



Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2013. év július hónap 18. napi ülésére

Szám:	9/113-2/2013.
Tárgy:	Városrendezés – a Vecsés – Balassagyarmat DN800, PN 75 földgázelosztó vezeték építésére vonatkozó bányaszolgalmi jog alapításának ügye – 0306 hrsz.
Melléklet:	- PEB/040/2465-15/2013. számú PMKH. Kisajátítási Osztályának végzése (1. számú melléklet) - Szakvélemény a kártalanítás értékéről (2. számú melléklet) - Szabályozási tervlap a 0306 hrsz-ról (3. számú melléklet) - VKB 89/2013. számú határozata (4. számú melléklet)
Előterjesztő:	Lévai Dávid főépítész
Készítette:	Lévai Dávid főépítész
Előadó:	Lévai Dávid főépítész
Előzmény/korábbi döntés:	-
Terjedelem:	20 oldal
Bizottsági tárgyalások:	VKB 89/2013. (VII.09.)
<u>Döntéshozatal módja:</u>	<i>nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)</i> <i>egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)</i>

Törvényességi véleményezésre bemutatva Dr. Cserekllye Károly Zoltán  
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Fördös Artila  
polgármester

Nincs / az alábbi:

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kisajátítási Osztálya a PEB/040/2465-15/2013. számú végzésében megkereste Hivatalunkat a külterületi 0306 hrsz-ú ingatlan érintően a Vecsés – Balassagyarmat DN800, PN 75 földgázelosztó vezeték építésére vonatkozó bányászolgalmi jog alapítása ügyében. A Vác, külterület 0306 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Vác Város Önkormányzata elővásárlási jog jogosultsággal rendelkezik.

A Rád határában lévő külterületi 0306 hrsz-ú ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2003. (IV.29.) számú rendelete alapján Má (általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző) és Mátt (természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző) övezetben helyezkedik el. A földterület tulajdoni lapján az elővásárlási jog bejegyzésre került.

A Magyar Gáz Transzít Zrt. (1031 Budapest, Záhony utca 7. „B” épület II.em.) útján a Centrál Geo Kft. (5000 Szolnok, Mária utca 10.) elhelyezési bányászolgalmi jog alapítására irányuló eljárást kezdeményezett a tárgyi bányászati létesítmény vonatkozásában. A Kisajátítási Osztály az eljárás keretében tájékoztatja Vác Város Önkormányzatát, mint elővásárlási jog jogosultat, hogy a kérelmezett ingatlanra vonatkozóan, Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői véleménnyel kapcsolatosan nyilatkozhat.

Az elhelyezési bányászolgalmi jog alapításának közérdekű célja a magyar – szlovák összekötő (Vecsés – Balassagyarmat) DN800, PN 75 földgázszállító vezeték építése.

Felkérem a Tisztelt Képviselő - testületet, hogy a mellékelt Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény és a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 89/2013. számú határozata alapján döntsön a hozzájárulásról és kérje fel a Polgármestert a nyilatkozat megtételére.

Vác, 2013. július 11.



Lévai Dávid s.k.  
főépítész

### Határozati javaslat

A Képviselő-testület elfogadja a Vecsés – Balassagyarmat DN800, PN 75 földgázelosztó vezeték építésére vonatkozó bányászolgalmi jog alapítását a 0306 hrsz-ú ingatlan 6376 m<sup>2</sup> területére vonatkozóan Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény alapján és felkéri a polgármestert a hozzájáruló nyilatkozat megtételére.

**Határidő:** KT. ülést követően azonnal  
**Felelős:** Lévai Dávid főépítész

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL. (17)	
9/113/2013 2013 JÚLIUS 3.	
Szám:	Főszám:
Melléklet:	Tárgyszám:



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
KISAJÁTÍTÁSI OSZTÁLY

*1. számú melléklet*  
~~Földgázszállító~~  
Haldin g 11 06.25  
Földgázszállító  
06.25  
Et. 07.03.

Ügyiratszám: PEB/040/2465-15/2013.

Ügyintéző: dr. Veres Marianna

Telefon: (06 1) 235-1768

Melléklet: szakértői vélemény

Tárgy: a Vecsés – Balassagyarmat  
DN800, PN 75 földgázszállító vezeték  
építésére vonatkozó elhelyezési  
bányászolgalmi jog alapítási ügy

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: Magyar Gáz Tranzit Zrt. (1031 Budapest, Záhony utca 7. „B” ép. 2. em.)

Kérelmező képviselője: CENTRÁL GEO Kft. (5000 Szolnok, Mária u. 10.)

Tulajdonos: Zollner Milan (1025 Budapest, Szalamandra út 11.)

Tulajdonos törvényes képviselői: Manfred Zollner és Zollner Anrea (1025 Budapest, Szalamandra út 11.)

Vezetékjog jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

Elővásárlási jog jogosult: Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.)

Kérelmezett ingatlan: Vác 0306 hrsz.

Eljárás megindulásának napja: 2013. április 12.

*1. számú melléklet*

A Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

### VÉGZÉST.

Tájékoztatom Vác Város Önkormányzatát, mint Elővásárlási jog jogosultat, valamint az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.-t (1132 Budapest, Váci út 72-74.), mint Vezetékjog jogosultat, hogy a hogy jelen végzés kézhezvételétől számított **5 napon belül** a Kérelmezett Ingatlanra vonatkozóan, Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői véleménnyel kapcsolatosan nyilatkozatot tehet.

Felhívom az ügyfelek figyelmét arra, hogy amennyiben nem nyilatkoznak és az erre megállapított határidő meghosszabbítását sem kérik, a hatóság a rendelkezésre álló iratok alapján fog dönteni.

Végzésem a közléssel jogerős és végrehajtható, ellene jogorvoslatnak helye nincs, az csak az érdemi határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslattal támadható meg.

### INDOKOLÁS

A Kérelmező képviselője útján a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Bt.) 38. § (3) bekezdésére hivatkozva elhelyezési bányászolgalmi jog alapítására irányuló eljárást kezdeményezett a tárgyi bányászati létesítmény vonatkozásában.

A Bt. 38. § (6a) bekezdése kimondja, hogy a bányászolgalom alapítási eljárásra a kisajátítási eljárás szabályait kell alkalmazni.

A Kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg nem helyezte a Hivatalnál letétbe az ügyben várhatóan felmerülő eljárási költségek előlegének összegét, ezért az eljárás megindulásakor hatályban lévő, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 155. § (1) bekezdésében és a Ket. 37. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a Kérelmezőt az előleg letétbe helyezésére szólítottam fel.

A Kérelmező az egyéb eljárási költségek előlegét 2013. május 13. napján letétbe helyezte a hivatal letéti számláján.

1052 Budapest, Városház u. 7.

Telefon: (06 1) 328 5809

E-mail: hatosag@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A fentiek alapján az elhelyezési bányaszolgalmi jog alapítására vonatkozó eljárás lefolytatásának jogalapját megállapítottam, és a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 25. § (1) és (3) bekezdése alapján szakértő kirendeléséről és kisajátítási tárgyalás kitűzéséről döntöttem a PEB/040/2465-9/2013. számon iktatott végzésben (a továbbiakban: Végzés).

A Végzés közlését követően megállapítottam, hogy a Végzésben meghatározott hatámapok adminisztrációs hiba miatt elírásra kerültek, ezért a Végzés módosításáról a PEB/040/2465-11/2013. számon iktatott végzésben rendelkeztem, a Ket. 114. §-a alapján.

A Szakértő a szakvéleményt 2013. június 20-án benyújtotta a Hivatalhoz, valamint megküldte közvetlenül a feleknek is, így azt a felek megismerhették, majd a szakvélemény megállapításaira a tárgyaláson szóban, valamint írásban is észrevételeket tehettek.

A Hivatal a rendelkezésre álló iratanyag áttanulmányozását követően megállapította, hogy a rendelkező részben szereplő Ügyfelek a Végzésről nem értesültek, ezért a jelen döntéssel a szakvélemény másolati példányát a rendelkező részben szereplő Ügyfelek részére a nyilatkozattétel lehetőségére való felhívással egyidejűleg jelen végzés mellékleteként megküldöm.

Az ügyfeleket tájékoztatom a szakvéleményben foglaltakkal kapcsolatos, a Ket. 51. § (1) bekezdésében foglalt nyilatkozattételi lehetőségről. Ugyanezen bekezdés alapján tájékoztatom az ügyfelet a nyilatkozattétel elmaradásának jogkövetkezményeiről.

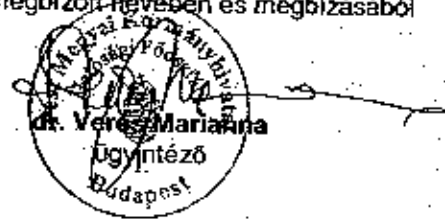
Az önálló fellebbezést a Ket. 98. § (1)-(5) bekezdései, a bírósági felülvizsgálatot a Ket. 109. § (1)-(2) bekezdései zárják ki.

A jogorvoslatról a Ket. 72. § (1) bekezdés da) pontja, valamint ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a Bt. 38. § (6a) bekezdésén, a Kstv. 22. § (2) bekezdésén, a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, továbbá a fővárosi, megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdésén alapul. A magyar-szlovák összekötő földgázszállító-vezeték kiépítéséhez és a vezeték üzemszerű működtetéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról rendelkező 230/2011. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 8. pontja alapján a tárgyi bányászati létesítményre vonatkozó bányászalom alapítására irányuló engedélyezési eljárásban a Hivatalom kizárólagos illetékességgel rendelkezik.

Budapest, 2013. június 21.

Dr. Tarnai Richárd  
kormány megbízottj névén és megbízásából



Értesülnek:

1. CENTRÁL GEO Kft. (5000 Szolnok, Mária u. 10.)
2. Vezetékjog jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) – melléklettel
3. Elővásárlási jog jogosult: Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) – melléklettel
4. Iraitár

Pest Megyei Kormányhivatal  
Hatósági Főosztály  
Kisajátítási Osztály

PEB/040/2465-9/2013.

1052 Budapest, Városház u. 7.

Pest Megyei Kormányhivatal	
1052 Budapest, Városház u. 7.	
Iktatva:	2013 JUN 20
Dokumentációs szám:	PEB/040/2465-13/3013
Előirat száma:	
Előadó:	Dr. Kovács Meli

## SZAKVÉLEMÉNY

A

2013 JUN 20

**magyar – szlovák összekötő (Vecsés-Balassagyarmat) DN800, PN75  
földgázszállító vezeték építésére vonatkozó  
elhelyezési bányaszolgalmi jog alapításához a kártalanítás értékére  
vonatkozóan a**

**Vác, külterület 0306 hrsz-ú,**

**„szántó, rét” művelési ágú ingatlant érintően.**

Készült: 2013. június 17.

Készítette: Huszár Albert  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

40

## Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	Értékelési módszerek	4
IV.	Alkalmazott értékelési módszer	5
V.	Elhelyezési célú bányászolgalmi jog miatti értékcsökkenés meghatározása	6
VI.	Szakértői nyilatkozat	7
VII.	A helyszíni szemle	7
VIII.	Az ingatlan ismertetése	8
IX.	Értékelés	10
X.	Összefoglalás	12

### Mellékletek:

- fotó
  - műholdas térkép
  - tulajdoni lap másolat kivonat
  - helyszínrajz
  - területkimutatás
- 

4

## I. Előzmény

A Magyar Gáz Tranzit Zrt. (1031 Budapest, Szentendrei út 207-209.) mint bányavállalkozó képviselőjében a **CENTRAL GEO Kft.** (5000 Szolnok, Mária u. 10.) által **elhelyezési szolgalmi jog alapítása** iránt előterjesztett kérelme alapján **közigazgatási hatósági eljárás indult** a Pest Megyei Kormányhivatalnál. A Pest Megyei Kormányhivatal az elhelyezési célú szolgalmi jog alapításáért járó kártalanítási összeg kimunkálására igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki.

A szakvélemény tárgya a **Vác, külterület, 0306 hrsz-ú, 4,6 minőségi osztályban** összesen 426,96 AK értékű, és 18 ha 5827 m<sup>2</sup> területű, szántó, rét művelési ág besorolású ingatlan, melyből az elhelyezési szolgalmom 6376 m<sup>2</sup> területet érint.

A kérelmező elhelyezési célú bányaszolgalmi jog elrendelését kérte a Pest Megyei Kormányhivaltól fenti ingatlanra, mivel az ingatlan tulajdonosával a szolgalmom alapítással kapcsolatosan megállapodás nem jött létre.

Az elhelyezési bányaszolgalmi jog alapításának közérdekű célja a magyar-szlovák összekötő (Vecsés-Balassagyarmat) DN800, PN75 földgázszállító vezeték építése.

## II. A szakértő feladata

- Helyszíni szemle tartása az adott ingatlannál a kirendelő végzésben meghatározottak szerint.
- Annak megállapítása, hogy az ingatlanon a tervezett vezeték építése milyen mértékben befolyásolja az ingatlan rendeltetésszerű használatát és forgalmi értékét.
- Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, továbbá – a rendeltetésszerű használat akadályoztatásának és a forgalmi érték változásának függvényében – a tárgyi bányászati létesítménnyel és biztonsági övezetével érintett területre elhelyezési bányaszolgalmi jog alapítása és az esetleges értékvesztés fejében a tulajdonosnak járó kártalanításra vonatkozó javaslattétel.
- Annak vizsgálata, hogy a tárgyi bányászati létesítmény elhelyezése, valamint biztonsági övezete a kérelmezett ingatlan rendeltetésszerű használatát esetlegesen megszünteli-e, illetve jelentős mértékben akadályozza-e.

## V. Elhelyezési célú bányaszolgalmi jog miatti értékcsökkenés meghatározása

A bányaszolgalmi jog sajátos bányajogi intézmény. A bányaszolgalmi alapja az, hogy a bányászati tevékenység kiterjed a felszín idegen ingatlanaira is. Az idegen ingatlanon elhelyezett bányászati létesítmény üzemeltetése az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozza.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 38. § (3) és (5) bekezdése alapján a bányavállalkozó az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmi jog alapítását igényelheti. A szolgalmi szerinti korlátozással megegyezően kell az ingatlanban keletkezett kárt megtéríteni.

Az értékcsökkenés mértéke az ingatlan rendeltetésszerű használatának a korlátozásával, az ingatlan értékcsökkenésével azonos.

Az elhelyezési szolgalmi jog tartalmának általános meghatározása: A bányavállalkozó által igényelt, a bányászati létesítmények (pl. kutató fúrás építményei) elhelyezésének idejére, az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó munkálatok befejezéséig fennálló szolgalmi jog. Az elhelyezési célú szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre az ideiglenes jellege miatt. Az elhelyezési célú szolgalmi jog független az üzemeltetési célú bányaszolgalmi jogtól, mert az üzemeltetési célú bányaszolgalmi jog miatti értékcsökkenés meghatározása külön kártalanítási eljárás keretében történik.

A beruházás befejezését követően a növényzetben okozott kárt a beruházó megtéríti és az érintett területet rekultiválva szolgáltatja vissza, tehát a taposási kár, zöldkár, valamint a kivitelezés során keletkezett egyéb károk az elhelyezési célú szolgalmi jogtól függetlenül megtérítésre kerülnek.

Az elhelyezési szolgalmi joggal okozott kár ideiglenes jellegű, és konkrétan nem mérhető. A kár a tulajdonosnak okozott, a szolgalmi joggal érintett és a szolgalmi joggal érintett területek rendeltetésszerű használatának akadályoztatásában testesül meg, mivel a korábbiakban részletezettek szerint a szolgalmi joghoz kapcsolódó zöldkárt, taposási kárt és rekultivációs költséget a beruházó - az elhelyezési szolgalmi joggal okozott káron felül - a tulajdonosnak megtéríti.

A kialakult szakmai gyakorlat szerint az elhelyezési célú szolgalmi joggal okozott kár mértéke megegyezik az elhelyezési célú szolgalmi joggal érintett terület forgalmi értékének 10 - 15 %-ával, attól függően, hogy az ingatlant hol és milyen mértékben érinti az elhelyezési szolgalmi jog. Esetünkben az elhelyezési szolgalmi jog az ingatlan területének 3,4311 %-át fedi le, és az ingatlan ÉK-i részét érinti. A kártalanítás mértéke az elhelyezési célú szolgalmi joggal érintett terület 10 %-ában határozható meg. A szolgalmi joggal érintett terület méretét a kérelmező a Kormányhivatal felé benyújtott kérelméhez csatolt területkimutatásban közölte. A szolgalmi joggal érintett ingatlanrész területe 6376 m<sup>2</sup>.

05



## **VI. Szakértői nyilatkozat**

- 1./ A szakvélemény a tulajdonviszonyok vizsgálatára nem terjed ki.
- 2./ Az érték meghatározás során az ingatlan állapotát szemrevételezéssel határoztam meg. Nem végeztem talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát.
- 3./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik.
- 4./ A szakvélemény elkészítése során felhasznált változási vázrajzot és tulajdoni lap másolatot a megbízó szolgáltatotta.
- 5./ Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- 6./ A szakvéleményt a kirendelő hatóság részére 1 eredeti példányban adtam át, valamint további 1-1 példányt juttattam el a kártalanítási eljárásban érintett tulajdonos, a kérelmező és a kérelmező képviselője részére.

## **VII. A helyszíni szemle**

A szakvélemény elkészítéséhez a kirendelő végzésben meghatározottak szerint helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlannál 2013. június 11. napján.  
(A helyszíni szemle ismertetése egyben a helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés is.)

A helyszíni szemlén megjelent:

- Csekő Sándor, a Central Geo Kft. részéről.

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettem. A felmérés eredményét a következő pontokban részleteztem.

## VIII. Az ingatlan ismertetése

### VIII. 1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

(2013.05.23-i nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat alapján)

Az ingatlan címe: Vác  
 Az ingatlan fekvése: külterület  
 Helyrajzi száma: 0306  
 Megnevezése: szántó, rét  
 Minőségi osztály: 4, 6  
 Területe: 18 ha 5827 m<sup>2</sup>  
 Katastréri tiszta jövedelem: 426,96 AK  
 Tulajdonos:  
 1/1 részben Zollner Milan  
 1124 Budapest, Méra utca 3/A. fsz. 3.

#### **Megjegyzés:**

- A rendelkezésemre álló nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan a Barátság I. Vác-Romhány gázvezeték bányaszolgalmi jogával, a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. vezetékjogával, valamint Vác Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt
- Tövényes képviselő: Manfred Zollner és Zollner Anrea (1025 Budapest, Szalamandra út 11.).

### VIII. 2. Az ingatlan elhelyezkedése és jellemzői

Az elhelyezési szolgalmi joggal érintett ingatlan Vác város külterületén helyezkedik el.

Vác Pest megyében található. A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye ötödik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa. A város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és az M2-es autópályán (volt 2/A gyorsforgalmi út), a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest-Vác-Szob-vasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyáság – Krakkó útvonal elkerüli a várost. Lakosainak száma 34810 fő. A város területe összesen: 6160 ha.

Az érintett ingatlan Vác külterületének keleti részén helyezkedik el a Rád felé vezető út mellett, a település központjától kb. 3,5 km távolságra. Az ingatlan megközelítése a Vác és Rád között húzódó kiépített útról biztosított. A távolsági autóbusz megállóhelye az ingatlan közvetlen környezetében van.

Az ingatlan környezetében külterületi szántók és rétek találhatók. Közvetlen szomszédságában rétek, szántó területek és a Gombás-patak van.

Az ingatlan környezetében a hálózati közművek nincsenek kiépítve. Az elhelyezési célú szolgálommal érintett ingatlan közművesítellen.

Az érintett ingatlan rendeltetését tekintve szántó és rét. A szabályozási terv szerint az ingatlan az Má övezetben van. Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző.

Az Má jelű övezetben a kialakítható új telek legkisebb mérete 10.000 m<sup>2</sup>. Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe gazdasági épület esetén 200.000 m<sup>2</sup>, lakóépület esetén 500.000 m<sup>2</sup>.

A megengedett legnagyobb beépítettség 5%, a létesíthető épület legnagyobb magassága 4,5 – 5,5 méter.

Az ingatlanhoz tartozó földterület szabálytalan alakú, kis részben mély fekvésű, sík felületű. Az ingatlan fajlagos AK értéke 22,98 AK / ha.

Az elhelyezési célú bányaszolgálat az ingatlan területének észak-keleti részét érinti. A szolgálmi terület tervezett szakaszoló állomás építésének céljára szolgál. A rendelkezésemre álló változási vázrajz szerint a szolgálommal érintett terület 6376 m<sup>2</sup>, melynek egy része rét, egy része szántó művelési ágú.

Az ingatlan a szakvéleményhez tartott helyszínelés időpontjában kaszálóként hasznosították. A rét és a szántó művelési ágú alrészletek nem különülnek el.

A fentiekben részletezetteket az elhelyezési célú bányaszolgálmi joggal kapcsolatos kártalanítás mértékének meghatározása során figyelembe vettem.

**IX. Értékelés****IX. 1. Fajlagos alapérték meghatározása földterület vonatkozásában**

A fajlagos érték meghatározásához a NAV-tól igényeltem összehasonlító adatokat, melyet a NAV az alábbiakban részletezettek szerint közölt. Az adatokat kiegészítettem az övezeti besorolásuk meghatározásával.

A forgalmi érték adatokban szereplő ingatlanok Vác külterületén helyezkednek el Má, Ev és Máu jelű mezőgazdasági övezetekben, rendeltetésüket tekintve szántók, az adásvételek a táblázatban feltüntetettek szerint teljes, illetve részingatlanokra vonatkoznak.

A táblázat 2011 - 2012. évben létrejött, szántó rendeltetésű ingatlanokra vonatkozó adásvételek adatait tartalmazza.

**1. sz. táblázat - Vác**

Ssz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolás	Vételár (Ft)	Tulajdoni hányad	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )
1.	4222	Ev	500 000	1/1	118.
2.	5472	Má	500 000	1/1	91
3.	26501	Má	2 200 000	26224/116367	368
4.	129381	Máu	750 000	3826/129380	196
5.	590416	Má	1 302 200	3064/155950	112
6.	590416	Má	1 202 750	2830/155950	112
7.	2781	Má	200 000	1/1	72
8.	8087	Má	646 960	1/1	72
9.	6653	Má	533 040	1/1	80
10.	4286	Má	342 880	1/1	80

A táblázatban felsorolt összehasonlító adatok közül az eltérő övezetben lévő 1. és 4. sorszám alatt szereplő, valamint az Má övezetben lévő legmagasabb (3. sorszámú) és legalacsonyabb (7. 8. sorszámú) fajlagos értékű ingatlanok forgalmi adatainak elhagyását követően képeztem fajlagos alapértéket a figyelembe vett adatok átlagában.

Figyelembe vett összehasonlító adatok:

2. sorszám alatti fajlagos értéke	91 Ft/m <sup>2</sup>
5. sorszám alatti fajlagos értéke	112 Ft/m <sup>2</sup>
6. sorszám alatti fajlagos értéke	112 Ft/m <sup>2</sup>
9. sorszám alatti fajlagos értéke	80 Ft/m <sup>2</sup>
10. sorszám alatti fajlagos értéke	80 Ft/m <sup>2</sup>

Az így meghatározott fajlagos alapérték 95 Ft/m<sup>2</sup>.

## IX. 2. Forgalmi érték meghatározása

Az értékelésnél az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanoktól való eltérés miatt figyelembe vett korrekciós tényezők:

1) Alak, forma, terület (méret):	+20,00%
2) Földrajzi elhelyezkedés (lakott területtől):	+5,00%
3) Megközelítés feltételei:	+10,00%
4) Vízjárás rendezettsége:	0,00%
5) Gazdálkodási tradíciók, ráutaltság a termelésre:	0,00%
6) Gazdasági környezet:	0,00%
7) Infrastruktúra, közműellátottság:	0,00%
8) Kultúra állapota (esztétikai állapot):	0,00%
9) Egyéb (részben eltérő művelési ág miatt):	-10,00%

**Korrekció összesen: +25,00%**

**Forgalmi érték számítása az ingatlanhoz tartozó területre vonatkozóan:**

Megnevezés	Méret (m <sup>2</sup> )	Fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Korrekciós tényező (%)	Korrigált alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (Ft)
Szántó, rét	185827	95,00	+25	119,00	22.113.413.-

**Forgalmi érték számítása az elhelyezési szolgálommal érintett területre:**

Megnevezés	Méret (m <sup>2</sup> )	Fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Korrekciós tényező (%)	Korrigált alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (Ft)
Szántó, rét	6376	95,00	+25	119,00	758.744.-

**X. Összefoglalás**

X. 1. A Vác, külterület, 0306 hrsz-ú, szántó, rét megnevezésű ingatlant érintő elhelyezési célú szolgálmi joggal kapcsolatosan meghatározott értékekről és a kártalanítás mértékéről.

- A teljes ingatlan forgalmi értéke: 22.113.413,- Ft

- Az elhelyezési szolgálommal érintett ingatlanrész forgalmi értéke: 758.744,- Ft

- A kártalanítás mértéke (az elhelyezési szolgálommal érintett terület forgalmi értékének a 10 %-a): 75.874,- Ft

- A kártalanítás mértéke a tulajdoni hányad arányában:

Tulajdonos:

1/1 részben Zollner Milan 75.874.- Ft

1025 Budapest, Szalamandra út 11.

Törvényes képviselő:

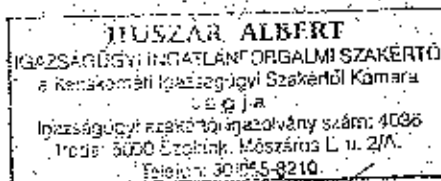
Manfred Zollner és Zollner Anrea

1025 Budapest, Szalamandra út 11.

X. 2. Annak megállapítása, hogy a tárgyi bányászati létesítmény elhelyezése, valamint biztonsági övezete a kérelmezett ingatlan rendeltetésszerű használatát esetlegesen megszünteti-e, illetve jelentős mértékben akadályozza-e.

Az elhelyezési célú szolgálom az ingatlan rendeltetésszerű használatát időlegesen gátolja (az elhelyezési célú szolgálom fennháltásának ideje alatt). Az ingatlan elhelyezési szolgálommal nem érintett része eredeti rendeltetésének megfelelően hasznosítható.

Szolnok, 2013. június 17.



*[Handwritten signature]*

Huszár Albert

EUFIM ingatlanértékelő

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő





1./ Az ingatlan képe



2./ Az ingatlan környezete



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala  
VÁC 2650 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/14

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/20035/2013

2013.05.23

VÁC

Szektor :

Külterület 0306 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	183433 (m2) törölő határozat: 37431/2006.05.12	terület	kat. t. jöv.	személyi adatok
1. Az ingatlan adatai:		ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv.
alrészlet- adatok				ha m2 k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o			
a számtó	4	10.2906		
b rét	6	8.2921		
A földrészlet összes területe:		18.5827		

1. bejegyző határozat: 37431/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezéséről

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30046/5/1997.08.14  
 törölő határozat: 30046/5/1997.08.14

jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: VÖRÖSMÁRY METSE  
 cím: 2151 PÓT Károlyi István utca 44  
 törzesszám: 10169991

1. hányad: 1/1 törölő határozat: 44234/1998.09.16  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 30046/5/1997.08.14

jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: tisz. földhasználati jog  
 név: VÖRÖSMÁRY METSE  
 cím: 2151 PÓT Károlyi István utca 44  
 törzesszám: 10169991

törölő határozat: 44234/1998.09.16

A tulajdonosokat lásd a részarány táblázatban.

1. tulajdoni hányad: 1/367/92166 törölő határozat: 38431/2004.05.20  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 44234/1998.09.16

jogcím: földhöz jutás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: Nyíri János  
 szül.: 1963  
 a.név: Babos Márk  
 cím: 1144 BUDAPEST Szentmihályi utca 26/b. VI/25.

törölő határozat: 38431/2004.05.20

Folytatás a következő lapon

**BIZONYÍTÓ**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

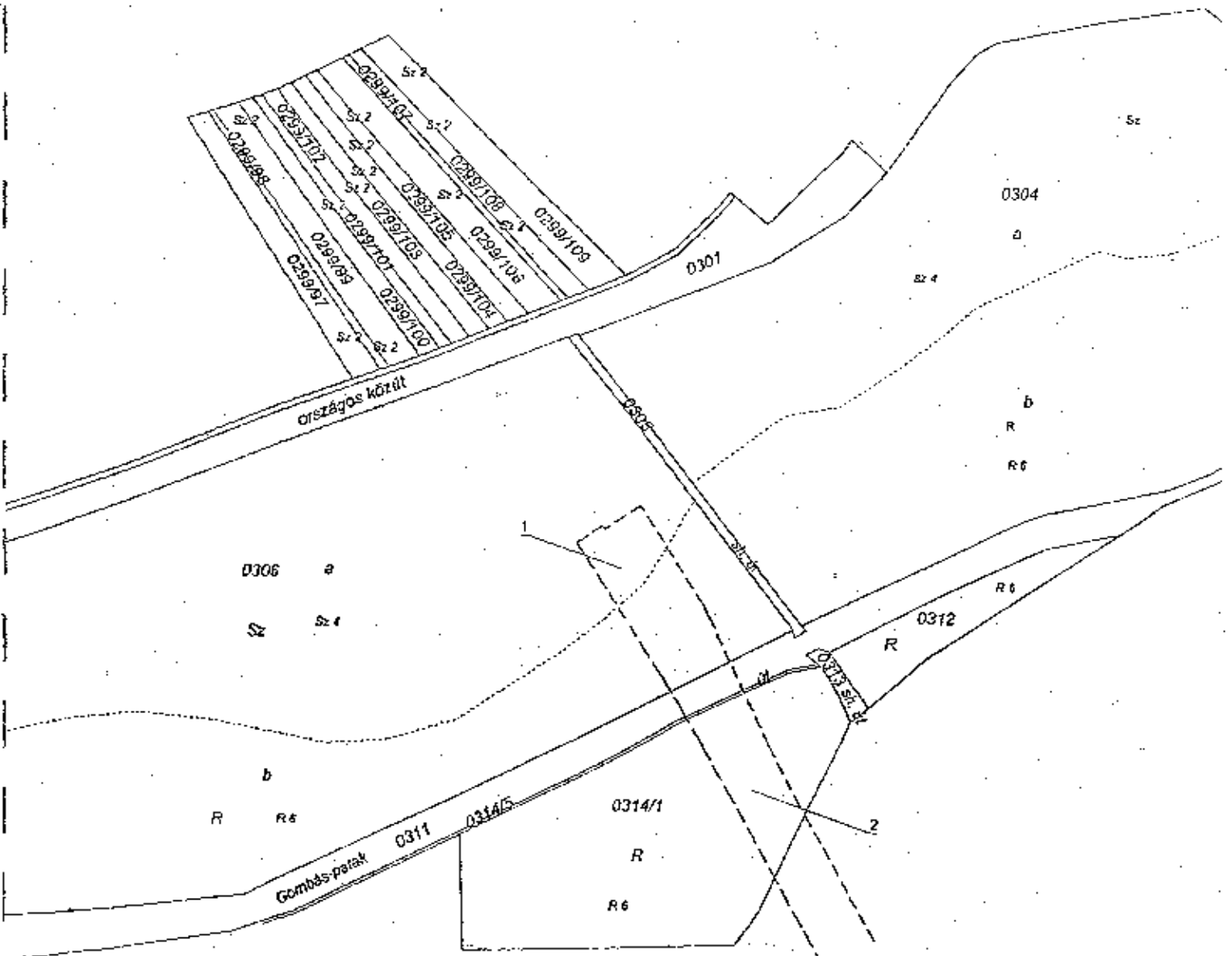
Nem hiteles



Magyar- szlovák összekötő  
földgázszállító vezeték

M=1:4000

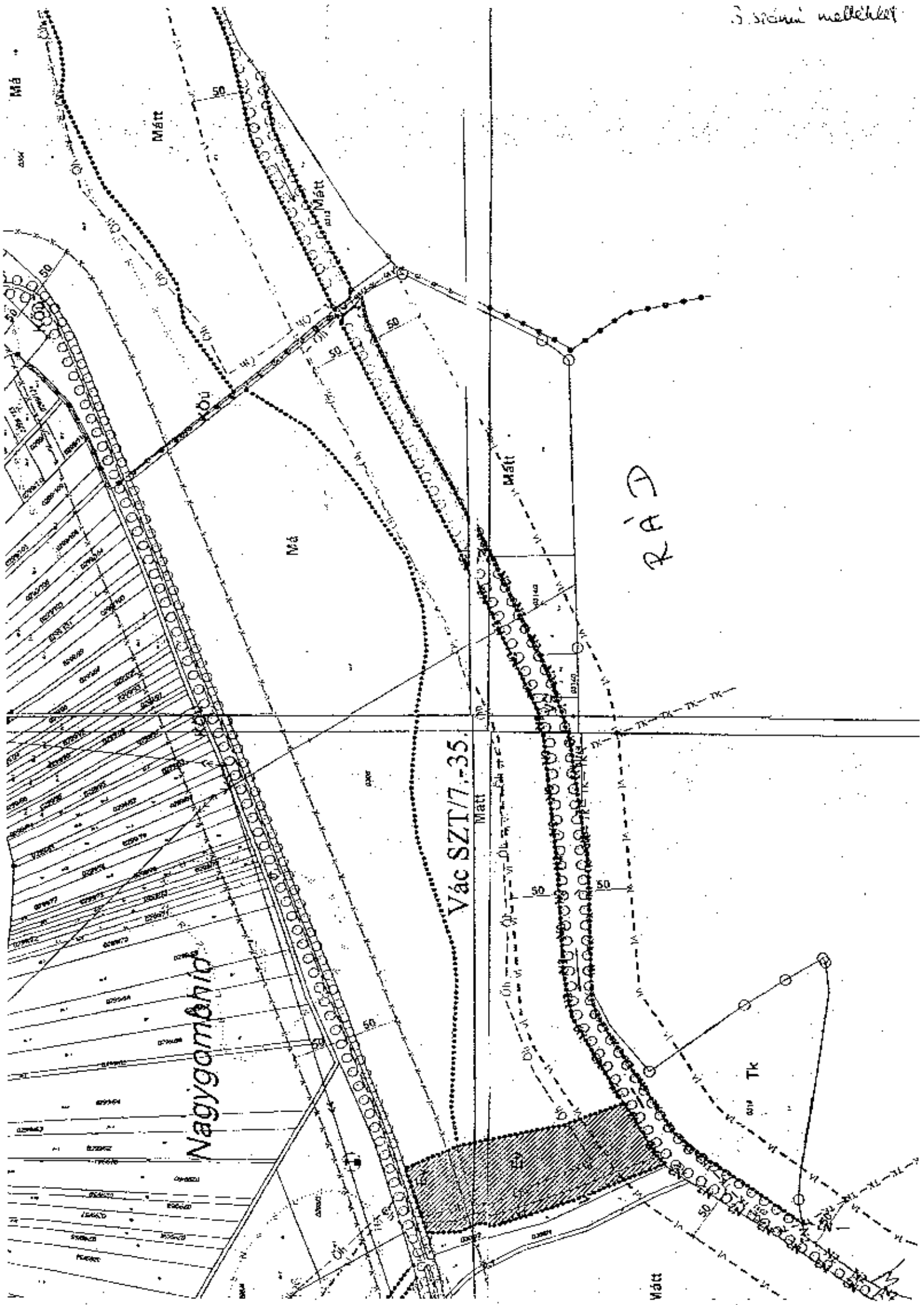
Vác 2.



INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK																						
Sorszám	Tulajdonos KÜZELŐ HASZNÁLÓ, TSZ, nev, lakcíme, jogcíme	Tul. h. nyed	Földhaszn. Hf.sz.	Alföldszlet			Térlet		Kiszárm. hely jóvédelem			Földhaszn. Hf.sz.	Alföldszlet			AK						
				köz. sz. m <sup>2</sup>	min. mérték	max. mérték	ha	m <sup>2</sup>	ar. loc.	III.	ha		m <sup>2</sup>	min. mérték	max. mérték		III.	ha	m <sup>2</sup>	AK		
1.	2.	3.	4.	5.			6.		7.			8.	9.			10.	11.	12.	13.	14.	15.	
1.	Zolner Milan 2009 An., Deak Andrea 1124 BUDAPEST Múva uca 3/B. sz.3 adásvétel: 51229/2010.10.14		0306	a szántó b rét	4 6	102906 82921 185827	26858 15838 42696	0106	a szántó b rét építési sáv	4 6 0	2050 3550 5600	10 7 18	856 9371 227	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Kovács Pál 1940 An., Kovács Erzsébet 2600 VAC Burgundia vica 21 árverési vételi: 30014/102/1999.04.19	i/i	0314/1	rét	6	29314 29314	5599 5599	0314/1	rét építési sáv	6 0	4063 4063	2 2	5251 5251	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				<i>1. oldal összesen</i>			48295				21 5141		48295	0	9663	20	5478	19,89				

Időleges más célra hasznosított szántó terület 0,2050 ha 5,35 Ak  
 Időleges más célra hasznosított rét terület 0,7613 ha 14,54 Ak

Vác kt



Nagygomolyó

Vác SZT/7.-35.

RÁD

Tk

Má

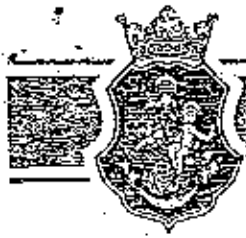
Mátt

Má

Mátt

Mátt

Mátt



POLGÁRMESTERI HIVATAL • 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 11.

VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG

Tel: 27/513-440, Fax: 315-957 • E-mail: szervezes@varoshaza.vac.hu • www.vac.hu

**KIVONAT**

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
2013. július 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy: Városrendezés – a Vecsés-Balassagyarmat DN800, PN 75 földgázelosztó vezeték építésére vonatkozó bányaszolgalmi jog alapításának ügye – 0306 hrsz.**

**89/2013. (VII. 09.) sz. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselőtestületnek elfogadásra a Vecsés-Balassagyarmat DN800, PN 75 földgázelosztó vezeték építésére vonatkozó bányaszolgalmi jog alapítását a 0306 hrsz-ú ingatlan 6376 m<sup>2</sup> területére vonatkozóan Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény alapján és kéri fel a polgármestert a hozzájáruló nyilatkozat megtételére.

**Határidő:** 2013. júl. KT. ülés

**Felelős:** Főépítész

K.m.f.

**Kriksz István s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

**Párizs Istvánné**