



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VAB/HAT/599-13/2014.
VAB/HAT/598-15/2014.
VAB/HAT/597-12/2014.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Vas Megyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében (9700 Szombathely, Berzsenyi D. tér 1. 435-ös szoba) 2014. november 24-én 9.00 órakor.

Tárgy: A szombathelyi 120/12, 120/11 és a 120/13 hrsz-ú ingatlanok kisajátításával kapcsolatos folytatólagos tárgyalás tartása.

Jelen vannak:

Vas Megyei Kormányhivatal részéről: Dr. Nagy Márta jogtanácsos,
Sipos Renáta jegyzőkönyvvezető

Kisajátítást kérő képviseletében:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.), képviseli: Dr. Puskás Tivadar polgármester – a továbbiakban: kisajátítást kérő.

Képv.: Dr. Horváth Ildikó jogtanácsos, aki képviseleti jogosultságát 09360 számú jogtanácsosi igazolványával igazolta.

Tulajdonosok:

- Bolfán László (szül.: 1941.05.01., an: Flór Gizella) Szombathely, Szent Imre herceg útja 54. személyesen
- Nagy József Szombathely, Szent Imre herceg útja 46. **képviseli:**
Ludovics Istvánné Nagy Szilvia Terézia (szül.: 1962.12.11., an: Zsolnai Teréz) Szombathely, Kodály Zoltán u. 6. X/42., aki képviseleti jogosultságát alakszerű meghatalmazással igazolta.
- Kummer Miklós (szül.: 1960.01.07., an.: Vágó Lujza) 9700 Szombathely, Tarcza u. 4. személyesen
- Kummer László (szül.: 1951.01.31., an.: Vágó Lujza) 9700 Szombathely, Szent Imre herceg útja 57. személyesen

Szabályszerű idézésre megjelent:

Weszélits Péterné igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 9700 Szombathely, Wesselényi u. 38/C.

Az eljáró ügyintéző megállapítja, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő a kiegészítő szakvéleményét elkészítette, azt 3 példányban benyújtotta. Eljáró ügyintéző a kiegészítő szakvéleményeket elektronikus, illetve postai úton megküldte a kisajátítást kérőnek, a tulajdonosoknak.

Kummer Miklós

Weszélits Péterné
sz. Beszél

Dr. Horváth Ildikó

A tárgyalást megnyitja és ismerteti a tárgyalás tervezett menetét. A felekkel ismerteti a Ket. 2., 4. és 5. §-ában meghatározott jogait, valamint figyelmezteti kötelezettségeikre, így különösen a jöhízemű eljárás követelményére, az együttműködési kötelezettségükre. Ismerteti az eddig keletkezett iratokat.

Kisajátítást kérő: a kérelmet levélben az írásban beadottakkal egyezően fenntartja.

Eljáró ügyintéző figyelmezteti a tárgyaláson megjelent szakértőt a hamis szakvéleményadás törvényes következményeire, aki a figyelmeztetést megértette.

A szakértő részletesen elmondta a kiegészítő szakvélemény elkészítésének körülményeit. Újabb adatokat szerzett be, melyet a szakvéleményhez csatolt táblázat részletesen tartalmazza. A táblázat első 3 tételét kizárta a hasonlítható adatok köréből, tekintettel arra, hogy azok nem voltak alkalmasak az összehasonlításra eltérő jellegük miatt.

Kihangsúlyozta, hogy az oladi temető bővítésével összefüggő ingatlanok építésjogi helyzet eltérő, tekintettel arra, hogy azok lakóövezeti besorolásúak, míg az eljárásban érintett ingatlanok mezőgazdasági rendeltetésűek.

Az alapszakvéleményben kimunkáltakat korrigálta a 4. tétellel, mely a szombathelyi 4164 hrsz -ú ingatlan.

Ez az oladi városrészen a Márton Áron utcában helyezkedik el. Így összehasonlító adatként tüntette fel ezt a 2700 Ft/m² fajlagos forgalmi értéken becsült ingatlant. Ez eredményezte, hogy átlagosan kb. 10 %-kal emelkedtek az alapszakvéleményben kimunkált fajlagos értékek.

Az egyes ingatlanok tekintetében az alábbiak szerint alakultak az értékelések:

A szombathelyi 120/11 hrsz-ú ingatlan:

A Szombathely belterületi 120/11 hrsz-ú 3521 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kisajátítással érintett 3521 m² területének – kártalanítás alapját képező forgalmi értékét – 2040.-Ft/m² fajlagos forgalmi érték alapulvételével – 7.182.840.-Ft-ban határozta meg.

A fentiekben meghatározott forgalmi érték az ingatlan tulajdonsai között az alábbiak szerint oszlik meg:

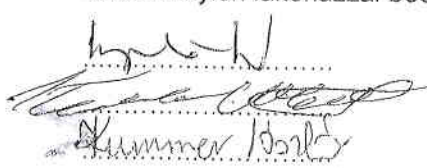
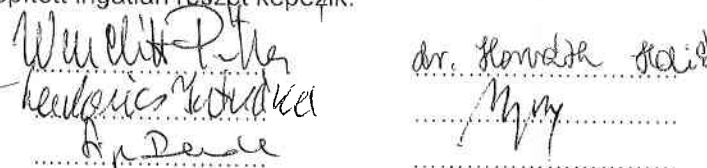
Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Kisaj. terület	Forgalmi érték	Érték-csökkenés	Összesen
Kummer Miklós	1/2	3521 m ²	3.591.420.-Ft	-	3.591.420.-Ft
Kummer László	1/2	3521 m ²	3.591.420.-Ft	-	3.591.420.-Ft

Tulajdonosok:

Fenntartják az előző tárgyaláson tett nyilatkozataikat. Valós a különbség az oladi és a herényi ingatlanok között, azonban ez eltúlzott mértékű a szakértő szerint. Határozottan állítják, hogy a közel 700 Ft-os különbség nem reális. Legalább 2400 Ft/m² fajlagos forgalmi értéket tartanak elfogadhatónak. Erre tekintettel a szakértői véleményben foglaltakat nem tudják elfogadni.

Szakértő:

A tulajdonosok felvetésére nyilatkozik, hogy az oladi ingatlanok – a figyelembe vett kivétellel – valamennyien lakóházzal beépített ingatlan részét képezik.

Eltérő építésjogi helyzetük miatt jóval értékesebbek és ott részkisajátításról van szó, illetve az ingatlanok kisajátítást megelőző adásvételi szerződéssel történő megszerzéséről.

Ügyintézői kérdésre kiemeli, hogy az eljárásbeli ingatlanok egyáltalán nem beépíthetők, míg az oladi ingatlanok építési telkek.

Az ingatlanokat már ilyen állapotban szerezték a tulajdonosok. Értékcsökkentő tényezőként nem vette figyelembe a különleges övezet értékcsökkentő hatását, hiszen az a kisajátítást kér érdekében áll fenn.

A szombathelyi 120/12 hrsz-ú ingatlan:

A Szombathely belterületi 120/12 hrsz-ú 3772 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kisajátítással érintett 3772 m² területének – kártalanítás alapját képező forgalmi értékét – 2097.-Ft/m² fajlagos forgalmi érték alapulvételével – 7.909.884.-Ft-ban határozta meg.

Bolfán László tulajdonos:

Részletesen kifejtette, hogy egyetért azzal a körülménnyel mely szerint a szakértő a beépítetlen területet választotta ki összehasonlító adatként, mert a rendelkezésre álló adatok alapján a lakóházas ingatlanok értéktelegek. Az adásvétel a hátsó kertjüket érinti, ilyen szempontból nem minősíthetők lakóházas ingatlanok. Ezek a hátsó ingatlanok megközelíthetetlenek. A szintkülönbség miatt sem megközelíthetőek ezek az igénybe veendő ingatlanok.

Bolfán László tulajdonos felvetésére a szakértő elmondja, hogy az oladi ingatlanok nincsenek megosztva azok önállóan közelíthetők meg és nincs relevanciája, hogy a hátsó kerteket érinti az igénybevétel.

Eljáró ügyintéző tájékoztatja a megjelenteket, hogy a jelen eljárásban a kérelem a herényi ingatlanokra vonatkozik, így az oladi temető tervezett bővítésével kapcsolatos részletkérdések megtárgyalása nem képezheti a jelen eljárások tárgyát.

A szombathelyi 120/13 hrsz-ú ingatlan:

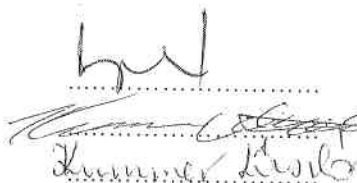
A Szombathely belterületi 120/13 hrsz-ú 4162 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kisajátítással érintett 4162 m² területének – kártalanítás alapját képező forgalmi értékét – 2074.-Ft/m² fajlagos forgalmi érték alapulvételével – 8.631.988.-Ft-ban határozta meg.

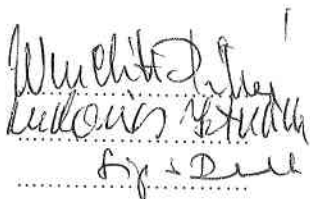
Meghatalmazott képviselő:

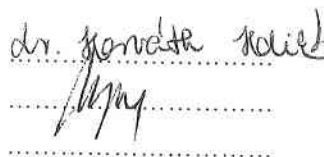
Egyetért a környező ingatlanok tulajdonosai által kifejtettekkel.

Kisajátítást kérő:

A kisajátítást kérő a kiegészítő szakvéleményben foglaltakat elfogadja.


László Kőrösi


László Kőrösi
Sz. D. D. D.


Dr. Kőrösi László

