

Érkezési ideje: 2022 JÚN. 17  
Érkezési száma: 4446



Bordányi Polgármesteri Hivatal  
Érkezett: 2022 JÚN. 20  
Tárgy: Bordány belterület 522/3 hrsz. és 522/2 hrsz. ingatlanok kisajátítása  
Mell.: szakvélemények aktualizálása

## CSONGRÁD-CSANÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: CS/B01/04893-9/2022.;  
CS/B01/04894-9/2022.  
Ügyintéző: Czegléczkiné dr. Szentpéteri Szilvia  
Tel.: 62/680-673

### H A T Á R O Z A T

A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Bordány Nagyközség Önkormányzata (6795 Bordány, Benke Gedeon u. 44.; képviseli Tanács Gábor polgármester, a továbbiakban: kisajátítást kérő)

kérelmének helyt ad,

és a Bordány belterület 522/3 helyrajzi számú 64 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Gyuris János (6791 Szeged, Sztriha Kálmán utca 5.) 1/1 arányú tulajdonát képező,

és a Bordány belterület 522/2 helyrajzi számú 101 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, Gyuris János (6791 Szeged, Sztriha Kálmán utca 5.) 1/1 arányú tulajdonát képező

ingatlanok teljes területét „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra (Buszforduló kialakítása) k i s a j á t í t j a, és tehermentesen Bordány Nagyközség Önkormányzata tulajdonába adja.

A Kormányhivatal megállapítja, hogy a kisajátított ingatlanok tulajdonjogát Bordány Nagyközség Önkormányzata a határozat véglegessé válása napján szerzi meg.

A Kormányhivatal a kisajátított ingatlanok forgalmi értékeként, a tulajdonjoga elvonásáért a kérelemmel érintett ingatlantulajdonos részére

a Bordány belterület 522/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 3.602.000,- Ft és

a Bordány belterület 522/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 6.643.000,- Ft,

összesen: 10.245.000,- Ft (azaz tízmillió-kettőszáznegyvenötezer forint) kártalanítási összeget állapít meg.

A kisajátítást kérő Bordány Nagyközség Önkormányzata a tulajdonos részére megállapított 10.245.000,- Ft kártalanítási összeget egy összegben, legkésőbb a határozat véglegessé válását követő 15 napon belül a jogosult 6791 Szeged, Sztriha Kálmán u. 5. szám alatti lakcímére történő utalással fizesse meg, és az átutalás tényét - annak megtörténtétől számított 8 (nyolc) napon belül - igazolja az eljáró hatóság felé.

A megállapított kártalanítás a határozat véglegessé válásával esedékes, és ettől az időponttól jár a kártalanításra jogosultnak a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat is.

A megállapított kártalanítás adó- és illetékmentes, kivéve, ha a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

Az ingatlantulajdonos a kártalanítás megfizetését követően – a kérelmezővel egyeztetett időpontban – de legkésőbb 2 hónapon belül köteles a kisajátított ingatlanokat a kérelmező részére birtokba bocsátani. A kisajátítást kérő a birtokba adást követő 8 napon belül – az átadás-átvételt igazoló közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat Kormányhivatal részére történő megküldésével – köteles azt igazolni.

A Kormányhivatal felhívja a kérelmező figyelmét, hogy fizetési – az ingatlantulajdonos figyelmét pedig, hogy birtokba bocsátási – kötelezettségüknek határidőben tegyenek eleget, ellenkező esetben hivatalból (a birtokba adás elmaradása esetén pedig a kisajátítást kérő kérelmére) indított végrehajtási eljárás keretében intézkedik a döntésében foglaltak kikényszerítéséről.

A beruházás várható befejezése 2023. június 30. A kérelmezőnek a kisajátított ingatlanokat a birtokba bocsátást követően közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra fel kell használnia, és a kisajátítási cél szerinti használatot határozatlan ideig biztosítania kell.

Amennyiben a kisajátítás célja a fenti időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlanok korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.

A Kormányhivatal a véglegessé válásra utaló feljegyzéssel ellátott határozata egy példányának megküldésével megkeresi a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 5. számú Földhivatali Osztályát (Mórahalom)

- a Bordány belterület 522/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése;
- a Bordány belterület 522/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése;
- a kisajátítási eljárás megindítása tényének és a kisajátítást kérő javára bejegyzett elidegenítési tilalomnak a törlése céljából.

A Kormányhivatal a véglegessé vált határozata egy példányával megkeresi Bordány Nagyközség Jegyzőjét (6795 Bordány, Benke Gedeon u. 44.), mint elsőfokú adóhatóságot az adó helyesbítése, illetőleg kivetése céljából.

A Kormányhivatal határozata a közlése napján véglegessé válik, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs. A döntést sérelmesnek tartó fél azonban – a jogsérelem megjelölésével és az annak alapjául szolgáló tények, illetve azok bizonyítékai előadásával – a határozat ellen közigazgatási pert kezdeményezhet. A kérelmet a döntés közlésétől számított 15 napon belül, a Szegedi Törvényszékhez címzetten, a Kormányhivatalnál lehet előterjeszteni, a pert a kisajátítást kérő (Bordány Nagyközség Önkormányzata) ellen is meg kell indítani.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet (ideértve az egyéni vállalkozót is) a keresetlevelet joghatályosan, kizárólag

szabályszerűen előterjesztett elektronikus formában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton (IKR rendszer útján) terjesztheti elő, elérhetősége: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/>.

Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, elérhetősége:

<https://birosag.hu/eljarasok-nyomtatvanyai/polgari-kozigazgatasi-papir-alap-nyomtatvanyok>

A határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000 forint, azonban a keresetlevélre illetéket leróni nem kell, mert a keresetet indító felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelem kérhető.

Ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tesz eleget, az végrehajthatóvá válik.

## I N D O K O L Á S

Bordány Nagyközség Önkormányzata 2020. november 05-én kisajátítási kérelmet terjesztett elő a Kormányhivatalnál a Bordány belterület 522/3 helyrajzi számú, 64 m<sup>2</sup> nagyságú, és a Bordány belterület 522/2 helyrajzi számú, 101 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok területének teljes kisajátítása iránt, mert azokat „Buszforduló kialakítása” megnevezésű projekt megvalósítása céljából kívánja felhasználni.

A Kormányhivatal a rendelkezésére álló dokumentumokból megállapította, hogy a kérelmet a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény *(a továbbiakban: Kstv.)* 2. § e) pontjában meghatározott közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból történő kisajátítás végett terjesztette elő. A kisajátítást kérő a beruházás megkezdésének időpontjaként 2021. július 1-ét, míg a befejezés határidejeként 2023. június 30-át jelölte meg. Nyilatkozott, hogy a kisajátított ingatlant a hivatkozott közérdekű célra határozatlan ideig kívánja használni.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja alapján közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból többek között abban az esetben lehetséges a kisajátítás, ha országos vagy helyi közút fejlesztése érdekében intermodális csomópont létesítése, fejlesztése céljából szükséges az ingatlan kisajátítása.

A kisajátítást kérő úgy nyilatkozott, hogy a településközpont rendezése keretében a Helyi Építési Szabályzat szerint a piactér vegyes övezet helyett közlekedési övezetbe kerül. A településen közlekedő buszjáratoknak a központi szerepet betöltő piactér előtt több helyre van szüksége a megfelelő íven történő megforduláshoz, és ez a két helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon álló, használaton kívüli építmény elbontásával oldható meg. A központi területen az is megvalósul, hogy a jelenleg csak a piac pavilonépületeként funkcionáló épület, eredeti rendeltetésén kívül várakozóhelyként is hasznosulhat.

A kisajátítást kérő beadványában úgy nyilatkozott, hogy a közérdekű cél megvalósítása a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert a beruházás végleges, ami megváltoztatja az ingatlanok hasznosítását kivett beépítetlen területként. Ez

alapján megállapítást nyert, hogy *a közérdekű cél megvalósítására a tulajdon korlátozásával nincs lehetőség* (Kstv. 3. § (1) bekezdés a) pontja); és *a közérdekű cél megvalósítása kizárólag a kisajátítandó ingatlanokon lehetséges* (Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja).

A kisajátítást kérő *az ingatlan tulajdonjogát adásvétel vagy csere útján nem tudta megszerezni*, mert a tulajdonos a részére felajánlott vételi ajánlatot nem fogadta el. (Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja)

A kisajátítást kérő előadta, hogy a közérdekű cél közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, mert a buszforduló kialakításával biztonságosabbá válik a közlekedés. Megszüntetésre kerülne a település két központi megállója, így mindkét irányból érkező járatok utasai védettebb megállóba érkeznek, a főúton történő átkelés nélkül a külterületen lakó iskolás gyermekek közlekedése kevésbé balesetveszélyes lesz. Mindezek alapján megállapítható, hogy *a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják*. (Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontja).

A fenti jogszabályhelyek alapján megállapítást nyert, hogy a kisajátítás feltételei fennállnak; a kérelmező továbbá mellékelte kérelméhez a Kstv. 24. § (5) bekezdésében előírt dokumentumokat.

Mivel a kérelem és mellékletei megfeleltek az e törvényben előírt feltételeknek, ezért a Kstv. 25. § (2) bekezdése értelmében a Kormányhivatal szakértőt rendelt ki szakvélemény elkészítése céljából, és tárgyalást tűzött ki. A szakértő 2020. november 18-án helyszíni szemlét tartott, majd az ingatlanok határainak kitűzése után 2020. november 26-án ismételt helyszíni szemlére került sor. A szakértő 2020. november 30-i határidőre elkészítette szakvéleményeit. („eredeti szakvélemény”)

A 2020. december 14-én egyeztető tárgyalás tartására került sor.

A szakértő szakvéleményeiben megállapította, hogy az 522/3 (64 m<sup>2</sup>) és 522/2 hrsz. (101 m<sup>2</sup>) ingatlan azonos jellegűek, mindkét ingatlan teljes területe beépített, az ingatlanokon található felépítmény egy egységet alkot, és vegyes szerkezeti kialakítású (könnyűszerkezetes és hagyományos szerkezetű). Az ingatlanok úszótelkes kialakításúak és beékelődnek az 522/1 hrsz.-on található piactér területébe.

A szakértő által vizsgált iratok, dokumentumok alapján megállapította, hogy az építmény több ütemben létesült; a könnyűszerkezetes épületre 1989-ben adtak – ideiglenes – építési engedélyt, amelyben foglalt feltétel szerint a mindenkori tulajdonos hatósági felszólításra kártalanítási igény nélkül köteles azt elbontani.

A hagyományos szerkezetű bővítésre vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, ezen épületrész építési engedélye nem ismert. Arra utaló információ sem áll rendelkezésre, hogy az engedély nélküli építkezés miatt a tulajdonost felszólították volna az építmény elbontására.

Az „eredeti szakvélemény” szerint a 64 m<sup>2</sup>-es, 522/3 hrsz.-ú ingatlan földterületének forgalmi értéke: 317.440,- Ft, a könnyűszerkezetes épületrész forgalmi értéke: 514.864,- Ft; a hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész értéke: 1.338.204,- Ft; összesen: 2.170.508,- Ft.

A 101 m<sup>2</sup>-es, 522/2 hrsz.-ú ingatlan földterületének forgalmi értéke: 500.960,- Ft, a könnyűszerkezetes épületrész forgalmi értéke: 1.163.185,- Ft; a hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész értéke: 2.292.532,- Ft; összesen: 3.956.677,- Ft.

A szakvélemény megállapítása szerint a kisajátításért fizetendő, mindösszesen: 6.127.185,- Ft kártalanítási összeg a teljes ingatlanok forgalmi értéke, amennyiben az építési engedélyben előírt feltételek már nem állnak fenn.

A tárgyaláson történt egyeztetés alapján a kisajátítást kérő önkormányzat és a kisajátítással érintett ingatlanok tulajdonosa 2020. december 15-én kérelmezték a kisajátítási eljárás szünetelését, a felmerült tények, körülmények, az ingatlanok jogi helyzetének a tisztázása érdekében.

A Kstv. 22. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási eljárásra az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény *(a továbbiakban: Ákr.)* rendelkezéseit kell alkalmazni, ezért az Ákr. 49. § (1) bekezdésének megfelelően a Kormányhivatal 2020. december 21-én kelt (2020. december 23-án véglegessé vált) végzéseiben megállapította, hogy a felek együttes kérelme alapján az eljárás szünetel. A (2) bekezdés alapján az eljárást bármelyik ügyfél kérelmére folytatni kell, és a kérelemre folytatható eljárás 6 hónapi szünetelés után megszűnik.

2021. január 30-án hatályba lépett a veszélyhelyzet idején az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 49. §-a szerinti szünetelésre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 31/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, amelynek az 1. §-a szerint a veszélyhelyzet ideje alatt folyamatban lévő, az ügyfél kérelmére szünetelő közigazgatási hatósági eljárásban az Ákr. 49. § (2) bekezdésében meghatározott, az eljárást megszüntető hat hónapos időtartamba a veszélyhelyzet időtartama nem számít bele, és az - bármely ügyfélnek az eljárás folytatására irányuló kérelme hiányában - a veszélyhelyzet megszűnését követő napon újratezdődik.

Ez a kormányrendelet 2021. november 30-ig volt hatályban.

2021. december 1-én hatályba lépett a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény, amelynek a 151. §-a szerint a veszélyhelyzet ideje alatt az ügyfél kérelmére szünetelő közigazgatási hatósági eljárásban az Ákr. 49. § (2) bekezdésében meghatározott, az eljárás megszűnéséhez vezető hat hónapos időtartamba a veszélyhelyzet időtartama nem számít bele, és az - bármely ügyfélnek az eljárás folytatására irányuló kérelme hiányában - az újabb veszélyhelyzet megszűnését követő napon (2022. június 1.) újratezdődik.

2022. április 6-án a kisajátítást kérelmező Önkormányzat kérte az ingatlanok kisajátítási eljárásának a folytatását.

A veszélyhelyzeti jogszabályok értelmében a hat hónapos szünetelési idő a folytatásra irányuló kérelem benyújtásáig nem telt le, ezért a Kormányhivatal folytatta a kisajátítási eljárást.

Az időközben folytatott építéshatósági eljárásban a Bordány Nagyközség Önkormányzata által kezdeményezett, a könnyűszerkezetes épületrész lebontására kötelezés iránti eljárás lezárult, az épületrész bontására nem került sor, tekintettel arra, hogy nem volt igazolható az ingatlan-tulajdonos bontásra kötelezésének a jogalapja.

A kisajátítási eljárásban készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény hat hónapos érvényessége az eljárás szünetelése alatt - a szakvéleményben foglalt



szakértői nyilatkozat alapján – lejárt. A Kormányhivatal 2022. április 20-án kelt végzéseivel az igazságügyi szakértőt felhívta a szakvéleményei aktualizálására; azaz a 2020. november 30-án kelt „eredeti szakvélemények” felülvizsgálatára és az ingatlan napi forgalmi értékének, a kártalanítás aktuális mértékének a megállapítására. Az igazságügyi szakértő – az időmúlásra tekintettel – ismételten helyszíni szemlét tartott 2022. május 13-án.

A szakvélemény módosítás 2022. május 27-ei leadási határideje – a szakértő kérésére – 15 nappal (2022. június 11-ig) meghosszabbításra került.

A szakértő a szakvélemények aktualizálásait határidőben benyújtotta a kisajátítási hatóság részére, amelyek jelen határozat mellékletét képezik.

Az újabb helyszíni szemle alapján megállapította, hogy a felépítmény állapotában az eredeti szakvélemény készítéséhez tartott helyszíni szemle óta nem történt lényeges változás; a NAV-tól pedig aktuális ingatlanforgalmi értékadatokat szerzett be.

A szakvélemény aktualizálása alapján az 522/3 hrsz.-ú, 64 m<sup>2</sup>-es ingatlan forgalmi értéke: 3.602.000,- Ft, amely a berendezések értékét nem tartalmazza.

Az 522/2 hrsz.-ú, 101 m<sup>2</sup>-es ingatlan forgalmi értéke: 6.643.000,- Ft, amely a berendezések értékét szintén nem tartalmazza.

Az ingatlantulajdonost megillető kártalanítás teljes összege: 10.245.000,- Ft.

Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény a szakvéleményre vonatkozóan előírja, hogy a szakértőnek a szakvéleményt a kirendelésben foglaltaknak megfelelően kell előterjeszteni. A szakvéleménynek tartalmaznia kell a leletet, amely a vizsgálat tárgyára, a vizsgálati eljárásokra és eszközökre, valamint a vizsgálat tárgyában bekövetkezett változásokra vonatkozó adatok összességét jelenti; a vizsgálat módszerének rövid ismertetését; a szakmai ténymegállapításokat; a szakértő véleményét; módszertani levélre történő utalást, illetve a módszertani levélben foglaltaktól történő eltérés esetén ennek indokait; és az arra való utalást, hogy az igazságügyi szakértő mely szakterületen jogosult szakvéleményt adni. A szakvéleményben jogkérdésben nem lehet állást foglalni.

A Kstv. 9. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

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

Az igazságügyi szakértő eredeti szakvéleményét és az aktualizálását a külön jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal, a mérlegelés módszerének és a figyelembe vett szempontoknak a bemutatásával készítette el.

A Kormányhivatal álláspontja szerint az igazságügyi szakértő szakvéleménye és aktualizálása megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, szakmailag megalapozott, logikus, aggálymentes; a NAV közhiteles adatszolgáltatásából

származó megvalósult adásvételek adatait használta fel a piaci összehasonlító elemzésen alapuló forgalmi érték meghatározásához.

A Kormányhivatal álláspontja szerint az ingatlan jellemzőit tekintve a megállapított forgalmi érték reális, és az ingatlan kisajátításkori valós piaci értékét tükrözi.

Mindent egybevetve a kisajátítással kapcsolatos kártalanítás megállapítása érdekében az eljárásba bevont igazságügyi szakértő az előírásoknak és jogszabályoknak megfelelő, az összefüggéseket is értelmező reális szakvéleményt adott és azt megfelelően aktualizálta. A fentiekre tekintettel a kártalanításra vonatkozó döntés meghozatalánál a Kormányhivatal az eredeti szakvéleményeket és az aktualizálásukat vette alapul és a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A Kstv. 29. § (6) bekezdés a) pontja értelmében a kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett az ingatlant a kártalanítás megfizetését követően, a kisajátítási határozat rendelkező részében meghatározott időpontig köteles a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.

A Kstv. 29. § (7) bekezdése kimondja, hogy a birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a (6) bekezdés szerinti időpontot követő legfeljebb 2 hónapos, építmény nélküli ingatlan esetében legfeljebb 1 hónapos határidőt állapíthat meg.

A fenti jogszabályhelyekre tekintettel a Kormányhivatal a rendelkező részben foglaltak szerint határozta meg a birtokba bocsátás időpontját.

A Kstv. 1. § (1) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjoga kisajátítással csak kivételesen – az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon – teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett vonható el.

A Kstv. 2. §-a tartalmazza azon közérdekű célok felsorolását, amelyek megvalósítása érdekében – a Kstv. 3. §-a szerinti feltételek fennállása esetén – helye lehet kisajátításnak.

A Kstv. 8. § (1) bekezdése értelmében a kisajátítási határozat véglegessé válásával – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

A Kstv. 9. §-a úgy rendelkezik, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért (az ingatlanon fennálló jog jogosultját a joga megszűnéséért) – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kártalanítás esedékességét a Kstv. 21. § (4) bekezdése és az Alaptörvény XIII. cikkének (2) bekezdése határozza meg. A késedelmi kamat mértékére vonatkozó szabályozást a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-a tartalmazza.

A Kstv. 29. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási hatóságnak a kérelemnek helyt adó határozatában – a 29/A. §-ban foglalt kivétellel – külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást, valamint – a döntés meghozatalakor már igazolt – járulékos költségeikért milyen összegű megtérítést állapít meg. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése rögzíti, hogy a kártalanítási összeget a határozat véglegessé válását követő 15 napon belül kell megfizetni, és az azt követő nyolc napon belül igazolni kell a megfizetést a kisajátítási hatóság részére.

A Kstv. 29. § (4) bekezdése szerint a kisajátítási hatóság hivatalból vizsgálja az ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését.

Ha a rendelkező részben megjelölt kártalanítási összeg kifizetése az ingatlantulajdonos felé az átvétel megtagadása, vagy valamilyen egyéb jogszabályban meghatározott okból megghiúsulna, a kártalanítási összegnek a Szegedi Járásbíróság bírói letéti számlájára utalásával a teljesítés jogszerűen megvalósítható - a Kstv. 21. § (6) bekezdés g) pont ga) alpontja; a bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003. (VII. 2.) IM rendelet 2. § (3) bekezdése, valamint a 14. § (2) bekezdése alapján.

Az Ákr. 132. §-a alapján, ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tett eleget, az végrehajtható.

Az Ákr. 133. § (1) bekezdése alapján a végrehajtást - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - a döntést hozó hatóság rendeli el. A (2) bekezdés szerint a hatóság a végrehajtást hivatalból vagy a jogosult kérelmére rendeli el. A hatóság a döntés végrehajthatóságától, illetve a végrehajtás elrendelésére irányuló kérelem beérkezésétől számított öt napon belül elrendeli a végrehajtást, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel is.

Az Ákr. 134. § (1) bekezdése értelmében a végrehajtást - ha törvény, kormányrendelet másként nem rendelkezik - az állami adóhatóság foganatosítja.

A Kstv. 37. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy kisajátítás esetén a tulajdonváltást az ingatlanügyi hatóság a véglegessé vált kisajátítási határozat alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.

A Kstv. 40. § (1) bekezdése kimondja, hogy a kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése értelmében a kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

A Kormányhivatal az ingatlan kisajátítási cél szerinti hasznosításáról és a tulajdonost megillető visszavásárlási jogról a Kstv. 35. § (2) és (3) bekezdései alapján rendelkezett.

Az illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresésének alapját a Kstv. 33. § (1) bekezdése képezi.

A Kstv. 37. § (3) bekezdése azt is kimondja, hogy az ingatlanügyi hatóság a kisajátítási hatóság megkeresésére, a kisajátítás tárgyában hozott döntés alapján törli az ingatlan-nyilvántartásból a kisajátítási eljárás megindításának tényére, valamint az elidegenítési tilalomra vonatkozó feljegyzést.

Az elsőfokú adóhatóság megkeresése a Kstv. 33. § (2) bekezdésén alapul.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Kstv. 32. § (1) bekezdése, valamint az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A jogorvoslati jog a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 4. § (1) és (3) bekezdésein, a 18. § (1) bekezdésén, a 37-39. §-ain alapul. A jogorvoslat elektronikus úton történő előterjesztéséről a Kp. 28. § (1)-(2) bekezdései és a 29. § (1) bekezdése, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608. §-a rendelkezik.



Az eljáró bíróság hatásköre a Kp. 12. § (1) bekezdésén, illetékessége a 13. § (1) bekezdésén a) pontján alapul. Az illeték mértékéről és az illetékfeljegyzési jogról való tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 45/A. § (1) és (3) bekezdésein, valamint a 62. § (1) bekezdésének h) pontján alapul.

A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben a keresetlevelet és annak mellékleteit gazdálkodó szervezet és jogi képviselő kizárólag elektronikusan az első fokon eljáró közigazgatási határozatot hozó közigazgatási szervnél nyújthatja be a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/> oldalon található IKR rendszer használatával. Természetes személy ügyfél elektronikus kapcsolattartásra továbbra sem köteles, ugyanakkor az általa papíralapon benyújtott beadványt az első fokon eljáró hatóság digitalizálást követően elektronikusan köteles továbbítani a bíróság felé.

A peres eljárás illetékét a félnek a pernyertesség függvényében kell viselnie, arról a bíróság az eljárást lezáró döntésében határoz majd. Peres eljárásban a bíróság kérelemre költségmentességet engedélyezhet, ekkor a fél mentesül az illeték megfizetése alól, azonban az esetleges költségmentesség sem fogja mentesíteni a hivatal perköltségének viselése alól, pervesztessége esetén.

A Kormányhivatal hatáskörét a Kstv. 22. § (2) bekezdése, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (2) bekezdése; illetékességét pedig a Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A Kormányhivatal a kisajátítási eljárás során az Ákr. 124. §-a szerinti eljárási költségek – *kérelmező általi* – viseléséről külön végzésben dönt.

Szeged, 2022. június 16.

A kormány megbízott helyett eljáró Zakar Péter  
mb. igazgató nevében és megbízásából:



*[Handwritten signature]*  
Dr. Kis Zoltán Viktor  
osztályvezető





Erkeztetés ideje: 2022 JÚN. 17
Erkeztetés száma: 4445

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal

Hatósági Főosztály

Hatósági, Perképviselési és Felügyeleti Osztály

6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

Bordány, Dózsa György tér 1.		
CS/B01/4894/2022.		
Készült: 2022 JÚN. 20		
542	sorszám	16 alszám
előírat		Melléklet:
Ügyintéző: Sándor M.		

**A 2020. november 30. napján, kisajátítási kártalanításhoz készült**

## **SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**

**A**

**Bordány, belterület, 522/2 hrsz-ú,**

**a természetben**

**Bordány, Dózsa György tér,**

**ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”**

**megnevezésű ingatlanra vonatkozóan**

**Készült:** 2022. június 11.

**Készítette:** TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő Kft.  
igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 nyilvántartási számon  
bejegyzett gazdasági társaság  
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

## Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	Szakértői nyilatkozat	4
IV.	A helyszíni szemle	5
V.	Az ingatlan ismertetése	5
VI.	A forgalmi érték felülvizsgálata	6
VII.	Összefoglalás	8

Melléklet: - fotók

## **I. Előzmény**

A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Hatósági, Perképviselési és Felügyeleti Osztály (6722 Szeged, Rákóczi tér 1.), Bordány Nagyközség Önkormányzata (6795 Bordány, Benke Gedeon utca 44.) kérelme alapján – mely infrastruktúra fejlesztésével összefüggésben történő kisajátítással kapcsolatos – a kártalanítási szakvélemény elkészítésére igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőül a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. igazságügyi szakértői gazdasági társaságot rendelte ki.

A szakvélemény tárgya a **Bordány, belterület 522/2 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mely a természetben Bordány belterületén a Dózsa György téren található és a területén egy vegyes szerkezeti kialakítású, több ütemben létesült felépítmény található.

A kérelmező a tárgyi ingatlan **teljes kisajátítását** kérte „infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, buszforduló megvalósítása érdekében.

A szakvélemény 2020. november 30. napján készült.

A Kirendelő Hatóság a CS/B01/4894-3/2022. számú végzésével a kártalanítás mértékének megállapítása érdekében, a szakvélemény felülvizsgálatára hívta fel a TISZA-INKÖZ Kft-t.

## **II. A szakértő feladata**

- Helyszíni szemlét tartani a kérelmezett ingatlannál.
- Az állami adóhatóságtól származó, aktuális összehasonlító adatok alapulvételével meghatározni az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét; a 2020. november 30-án készült szakvéleményt megfelelően módosítani, és javaslatot tenni az ingatlanforgalmi kártalanítás mértékére.



### **III. Szakértői nyilatkozat**

- 1./ Az ingatlan adottságaira vonatkozó jellemzők jelen felülvizsgálat során, a 2020. november 30. napján készült szakvéleményben részletezettek, és a 2022. május 13. napján tartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján kerültek figyelembevételre.
- 2./ A szakvéleményt készítette: az igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 számon bejegyzett TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft..  
A szakvélemény elkészítésében ingatlan-értékbecsrlőként Huszár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: ingatlan-értékbecsrlés; nyilvántartási száma: 004036) járt el.
- 3./ Tekintettel a Kirendelő Hatóság CS/B01/4894-3/2022. számú végzésében foglaltakra, a felülvizsgálat elkészítéséhez, a napi forgalmi érték meghatározásához ismételt ingatlanforgalmi értékadatok beszerzésére került sor a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól.
- 4./ Jelen felülvizsgálat teljes egészében csak a szakvéleménnyel együtt értelmezhető, a felülvizsgálatból és a szakvéleményből egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a felülvizsgálat kizárólag a szakvéleménnyel együtt adható tovább.
- 5./ Jelen szakvélemény felülvizsgálat érvényessége a felülvizsgálat keltétől számított hat hónap, abban az esetben, ha az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
- 6./ A felülvizsgálatot a kirendelő hatóság részére, a felhívó végzésben foglaltaknak megfelelően továbbítottuk.

#### **IV. A helyszíni szemle**

A felhívó végzésben foglaltaknak megfelelően 2022. május 13. napján helyszíni szemlét tartottunk az érintett ingatlannál.

A helyszíni szemlén megjelent:

- Gyuris János, tulajdonos,
- dr. Hajdu Gábor, tulajdonos jogi képviselője,
- dr. Juhász János, tulajdonos jogi képviselője,
- Gyenizse János, igazságügyi szakértő,  
tulajdonos megbízásából,
- dr. Fodor Ákos, jegyző, kérelmező részéről,
- Sándor Gyuláné, kérelmező részéről.

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettünk.

A helyszíni szemlén dr. Juhász János – a tulajdonos jogi képviselője – átadta részemre Gyenizse János igazságügyi építész szakértő épület érték számítását és jelezte, hogy további adatokat, ill. információkat kíván részünkre eljuttatni.

#### **V. Az ingatlan ismertetése**

Az ingatlan helyrajzi száma: 522/2 hrsz.

Ingatlan-nyilvántartási megnevezése: kivett beépítetlen terület, a természetben  
felépítményes ingatlan.

Az ingatlanhoz tartozó földterület: 101,00 m<sup>2</sup>

A felépítmény alapterülete az eredeti szakvéleményben részletezettek szerint:

- Könnyűszerkezetes épületrész: 48,46 m<sup>2</sup>
- Hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész: 32,07 m<sup>2</sup>

Az ingatlan területén lévő felépítmények alapterülete összesen: 80,53 m<sup>2</sup>

A 2022. május 13. napján tartott helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a felépítmény homlokzatának egy részét lefestették. Egyebekben a felépítmény állapotában a 2020. november 30. napján készült szakvélemény készítéséhez tartott helyszíni szemle óta nem történt változás. A 2020. november 30. napján készített szakvéleményünkben az ingatlan állapotára vonatkozóan tett megállapításaink jelenleg is helytállóak.

Az ingatlan területén lévő felépítmény több mint 10 éve nem üzemel, és a helyszíni szemle időpontjában sem üzemelt.

## **VI. A forgalmi érték felülvizsgálata**

A tulajdonos jogi képviselője megküldte a dr. Bozsó Miklós igazságügyi szakértő által készített „Egyszerűsített értékjelentést”, mely a Bordány 522/2 és 522/3 hrsz. alatti ingatlanok együttes értékének megállapításáról szól.

Az értékjelentés kínálati adatok felhasználásával készült, így az abban foglaltak figyelembe vételére nincs lehetőség.

A szakvélemény felülvizsgálathoz - a felhívó végzésben foglaltaknak megfelelően - összehasonlító ingatlanforgalmi értékadatokat igényeltünk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Csongrád-Csanád Megyei Adó- és Vámigazgatóságától. A NAV az adatszolgáltatást a 8166693475 ügyszám alatt biztosította.

Az adatszolgáltatás összesen 6 db kereskedelmi üzlet jellegű ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz, melyek Bordány (1 db), Zsombó (2 db), Szatymaz (1 db) és Szegvár (2) területén lévő ingatlanokra vonatkoznak.

A rendelkezésünkre bocsátott ingatlanforgalmi értékadatok közül a bordányi és a zsombói adatokat használtuk fel a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer alkalmazásával a forgalmi érték meghatározása során, tekintettel arra, hogy leginkább ezen ingatlanok hasonlíthatók össze a tárgyi ingatlannal.

Az adatokban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit megvizsgáltuk. Továbbá megvizsgáltuk az ingatlanpiaci környezetet, az ingatlanok forgalmi értékének alakulását az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok adásvételének időpontja és a szakvélemény készítésének időpontja között, és ennek megfelelően korrekciót alkalmaztunk a felhasznált tényadatokban szereplő ingatlanok adásvételi időpontjára tekintettel.

Az értékelés során figyelembe vettük a tárgyi ingatlan és az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok egyedi jellemzőit, és a forgalmi érték meghatározása során a tárgyi ingatlan és az összehasonlításul felhasznált ingatlanok eltérő jellemzői miatt, az eltérések mértékével arányos korrekciókat alkalmaztunk.

## VI. 1. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása

Értékelt ingatlan	1. Hasonlító ingatlan	2. Hasonlító ingatlan	3. Hasonlító ingatlan
Bordány	Bordány	Zsombó	Zsombó
Dózsa György tér	Kossuth L. u.	Móricz Zs. U.	Andrássy u.
Fagyaltzó, cukrászda, mely több mint 10 éve nem üzemel, vegyesszerkezetű, több mint 60%-ban könnyűszerkezetes kivételű, kb. 1990-ben épült.	Az értékelt ingatlantól kb. 200 m-re lévő, több önálló üzlethelyiséget magába foglaló ingatlan, mely összközműves, hagyományos szerkezetű, földszintes kivételű, karbantartott, átlagos állapotú. Felújítva 2006-ban.	A település központjától kb. 700 m-re lévő, kereskedelmi üzlet, mely összközműves, hagyományos szerkezetű, földszintes kivételű, karbantartott, átlagos állapotú. 1995-ben épült.	A település központjától kb. 350 m-re lévő, kereskedelmi üzlet, mely összközműves, hagyományos szerkezetű, földszintes kivételű, karbantartott, átlagos állapotú. 1950-ben épült.
telek terület (m2)	101	1487	2510
alapterület (m2)	80,53	331,00	250,00
hrsz:	522/2		
eladási ár (Ft):	40 000 000	20 500 000	14 500 000
eladás éve:	2 019	2 019	2 019
eladás éve miatt:	40%	40%	40%
fajlagos érték (Ft/m2)	169 184	114 800	147 101
<b>Korrekciók:</b>			
telek terület:	-15%	-20%	-15%
alapterület:	10%	5%	0%
településen belüli elhelyezkedés:	0%	15%	0%
műszaki állapot:	-20%	-10%	-10%
építés éve:	0%	0%	10%
egyéb (mégyn belüli fekvés):	0%	0%	0%
egyéb (szerkezeti kialakítás):	-25%	-25%	-25%
egyéb:	0%	0%	0%
összes korrekció:	-50%	-35%	-40%
korigált fajlagos érték (Ft/m2)	84 592	74 620	88 261
korigált átlagos fajlagos érték (Ft/m2)		82 491	
		82 491	
számítás alapjául szolgáló alapterület (m2):		81	
az ingatlan piaci értéke (Ft):		6 643 001	
kerekítve:		6 643 000	

**Az ingatlan piaci összehasonlító elemzésen alapuló**

**forgalmi értéke 2022. június 11. napjára vetítve, kerekítve: 6.643.000,- Ft.**

## **VII. A kártalanításhoz készült szakvélemény felülvizsgálatának összefoglalása**

### **VII. 1. Az ingatlan adatai és jellemzői**

Kisajátítással érintett ingatlan:	<b>Bordány, belterület</b>
Helyrajzi száma:	<b>522/2</b>
Az ingatlan megnevezése:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Az ingatlan területe:	<b>101,00 m<sup>2</sup> (földterület)</b>
A kisajátított terület az ingatlan	<b>100,00 %-a</b>
Az értékelés fordulónapja:	megegyezik az aktualizálás készítésének időpontjával.
A kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értéke:	<b>6.643.000,- Ft</b>

### **VII. 2. A kártalanítás mértékének meghatározása az ingatlanra vonatkozóan**

A kártalanítás a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékéből áll.

### **VII. 3. A tulajdonost (tulajdonosokat) és jogosultat (jogosultakat) megillető kártalanítás**

Tulajdonos: **1/1 részben Gyuris János** **6.643.000,- Ft**  
**6791 Szeged, Sztriha Kálmán u. 5.**

#### **Megjegyzés:**

- A Kstv. 40. § (2) bekezdése szerint: A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.
- A meghatározott forgalmi érték a berendezések értékét nem tartalmazza.

Szolnok, 2022. június 11.

**TISZA-INKÖZ**  
 Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő KFT.  
 5000 Szolnok, Mészáros L. u. 2/A  
 Adóig.sz.: 11264006-2-16



**Huszár Albert**  
**TISZA-INKÖZ KFT., ügyvezető**  
**EUFIM ingatlanértékelő**  
**igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő**





1./ Az ingatlan képe



2./ Az ingatlan környezete



3./ A felépítmény homlokzata



4./ A felépítmény homlokzata



5./ Belső tér



6./ Belső tér



2022 JÜN. 17
Erkeztetés ideje: .....
Erkeztetés száma: 4447

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal  
Hatósági Főosztály  
Hatósági, Perképviselési és Felügyeleti Osztály  
6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

Bordányi Polgármesteri Hivatal		
CS/B01/4893/2022		
2022 JÜN. 20		
Erkeztetés:		
542	sorszám	15 alszám Melléklet:
előirat		Ugyintéző: Salardomei

**A 2020. november 30. napján, kisajátítási kártalanításhoz készült**

## **SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**

**A**

**Bordány, belterület, 522/3 hrsz-ú,**

**a természetben**

**Bordány, Dózsa György tér,**

**ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”**

**megnevezésű ingatlanra vonatkozóan**

**Készült:** 2022. június 11.

**Készítette:** TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft.  
igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 nyilvántartási számon  
bejegyzett gazdasági társaság  
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.



## Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	Szakértői nyilatkozat	4
IV.	A helyszíni szemle	5
V.	Az ingatlan ismertetése	5
VI.	A forgalmi érték felülvizsgálata	6
VII.	Összefoglalás	8

Melléklet: - fotók

## **I. Előzmény**

A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Hatósági, Perképviselési és Felügyeleti Osztály (6722 Szeged, Rákóczi tér 1.), Bordány Nagyközség Önkormányzata (6795 Bordány, Benke Gedeon utca 44.) kérelme alapján – mely infrastruktúra fejlesztésével összefüggésben történő kisajátítással kapcsolatos – a kártalanítási szakvélemény elkészítésére igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőül a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. igazságügyi szakértői gazdasági társaságot rendelte ki.

A szakvélemény tárgya a **Bordány, belterület 522/3 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mely a természetben Bordány belterületén a Dózsa György téren található és a területén egy vegyes szerkezeti kialakítású, több ütemben létesült felépítmény található.

A kérelmező a tárgyi ingatlan **teljes kisajátítását** kérte „infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, buszforduló megvalósítása érdekében.

A szakvélemény 2020. november 30. napján készült.

A Kirendelő Hatóság a CS/B01/4893-3/2022. számú végzésével a kártalanítás mértékének megállapítása érdekében, a szakvélemény felülvizsgálatára hívta fel a TISZA-INKÖZ Kft-t.

## **II. A szakértő feladata**

- Helyszíni szemlét tartani a kérelmezett ingatlannál.
- Az állami adóhatóságtól származó, aktuális összehasonlító adatok alapulvételével meghatározni az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét; a 2020. november 30-án készült szakvéleményt megfelelően módosítani, és javaslatot tenni az ingatlanforgalmi kártalanítás mértékére.



### **III. Szakértői nyilatkozat**

- 1./ Az ingatlan adottságaira vonatkozó jellemzők jelen felülvizsgálat során, a 2020. november 30. napján készült szakvéleményben részletezettek, és a 2022. május 13. napján tartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján kerültek figyelembevételre.
- 2./ A szakvéleményt készítette: az igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 számon bejegyzett TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő Kft..  
A szakvélemény elkészítésében ingatlan-értébecslőként Huszár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: ingatlan-értébecslés; nyilvántartási száma: 004036) járt el.
- 3./ Tekintettel a Kirendelő Hatóság CS/B01/4893-3/2022. számú végzésében foglaltakra, a felülvizsgálat elkészítéséhez, a napi forgalmi érték meghatározásához ismételt ingatlanforgalmi értékadatok beszerzésére került sor a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól.
- 4./ Jelen felülvizsgálat teljes egészében csak a szakvéleménnyel együtt értelmezhető, a felülvizsgálatból és a szakvéleményből egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a felülvizsgálat kizárólag a szakvéleménnyel együtt adható tovább.
- 5./ Jelen szakvélemény felülvizsgálat érvényessége a felülvizsgálat keltétől számított hat hónap, abban az esetben, ha az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
- 6./ A felülvizsgálatot a kirendelő hatóság részére, a felhívó végzésben foglaltaknak megfelelően továbbítottuk.

#### **IV. A helyszíni szemle**

A felhívó végzésben foglaltaknak megfelelően 2022. május 13. napján helyszíni szemlét tartottunk az érintett ingatlannál.

A helyszíni szemlén megjelent:

- Gyuris János, tulajdonos,
- dr. Hajdu Gábor, tulajdonos jogi képviselője,
- dr. Juhász János, tulajdonos jogi képviselője,
- Gyenizse János, igazságügyi szakértő, tulajdonos megbízásából,
- dr. Fodor Ákos, jegyző, kérelmező részéről,
- Sándor Gyuláné, kérelmező részéről.

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettünk.

A helyszíni szemlén dr. Juhász János – a tulajdonos jogi képviselője – átadta részemre Gyenizse János igazságügyi építész szakértő épület érték számítását és jelezte, hogy további adatokat, ill. információkat kíván részünkre eljuttatni.

#### **V. Az ingatlan ismertetése**

Az ingatlan helyrajzi száma: 522/3 hrsz.

Ingatlan-nyilvántartási megnevezése: kivett beépítetlen terület, a természetben felépítményes ingatlan.

Az ingatlanhoz tartozó földterület: 64,00 m<sup>2</sup>

A felépítmény alapterülete az eredeti szakvéleményben részletezettek szerint:

- Könnyűszerkezetes épületrész: 21,45 m<sup>2</sup>
- Hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész: 18,72 m<sup>2</sup>

Az ingatlan területén lévő felépítmények alapterülete összesen: 40,17 m<sup>2</sup>

A 2022. május 13. napján tartott helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a felépítmény homlokzatának egy részét lefestették. Egyebekben a felépítmény állapotában a 2020. november 30. napján készült szakvélemény készítéséhez tartott helyszíni szemle óta nem történt változás. A 2020. november 30. napján készített szakvéleményünkben az ingatlan állapotára vonatkozóan tett megállapításaink jelenleg is helytállóak.

Az ingatlan területén lévő felépítmény több mint 10 éve nem üzemel, és a helyszíni szemle időpontjában sem üzemelt.

## **VI. A forgalmi érték felülvizsgálata**

A tulajdonos jogi képviselője megküldte a dr. Bozsó Miklós igazságügyi szakértő által készített „Egyszerűsített értékjelentést”, mely a Bordány 522/2 és 522/3 hrsz. alatti ingatlanok együttes értékének megállapításáról szól.

Az értékjelentés kínálati adatok felhasználásával készült, így az abban foglaltak figyelembe vételére nincs lehetőség.

A szakvélemény felülvizsgálathoz - a felhívó végzésben foglaltaknak megfelelően - összehasonlító ingatlanforgalmi értékadatokat igényeltünk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Csongrád-Csanád Megyei Adó- és Vámigazgatóságától. A NAV az adatszolgáltatást a 8166693475 ügyszám alatt biztosította.

Az adatszolgáltatás összesen 6 db kereskedelmi üzlet jellegű ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz, melyek Bordány (1 db), Zsombó (2 db), Szatymaz (1 db) és Szegvár (2) területén lévő ingatlanokra vonatkoznak.

A rendelkezésünkre bocsátott ingatlanforgalmi értékadatok közül a bordányi és a zsombói adatokat használtuk fel a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer alkalmazásával a forgalmi érték meghatározása során, tekintettel arra, hogy leginkább ezen ingatlanok hasonlíthatók össze a tárgyi ingatlannal.

Az adatokban szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, azok elhelyezkedését, jellemzőit megvizsgáltuk. Továbbá megvizsgáltuk az ingatlanpiaci környezetet, az ingatlanok forgalmi értékének alakulását az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok adásvételének időpontja és a szakvélemény készítésének időpontja között, és ennek megfelelően korrekciót alkalmaztunk a felhasznált tényadatokban szereplő ingatlanok adásvételi időpontjára tekintettel.

Az értékelés során figyelembe vettük a tárgyi ingatlan és az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok egyedi jellemzőit, és a forgalmi érték meghatározása során a tárgyi ingatlan és az összehasonlításul felhasznált ingatlanok eltérő jellemzői miatt, az eltérések mértékével arányos korrekciókat alkalmaztunk.

# **VI. 1. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása**

Értékelt ingatlan		1. Hasonlító ingatlan	2. Hasonlító ingatlan	3. Hasonlító ingatlan
Bordány		Bordány	Zsombó	Zsombó
Dózsa György tér		Kossuth L. u.	Móricz Zs. U.	Andrássy u.
Fagyfajtozó, cukrászda, mely több mint 10 éve nem üzemel, vegyesszerkezetű, több mint 50%-ban könnyűszerkezetes kivétel, kb. 1990-ben épült.		Az értékelt ingatlantól kb. 200 m-re lévő, több önálló üzlethelyiséget magába foglaló ingatlan, mely összközműves, hagyományos szerkezetű, földszintes kivétel, karbantartott, átlagos állapotú. Felújítva 2006-ban.	A település központjától kb. 700 m-re lévő, kereskedelmi üzlet, mely összközműves, hagyományos szerkezetű, földszintes kivétel, karbantartott, átlagos állapotú. 1995-ben épült.	A település központjától kb. 350 m-re lévő, kereskedelmi üzlet, mely összközműves, hagyományos szerkezetű, földszintes kivétel, karbantartott, átlagos állapotú. 1950-ben épült.
telek terület (m <sup>2</sup> )	64	1487	2510	1485
alapterület (m <sup>2</sup> )	40,17	331,00	250,00	138,00
hrsz:	522/3			
eladási ár (Ft):		40 000 000	20 500 000	14 500 000
eladás éve:		2 019	2 019	2 019
eladás éve miatt:		40%	40%	40%
fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		169 184	114 800	147 101
<b>Korrekciók:</b>				
telek terület:		-15%	-20%	-15%
alapterület:		10%	5%	0%
településen belüli elhelyezkedés:		0%	15%	0%
műszaki állapot:		-20%	-10%	-10%
építés éve:		0%	0%	10%
egyéb (megyén belüli fekvés):		0%	0%	0%
egyéb (szerkezeti kialakítás):		-20%	-20%	-20%
egyéb:		0%	0%	0%
összes korrekció:		-45%	-30%	-35%
korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		93 051	80 360	95 616
korrigált átlagos fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )			89 676	
			89 676	
számítás alapjául szolgáló alapterület (m <sup>2</sup> ):			40	
az ingatlan piaci értéke (Ft):			3 602 276	
	kerekítve:		3 602 000	

**Az ingatlan piaci összehasonlító elemzésen alapuló**

**forgalmi értéke 2022. június 11. napjára vetítve, kerekítve: 3.602.000,- Ft.**

## **VII. A kártalanításhoz készült szakvélemény felülvizsgálatának összefoglalása**

### **VII. 1. Az ingatlan adatai és jellemzői**

Kisajátítással érintett ingatlan:	<b>Bordány, belterület</b>
Helyrajzi száma:	<b>522/3</b>
Az ingatlan megnevezése:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Az ingatlan területe:	<b>64,00 m<sup>2</sup> (földterület)</b>
A kisajátított terület az ingatlan	<b>100,00 %-a</b>
Az értékelés fordulónapja:	megegyezik az aktualizálás készítésének időpontjával.
A kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értéke:	<b>3.602.000,- Ft</b>

### **VII. 2. A kártalanítás mértékének meghatározása az ingatlanra vonatkozóan**

A kártalanítás a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékéből áll.

### **VII. 3. A tulajdonost (tulajdonosokat) és jogosultat (jogosultakat) megillető kártalanítás**

Tulajdonos: **1/1 részben Gyuris János** **3.602.000,- Ft**  
**6791 Szeged, Sztríha Kálmán u. 5.**

#### **Megjegyzés:**

- A Kstv. 40. § (2) bekezdése szerint: A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.
- A meghatározott forgalmi érték a berendezések értékét nem tartalmazza.

Szolnok, 2022. június 11.

**TISZA-INKÖZ**  
 Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő KFT.  
 5000 Szolnok, Mészáros L. u. 2/A  
 Adóig.sz.: 11264006-2-18



**Huszár Albert**  
**TISZA-INKÖZ KFT., ügyvezető**  
**EUFIM ingatlanértékelő**  
**igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő**





1./ Az ingatlan képe



2./ Az ingatlan környezete



3./ A felépítmény homlokzata



4./ A felépítmény homlokzata



5./ Belső tér



6./ Belső tér

