingatlan napi forgalmi értéke képezi, nem pedig az az érték, amennyit ráköltött a tulajdonos. Az épület körülbelül 10 éve nem üzemel. Az ilyen jellegű ingatlanokat úgy szokás a szakma szabályai szerint értékelni, hogy mekkora hasznót húz, ami jelen esetben nem értelmezhető. A rendelkezésre álló ingatlan adatok alapján nem támasztható alá magasabb földterület érték. Az avulás esetén a fizikai avulás határozza meg leginkább annak mértékét, ami a várható hasznos élettartamára vonatkozik. A könnyűszerkezetes épületek jóval rövidebb élettartamra vannak tervezve, ezért azt mindenképp figyelembe kell venni. A kártalanítás alapját nem a műszaki érték képezi, hogy az adott területen mennyiből valósítható meg az épület, hanem hogy annak a tulajdonságai alapján mennyi a mostani forgalmi értéke.

Kérelmező képviselője: Az önkormányzat közpénzzel gazdálkodik és olyan tényeket is látott az ingatlannal kapcsolatban, ami kihatással van a forgalmi értékre is. Az építési anyagokat átvizsgálva nem találtak arra nézve információt, hogy a hagyományos épületrész mikor kapott építési engedélyt vagy egyáltalán kapott-e. Az a tény, hogy a hagyományos épület kapott-e építési engedélyt álláspontom szerint jelentősen befolyásolja annak értékét. Ezt a két kérdést az ingatlantulajdonoshoz intézem. Ha megnézzük a tulajdoni lapot, akkor azt látjuk, hogy mindkét ingatlan „kivett beépítetlen terület”, tehát azon nem is lehetne épület. Azt kérdezném a szakértő úrtól, hogy ez figyelembe vehető-e hagyományos ingatlanrész értékelésekor. A könnyűszerkezetes épület viszont ideiglenes építési engedélyt kapott, ami figyelembe vehető-e az értékeléskor.

Inglatlantulajdonos: 1996-ban vásároltam az ingatlant ebben az állapotában. Az önkormányzathoz bementem és megkérdeztem, hogy az üzemeltetése során lehet-e bármilyen probléma, ami később gondot okozhat. Azt a választ kaptam, hogy megvásárolhatom azt és utána üzletként működtethető is, ahogyan előtte működött is. Nem volt tudomásom arról, hogy nincs építési engedélye, illetve hogy a könnyűszerkezetes épületnek pedig csak ideiglenes engedélye van. Az ezzel járó konfliktust nem is akartam volna felvállalni.

Huszár Albert igazságügyi szakértő: A szakvélemények zárómondata úgy szól, hogy a meghatározott forgalmi érték akkor helytálló, ha az ingatlan jogi körülményei rendezettek. Egy ideiglenes jelleggel létesített építmény, melynél egy olyan kitétel szerepel az iratok között, hogy kártalanítás nélkül köteles a tulajdonos azt elbontani, az az épület értékét szinte a 0-val teszi egyenlővé.

Kérelmező képviselője: Annyi észrevételem lenne a szakértő úr által a tárgyaláson becsatolt vázrajzhoz, hogy azon nem látható földhivatali érkeztető bélyegzés, vagyis az valószínűleg nem került benyújtásra a földhivatalhoz.

Ingatlantulajdonos: Ezzel kapcsolatban előadom, hogy a 90-es években nem úgy működött a világ, mint jelenleg. Nem állt szándékomban szabályt szegni és úgy gondolom, hogy megfelelően utána jártam az épület jogi helyzetének.

Kérelmező képviselője: Indítványozom, hogy a hatóság biztosítson határidőt arra, hogy az önkormányzat tisztázza az épület jogi sorsát, esetleg egyeztetessen a tulajdonossal a kártalanításról. Amennyiben lehetőség van erre, úgy kérem, hogy 2021. január hó 5. napjáig biztosítson határidőt. Az önkormányzat nyitott arra, hogy egy személyes egyeztetés keretein belül tisztázzák a tulajdonossal az ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetet még január hó 5. napja előtt.

Ingatlantulajdonos: Elfogadom az egyeztetési lehetőség biztosítását 2021. január hó 5. napja előtt.

Jelenlévők egyebet előadni nem kívántak, nyilatkozatuk szerint a jegyzőkönyv az általuk előadottakat tartalmazza, azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, valamennyi oldalon helybenhagyólag aláírják, mely aláírással egyidejűleg annak egy-egy példánya átvételét elismerik.


Eljáró hatóság képviselője a tárgyalást berekeszti, jegyzőkönyv lezárva: 2020. december hó 14. napján 12 óra 15 perckor.


k. m. f.


Dr. Ottó-Kovács József
kormánytisztviselő




Dr. Fodor Akos jegyző
a kérelmező képviselője


Dr. Kazy Zoltán
kormánytisztviselő
jegyzőkönyvvezető


Huszár Albert
igazságügyi szakértő
ügyvezető

Gyuris János
ingatlantulajdonos



