

IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM
33.100/1980. IM III/2.

MHB. IMMO *KF*
15.5.1. ügye F4/5
MINISZTERTANÁCS
TANÁCSI HIVATALA *155-07-60*

TÁJÉKOZTATÓ

a szakértők kirendeléséről, tevékenységéről és a szakértői
vizsgálat módszereiről a kisajátítási kártalanítás megállapítására
irányuló ügyekben

33.100/1980. IM III/2.

T á j é k o z t a t ó

a szakértők kirendeléséről, tevékenységéről és
a szakértői vizsgálat módszereiről a kisajátítási kártalanítás megállapítására irányuló ügyekben

Az állam a közérdekű célok megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogát - magán-személyektől és nem állami szervektől - leggyakrabban kisajátítás útján szerzi meg.

A kisajátításra vonatkozó jogszabályok alkalmazása során egyaránt figyelemmel kell lenni arra, hogy az ingatlan megszerzése közérdekű célra történik, a tulajdonos részére azonban kényszerintézkedést jelent. Különösen fontos ezért, hogy a kártalanítás a társadalmi és az egyéni érdek összhangja által megkívánt módon történetjék. A tulajdonos az ingatlanáért kapjon megfelelő kártalanítást, de a kisajátítás munka nélküli jövedelemszerzésre ne adjon lehetőséget.

A kisajátított ingatlanért járó kártalanítást jelenleg a Ptk 177. és 178. §-a, az 1976. évi 24. sz. tvr /a továbbiakban: "tvr"/ 8-17. §-a, valamint a 33/1976. /IX.5./ MT sz. rendelet /a továbbiakban: "R"/ 13-27. §-a szabályozza. A kártalanítás kifizetésének /továbbá az értékkülönbséget megfizetésének/ módját a 21/1976. /IX.5./ PM sz. rendelet határozza meg.

A felsorolt rendelkezések lényege abban foglalható össze, hogy megszűnt az irányárak rendszere. A kártalanítást mérlegeléssel kell megállapítani, ezért a jogszabály azokat a tényezőket határozza meg, amelyeket a kártalanítás megállapítása során figyelembe kell venni. E tényezők felölelik:

- a kisajátított ingatlanok jellemző adottságait, melyeknek az értékre kihatásuk van,
- a hosszabb idő alatt szélesebb körben kialakult forgalmi értéket,
- meghatározott esetekben az ingatlan szerzés kori értékét, végül
- a kártalanítás körében nem érvényesíthető elemeket /luxuskivitelezés, ingyenes lakásépítési vagy lakásvásárlási támogatás stb./.

Az értékelés során a számbavehető összes tényezőt együttesen - összhatásukban - kell mérlegelni. Az országosan kialakult gyakorlat szerint az eljáró hatóságok a hasonló ingatlanok forgalmi értékéből indulnak ki, a többi tényezőt - értékemelő vagy értékcsökkentő hatása szerint - az összehasonlításra használt, illetőleg a kisajátított ingatlanok adottságainak egybevetése során veszik figyelembe.

A kártalanítás megállapítása elsősorban a kisajátítást elrendelő államigazgatási szerv feladata; határozata ellen azonban bármelyik fél a bírósághoz fordulhat. Az értékelés különleges szakértelmet igényel, ezért szakértő közreműködésére - mind az államigazgatási, mind a bírósági eljárás során - szüksége van.

Annak érdekében, hogy a kisajátított ingatlanok értékének megállapítása a jogszabály rendelkezéseinek megfelelő módon, egységes szempontok szerint és kellő körültekintéssel történjék, a Minisztertanács Tanácsai Hivatala és az Igazságügyi Minisztérium - az Igazságügyi Műszaki Szakértői Intézet által kidolgozott módszertani utmutató elfogadásával - az államigazgatási szervek, a bíróságok és a szakértők részére a következő tájékoztatót bocsátja ki.

I.

A szakértő kirendelése az államigazgatási, illetőleg a bírósági eljárás során

1/ A kisajátítási kértalanítási eljárás során először is számba kell venni és tisztázni azokat a tényeket, amelyek a szakértő feladatainak konkrét meghatározásához szükségesek. Ennek során először is azt kell megvizsgálni, hogy a kisajátítási terv tartalmazza mindazokat az adatokat, amelyeknek feltüntetését a 11/1977. /III.11./ Mém számú rendelet 3. §-a előírja. Különösen fontosak lehetnek a következő körülmények:

a/ a földrészlet minősítésénél irányadó adatok, mint

- belterületi vagy külterületi fekvés,
- a külterületi földrészlet be van-e építve, s ha igen, milyen a terjedelme,

- a belterületi földrészlet milyen terjedelmű; ha 1500 m²-nél nagyobb, több személy tulajdonában van-e, s a tulajdonostársakat a 31/1971.

/X.5./ Korm.sz.r. 2. §-a szerint egy családhoz tar-

tozónak kell-e tekinteni;

- a belterületi földrészlet beépített-e,

b/ az ingatlan értékelésénél irányadó
adatok, mint

- a külterületi földrészlet zártkertben
fekszik-e, vagy egyéb mezőgazdasági ingatlannak
minősül-e; milyen művelési ágba tartozik; a tulaj-
donos a nyilvántartott művelési ágot engedély nél-
kül megváltoztatta-e, s ha igen miként; a földet
milyen minőségi osztályba sorolták és kataszteri
tisztá jövedelme az ingatlannyilvántartás szerint
milyen összeget tesz ki; művelési szempontok stb.,

- belterületi beépítetlen telek fekvése;
milyen építési övezetbe tartozik, rendelkez-e el-
építési tilalmat, illetőleg a telek beépítését
építésügyi szabály, rendezési terv /övezeti beszo-
rolás/ vagy egyéb hatósági rendelkezés kizárja-e;
az építési tilalom /akár hatósági határozattal ki-
fejezetten rendelték el, akár rendezési tervből
vagy egyéb hatósági rendelkezésből folyik/ célja
egybeesik-e a kisajátítás céljával,

- belterületi beépített ingatlan esetén:
az épületben lakások vagy egyéb rendeltetésű he-
lyiségek vannak-e; a lakásokat /egyéb helyiségeket/
kik és milyen jogcímen használják, és cserelakást
/cserehelyiséget/ kértek-e; az épületet engedély
alapján építették-e; a tulajdonos engedély nélkü-
li építés esetén kapott-e fennmaradási engedélyt
és ha igen, milyen feltételekkel; az engedély
nélküli építkezés időpontja /az építkezés befeje-
zésétől számítva eltelt-e tíz év; az épület nem
minősül-e használhatatlan romépületnek, szó lehet-e

az átlagos igényt lényegesen meghaladó /luxus jellegű/ kivitelezésről,

- közművesítetttség tekintetében: milyen közművek vannak bevezetve az ingatlanra, illetve melyeknek közvetlen bekötésére van lehetőség, a közművet ki és mikor létesítette /az ingatlan tulajdonjogának megszerzése előtt vagy után/ és a tulajdonos a közmű létesítésének költségeihez hozzájárult-e,

- részleges kisajátítás esetén vagy egyéb okból értékvesztéség keletkezett-e, és ha igen milyen körülmények folytán.

c/ A kisajátított ingatlan megvezetésének időpontja, és ha a szerzés kori értéket figyelembe kell venni, az erre vonatkozó körülmények: van-e a tulajdonosnak egyéb - elidegenítési kötelezettség alá eső - ingatlana is.

d/ Az ingatlant terhelő jogok /haszonélvezet, bérlet, haszonbérlet, szolgálat stb./, melyek az ingatlan értékére kihatással lehetnek.

e/ A kisajátítással kapcsolatban költségek /mezőgazdasági munkák, ráfordítások, elmozdítás, elhelyezés stb./ merülnek-e fel.

2/ A szükséges adatok megszerzése után kerülhet sor a szakértő kirendelésére. Helyes szakvéleményt a kirendelő hatóság csak akkor várhat, ha a szakértő feladatait konkrétan, pontosan és részletesen meghatározza.

A szakértő kirendeléséről szóló határozatnak tartalmaznia kell: a felek és képviselők nevét, lakcímüket, a kisajátított ingatlan megjelölését /az ingatlannyilvántartási adatokat, to-

vább a helység, utca, házszám stb. szerint/ azoknak a fontosabb körülményeknek a közlésével együtt, melyekről a kirendelő hatóságnak tudomása van.

Az első feladat - melyet a kirendelő hatóság rendszerint a szakértőre bíz - vélemény nyilvánítása a forgalmi értékről. Utalni kell arra, hogy a hosszabb idő alatt és szélesebb körben kialakult forgalmi érték felderítésére van szükség, megfelelő számú összehasonlító adat alapján. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait általában az ingatlanforgalmi jegyzékből célszerű kikeresni. Ha a kirendelő hatóság a korábbi ügyek tapasztalatai vagy a felek bejelentése alapján összehasonlításra alkalmas ingatlanokról tud, ezt közölje a szakértővel. Összehasonlításra hasonló adottságú ingatlanok alkalmasak. Nemcsak a kisajátítás évében, hanem a korábbi években történt adás-vételeket is figyelembe kell venni, úgy hogy a forgalmi értékváltozások, a konjunkturális jelenségek felismerhetővé váljanak és ezáltal a szakértői vélemény viszonylagosan állandósult forgalmi érték megállapítására adjon alapot.

Fel kell hívni a szakértőt, hogy véleményében ismertesse mind a kisajátított ingatlan, mind pedig az összehasonlítás alapjául vett ingatlanok jellemző adottságait. Elsősorban - a megtekintett ingatlanok jellegétől függően - a tvr 9. §-ában írt adottságokat vizsgálja, de legyen figyelemmel az értéket befolyásoló egyéb körülményekre is. A kisajátított ingatlan forgalmi értékére összehasonlítás és egybevetés alapján kell megindokolt véleményt nyilvánítani. Az indokolásban egyaránt ki kell emelni az értéket akár pozitív, akár negatív befolyásoló tényezőket.

Beépített ingatlan esetén a föld és az épület /egyéb építmény létesítmény/ együttes érté-

kének megállapítására van szükség. Ha a kirendelő hatóság a telek, épület, egyéb építmény vagy a növényzet értékét elkülönítve is fel akarja deríteni, erre nézve külön is hívja fel a szakértő figyelmét. Rendszerint szükséges, hogy a szakértő a beépített ingatlan értékéről mind a lakott, mind pedig beköltözhető /részben beköltözhető/ állapot alapulvételével nyilvánítson véleményt. Ha az ingatlan részben beköltözhető, figyelemmel kell lenni arra is, hogy az ingatlan melyik része tekintendő lakottnak, illetőleg beköltözhetőnek. A Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint a kisajátított ingatlant /épületet/ akkor lehet részben beköltözhetőnek tekinteni, ha legalább egy önálló lakásnak megfelelő beköltözhető lakrész van benne. Azt, hogy milyen helyiségcsoport tekinthető lakásnak az 1/1971. /II.8./ ÉVM számú rendelet 2. §-a határozza meg. Amennyiben az épületben olyan nem lakás céljára szolgáló helyiség /pl. műhely, garázs stb./ volt, amelyért a használó cserehelyiséget nem kapott, e körülménynek az értékre gyakorolt hatását megfelelően figyelembe kell venni. Fokozott gonddal kell vizsgálni egyúttal az ingatlanon lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdoni és használati viszonyait.

Amennyiben a kártalanítás a szerzés kori értéktől is függ, a szakértő feladata az, hogy összecszerűleg derítse fel a R 17. §-ának /2/ bekezdés b/ pontjában írt, a tulajdonos által a szerzést követően végzett építési és más munkák értékét, csökkentve azt az időközi avulás mértékével. Értékemelő beruházás lehet a tereprendezés, kerítés létesítése, víz bevezetése, csatornázás, szenny-

vizderítő készítése stb.

Ha értékvesztesség felmerülhet, kérdést indokolt intézni a szakértőhöz az értékvesztesség tényére /okaira/ és összegére egyaránt.

3/ Gyakori, hogy az államigazgatási eljárás befejezése után a bíróság előtt folyó perben is felmerülnek olyan szakkérdések, amelyekre nézve szakértő meghallgatása szükséges.

Célszerű, hogy a bíróság maga is az államigazgatási hatóság által kirendelt szakértőt - e minőségében - hallgassa meg. A szakértőt ilyen esetben is fel lehet hívni véleménye kiegészítésére, az esetleges ellentmondások feloldására, és újabb kérdéseket lehet hozzá intézni. A Pp 182. §-ának /3/ bekezdésének alkalmazása ilyen esetben is indokolt.

Amennyiben a bíróság külön igazságügyi szakértő kirendelését tartja szükségesnek, az államigazgatási eljárás során kirendelt szakértő véleményét akkor is mérlegelni kell. Fel kell deríteni a két vélemény között mutatkozó eltérések és ellentmondások okait és ezeket megfelelő módon fel kell oldani.

II.

Módszertani utmutató a kisajátítási kártalanítási ügyekben kirendelt szakértők feladatainak ellátásához

A tvr hatályba lépése alapvetően megváltoztatta a kisajátítási kártalanítási ügyekben kirendelt szakértők feladatait. Megszűntek az irányarak

és ezek helyett a szakértői tevékenység központjába a forgalmi érték vizsgálata és a forgalmi értéknek a többi értékalakító tényezővel való egybevetése került. Ebből következik, hogy a szakértői munka új vizsgálati módszereket követel. Az új módszerek mindeddig nem váltak egységessé. /Gyakorlati utmutatás hiányában a vizsgálati eljárásokban, a véleményadás módjában, a szakvélemények felépítésében és tartalmában nagy eltérések mutatkoznak./

A továbbiakban a szakértők legfontosabb feladatával; a forgalmi érték és az egyéb értékalakító tényezők vizsgálatával foglalkozunk. Emellett - szűkebb körben - szükség lehet sajátos építési, műszaki és mezőgazdasági szakkérdésekben való vélemény-nyilvánításra is.

A forgalmi érték vizsgálata a beépített ingatlanoknál rendszerint építészeti műszaki ismereteket is megkíván. Különösen fontos a helyismeret és széles körű értékelési tapasztalatok szerzése. A szakértőnek arra kell törekednie, hogy állandóan és rendszeresen figyelemmel kísérje az adott terület ingatlanforgalmát, behatóan megismerje a forgalmi szokásokat, a szerződést kötő felek általános követett szempontjait, a forgalomban kialakult árakat és az árak változásának tendenciáit. Ezek alkotják a kártalanítás alapvető szempontjait.

1/ A szakértői vizsgálat megkezdése

A szakértő a kirendelés kézhezvétele után nyomban tanulmányozza a részére megküldött iratokat. Vegye számba az iratokból kitűnő mindazokat a tényeket, körülményeket és adatokat, me-

lyeknek a véleményalkotás szempontjából jelentőségük van. Különösen fontos a tulajdoni lapról kiállított szemle /telekkönyvi kivonat/ és a helyszínrajz megvizsgálása. Amennyiben a szakértőnek további adatokra is szüksége van, ezeket az adott körülmények között legcélszerűbbnek látszó módon kell beszereznie. Pl. a hiányzó adatok közlését elsősorban a kisajátítást kérőtől, a kirendelő hatóságtól vagy a többi féltől kéri. Gyakran van szükség az alaptérképek /ingatlannyilvántartási térképek/, a város- /község-/ rendezési tervek, építésügyi hatósági rendelkezések tanulmányozására, vagy építési engedély, tervrajz, műleírás stb. megtekintésére. Számba kell venni - felhasználva az ingatlanforgalmi jegyzéket is - az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. Ilyeneket megjelölhetnek a felek is.

Megfelelő előkészítés után mielőbb ki kell tűzni a helyszíni szemlét. Az erről szóló értesítést a feleknek - 8 nappal a kitűzött határnap előtt - meg kell küldeni, ügyelni kell az időpont félre nem érthető megjelölésére.

A helyszíni szemlén a szakértő megtekinti és a szükséghez képest felméri a kisajátított ingatlant, majd pedig - a lehetőség szerint - megtekinti az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat is. Részletes felmérésre rendszerint nincs szükség; azokat a fő adatokat és jellemző adottságokat kell számba venni, melyeknek az ingatlan értékére meghatározó jelentősége van. A kisajátított ingatlanról készült vázrajz /célszerűen 1:100 léptékben/ jelentősen elősegíti az ingatlan adottságainak szemléltetését.

Igen hasznos mind a kisajátított, mind az összehasonlításra használt ingatlanról oly fényképfelvételeket készíteni, melyekből a legfon-

tosabb értékalakító tényezők kitűnnek. Sokszor megtörténik ugyanis, hogy a kisajátított ingatlanhoz tartozó épületeket, építményeket stb. lebontják vagy megszüntetik, még mielőtt a kártalanításról szóló jogerős határozat meghozatalára sor kerül. A fényképek ilyen esetben megkönnyítik a szakvélemény ellenőrzését.

2/ A szakértői vizsgálat lefolytatása

A szakértői vizsgálatot a kisajátított ingatlan jellemző adottságainak számbavételével célszerű kezdeni. A legfontosabb adottságokat - az ingatlan jellegétől függően - a tvr 9. §-a sorolja fel. Emellett azonban - adott esetben - lehetnek az ingatlannak oly egyéb adottságai is, amelyek az értéket jelentősen befolyásolják. A szakértőnek ezeket is fel kell derítenie.

A szakértői feladat és a vizsgálat módszerei szempontjából is meghatározó jelentősége van a kisajátított ingatlan jellegének.

a/ A telek adottságai

Teleknek minősül minden belterületi földrészlet 1500 m²-t meg nem haladó része. Külterületi földrészlet 1500 m²-t meg nem haladó része is teleknek minősül, ha lakó- vagy üdülőépülettel be van építve. Amennyiben nem az egész földrészletet, hanem csak egy részét sajátítják ki, a kisajátított terület 1500 m²-t meg nem haladó részét kell teleknek tekinteni /R 13. § /1/ bekezdés/.

A telek értékét a tvr 9. §-ának /1/ bekezdése értelmében a település jellege, a telepü-

lésen belüli fekvés, a rendeltetés, a megközelíthetőség, valamint a beépítési lehetőség alapján kell megállapítani.

Annak megállapítása, hogy a kisajátított ingatlan bel-, vagy külterületen fekszik-e, rendszerint már a szakértő kirendelése előtt megtörténik. A szakértőnek ezzel a kérdéssel csak vagy a kirendelő hatóság felhívására vagy ellenőrzés végett kell foglalkoznia.

A belterület és a külterület fogalmát az 5/1972. /V.24./ ÉVM számú rendelettel kiadott Országos Építésügyi Szabályzat /a továbbiakban: OÉSZ/ 3. §-ának /1/, illetőleg /3/ bekezdése határozza meg. Eligazítást ad továbbá az alaptérkép /ha még nem készült el: az ingatlannyilvántartási térkép/ melyen a földmérési és térképészeti tevékenységet szabályozó 12/1969. /III.1./ Korm.sz.rendelet végrehajtásáról szóló 6/1969. /III.11./ MÉM sz. rendelet 4. §-ának /1/ bekezdés b/ pontja értelmében a bel- és a külterület határvonalát feltüntetik. De adatot tartalmaz erre az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lap I. része is, amelyben az 1972. évi 31. számú tvr végrehajtásáról szóló 27/1972. /XII.31./ MÉM sz. rendelet 6. §-ának /1/ bekezdés a/ pontja szerint fel kell tüntetni - egyebek között - az ingatlan fekvésének /belterület, külterület, zártkert/ megjelölését.

A telek értékét alakító tényezőket a következő módon célszerű vizsgálni és számbavenni:

- A telek leírása: a telek terjedelme, tájolása, alakja, felszine /domborzati viszonyok/, utcai határvonalának hossza, talajának minősége, a

talajszint hozzávetőleges mélysége. A telek terjedelmének két szempontból is jelentősége lehet:

a/ az optimálistól eltérő telekméret befolyásolja az értéket; b/ ha a telek osztható, egyes részei többtárlingatlannak minősülhetnek és ezért sor kerülhet a tvr 12. §-ának alkalmazására. Erre a kirendelő hatóság figyelmét fel kell hívni. Végül ebben a körben vizsgálják, tenneli-e az ingatlant olyan jog, amely értékét csökkentti /pl. szogalom, használat, különböző közérdekű használati jogok/.

- A település jellege: általános képet kell adni arról, hogy a telek milyen településhez /város, község, ~~község~~ területi lakott hely/ tartozik; a település milyen fejlettségű, továbbfejlődésének kilátásai, lakossága növekszik-e vagy csökken, mi jellemzi ott az ingatlanforgalmat.

- A településen belüli fekvés: a telek a település melyik részén, milyen építési övezetben fekszik. Le kell írni a környezetet /a közelben fekvő épületek jellegének és rendeltetésének, valamint a növényzetnek a leírása, vannak-e környezeti ártalmak, mint zaj, por, füst, árnyékolás/. A kereskedelmi és szolgáltató üzletegységek, orvosi rendelő, iskola és egyéb közhasznú intézmény távolsága szintén fontos tényező.

- Megközelíthetőség: a telekhez vezető utak állapota, a közlekedési viszonyok ismertetése.

- Közművekkel való ellátottság : a telek előtt milyen közüzemi vezetékek húzódnak. Ezek közül melyek vannak bekötve a telekre, illetőleg melyek köthetők be közvetlenül. Ha az előzményekből nem tűnik ki, vizsgálni kell azt is, hogy a közművet ki és

mikor létesítette. Amennyiben a telek tulajdonjogának megszerzése után: létesítéséhez a tulajdonos hozzájárult-e /lásd: tvr 9. § /5/ bekezdését/.

- A rendeltetés: a város- /község-/ rendezési terv alapján vizsgálni kell, hogy a telek milyen területfelhasználási kategóriába tartozik. Az OÉSZ a belterületen a következő területfelhasználási kategóriákat állította fel: lakó-, üdülő-, intézmény-, ipar-, közlekedési-, zöld-, mezőgazdasági és erdőgazdasági rendeltetésű terület /OÉSZ 1. §, 4-12. §-ai/.

- Beépíthetőség: ha a telek beépítésre kijelölt területen fekszik, vizsgálni kell, hogy melyik építési övezetbe tartozik. Az építési övezetekre vonatkozó rendelkezéseket az OÉSZ III. fejezete /48-68. §-ai/ valamint a Budapesti Városrendezési Szabályzat-ról szóló 2/1975. Főv. K. 1976/1-2/ rendeletnek /BVSZ/ III-IX. fejezete /33-101. §/ tartalmazza.

A kisajátítási kártalanítás szempontjából csak az a telek számít beépíthetőnek, amely magán-erőből építhető be /akár családi házzal, akár - építőközösség létrehozása útján - társasházzal, vagy - ipari övezet esetén - műhellyel/.

Kizárja a telek beépítését az építési tilalom. A kisajátítási kártalanítás szempontjából ez kétféle módon állhat elő: a/ az építésügyi hatóság alakoszerű határozatával /az építésügyről szóló 1964. évi III. tv 13. §-a, az OÉSZ 16-17. §-a és a 10/1977. /I.8./ ÉVM sz.r. 13-14. §-a/, b/ az építésügyi hatóság ilyen határozata nélkül építésügyi szabály /leggyakrabban az övezeti besorolás/ folytán.

Nem vehető figyelembe az építési tilalom /bármelyik esete is forog fenn/, ha azt a kisajátítás céljának érdekében rendelték el. Ez egyaránt vonatkozik az alakszerű határozattal elrendelt és az építésügyi szabályból folyó tilalmakra.

Előfordulnak azonban olyan esetek is, amikor annak ellenére kell be nem építhetőnek tekinteni az ingatlant, hogy az építési tilalmat vagy korlátozást a kisajátítás céljának érdekében rendelték el: azért, mert az ingatlant - más okból - már korábban is terhelte építési tilalom /korlátozás/. Pl.: mezőgazdasági rendeltetésű övezet² ipari rendeltetésű övezetté minősítettek át, majd pedig a telket ilyen célra kisajátítják. Ebben az esetben azért nem kell figyelemmel lenni arra, hogy az építési tilalmat a kisajátítás céljának érdekében rendelték el, mert a szóbanforgó telek ezt megelőzően sem volt beépíthető. A szakértőnek ezért nem csak a kisajátításkor fennálló, hanem a korábbi építési tilalmakat /korlátozásokat/ is fel kell derítenie.

Figyelemmel kell lenni arra is, hogy az építési tilalom fennállásától függetlenül, a telek beépíthető-e. Nem építhető be a telek, melynek terjedelme, alakja, utcai határvonalának hossza vagy az övezetre előírt közmű hiánya ezt nem teszi lehetővé.

b/ A földnek minősülő ingatlanok adottságai

Földnek minősül minden be nem épített külterületi földrészlet, valamint a belterületi földrészlet /illetőleg a belőlük kisajátított terület/ 1500 m²-t meghaladó terjedelmű része /R 13. § /3/ bekezdés/. /Közös tulajdon esetén a 1500 m² területet tulajdonostársanként külön-külön kell számításba venni, kivéve, ha a tulajdonostársak egy családhoz tar-

toznak. A család fogalmára a 31/1971. /X.5./ Korm. számú rendelet 2. §-a irányadó./

A föld értékét minősége, fekvése, megközelíthetősége, művelésre való alkalmassága, művelési módja, továbbá - ha nyilvántartását jogszabály előírja - művelési ága alapján kell megállapítani.

A külterületi - mezőgazdasági rendeltetésű - földek tekintetében jellemző, hogy egy részük ugyszólván forgalomképtelen. De azoknál az ingatlanoknál is, melyeknek elidegenítése megengedett, a forgalom gyakran elenyésző. Emiatt a forgalmi érték megállapítása az esetek többségében igen nehéz vagy lehetetlen.

Az ingatlanforgalom korlátozott volta miatt a Mezőgazdasági és Élelmezésügyi Minisztérium Állami Földügyi és Térképészeti Hivatala a MÉM Értesítő 1977. évi 10., illetőleg a Tanácsok Közlönye 1977. évi 9. számában közzétett közleményével szempontokat adott a föld értékének megállapításához. Ennek lényege az, hogy a földek értékét a kataszteri tiszta jövedelemnek a föld minőségi osztályától függő szorzattal kell kiszámítani, figyelembe véve az értéket befolyásoló egyéb tényezőket is. Közepesnek a IV.sz. osztályt veszi és ennél kiindulási pontként a kataszteri tiszta jövedelem négyezerszeres szorzatát írja elő. A szorzószám a jobb minőségű osztályok esetében osztályonként 500-al növelhető /III. minőségű osztály: 4500, II. minőségű osztály: 5000., I. minőségű osztály: 5500/, a gyengébbeknél - tehát az V. minőségű osztálytól felfelé - 300-al csökkentendő. A szorzat eredménye az átlagosnál kedvezőbb adott-

ságok /művelésre alkalmasság, település jellege, öntözés, művelési ág, kitettség, fekvés, domborzati viszonyok/ esetén legfeljebb 50 %-kal növelhető.

Ez a MÉM közlemény kisegítő jellegű. Célja, hogy támpontot, kiindulási alapot adjon az érték megállapítását szolgáló mérlegeléshez. Ebből is következik: a helyi értékalakító körülmények nem csak megengedik, hanem meg is követelik az így megállapított összeg gondos mérlegelését. Természetesen a MÉM közlemény nem adhat felmentést az alól, hogy az eljáró hatóság a forgalmi értéket vizsgálja, ha arra nézve megbízható adatokat tud felkutatni.

A szakértőnek a föld értékére nézve véleményét a kirendelő hatóság utasítása szerint kell kialakítania. Ettől függ, hogy véleményét a MÉM közleményben megjelölt módon vagy pedig a forgalmi érték és a föld adottságainak vizsgálatával alakítja-e ki /tvr 9. § /2/ bekezdés és lo. §/. Nem kizárt a két módszer együttes alkalmazása sem, ha a mérlegelés ezt megkívánja.

Amennyiben a kirendelő hatóság a tvr 9. §-ának /2/ bekezdésében, illetőleg lo. §-ában írt adottságok, illetőleg tényezők vizsgálatára ad utasítást, ezeket a következők szerint kell számításba venni:

- a föld leírása: a szakértő válaszolja, hogy a föld hol fekszik, mekkora a terjedelme, milyen az alakja.

- a föld minősége: az ingatlannyilvántartásban erre a földkönyv tartalmaz adatokat. Ennek első része ugyanis - belterületi, külterületi, zártkertű csoportosításban, a helyrajzi számok sorrend-

jében tartalmazza - egyebek között - a minőségi osztályt, melybe az adott ingatlant besorolták, a kataszteri tiszta jövedelmet és a mintatérjelzést /27/1972. /XII.31./ MÉM sz.r. 32. § /2/ bekezdés e/ pontja/.

Amennyiben az új ingatlannyilvántartás szerkesztésére az adott területen még nem került sor, és a földrészlet minőségi osztályokba való sorolása sem történt meg, a kataszteri tiszta jövedelem, valamint a talaj összetétele és termőképessége alapján kell a föld minőségére véleményt nyilvánítani.

- a föld fekvése: a kisajátított földrészlet a külterületen hol fekszik, milyen a belterület-től való távolsága, domborzati viszonyai. Adott esetben igen nagy jelentősége lehet annak, hogy a földrészlet zártkertben fekszik-e.

A zártkert a külterület elkülönített része /FTT 26. §/. A zártkertek kialakítása azzal a céllal történt, hogy az állampolgárok személyes /családi/ szükségleteik kielégítése céljából mezőgazdasági termelés végett itt szerezhessenek személyi tulajdont. A külterületen a zártkerti ingatlanok forgalma a legjelentősebb.

Azt, hogy a földrészlet a zártkertben fekszik, az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lap I. része tünteti fel /27/1972. /XII.31./ MÉM sz.r. 6. § /1/ bekezdés b/ pontja/, de megállapítható ez az alapterképből is /lásd: a 6/1969. /III.11./ MÉM sz.r. 4. § /1/ bekezdés b/ pontját/.

- A föld megközelíthetősége: a földhöz vezető köz- és magánutak állapota, közlekedésre milyen járművekkel és milyen időjárási viszonyok között alkalmasak;

- a föld művelésre való alkalmassága: a földrészlet nagyüzemi módon művelhető-e, vagy csak

hagyományos módon; a föld megművelését elősegítő és hátráltató tényezők, öntözhetőség stb.,

- a föld művelési módja: ténylegesen nagy- vagy kisüzemi művelést folytatnak-e, milyen jellegű termelés folyik a földön /szántó, rét, legelő, kert, szőlő, gyümölcsös/, öntözést végeztek-e stb.

- A föld művelési ága: az 1972. évi 31.sz. tvr 10. §-ának /1/ és /5/ bekezdése határozza meg, hogy az ingatlannyilvántartásban a művelési ágot milyen esetekben kell nyilvántartani. A nyilvántartható művelési ágak: szántó, rét, szőlő, kert, gyümölcsös, legelő, nádas, erdő /részletes rendelkezések a 27/1972. /XII.31./ MÉM sz.r. 34-41. §-ában/.

A nyilvántartott művelési ágot csak a járási /fővárosi, kerületi/ földhivatal engedélyével lehet megváltoztatni. Ha a művelési ág megváltoztatása engedély nélkül történt, az érték megállapításánál az eredeti művelési ág az irányadó, kivéve ha a művelési ág megváltoztatása a föld értékét csökkentette /R 14. § /2/ bekezdés/. Ha a szakértő ilyen körülményt észlel, fel kell hívni rá a kirendelő hatóság figyelmét.

c/ A beépített ingatlan adottságainak szám-
bavétele

A tvr 9. §-ának /3/ bekezdése értelmében az épület és egyéb építmény értékét a település jellege, a településen belüli fekvés, a megközelíthetőség, a műszaki jellemzők és állapot, az építés ideje, a korszerűség valamint a beköltözhetőség alapján kell megállapítani.

Az épület és egyéb építmény értékét nem külön-külön kell vizsgálni: a tvr 9. §-ának /4/ bekez-

dése értelmében a kártalanítást a beépített ingatlan értékére figyelemmel kell megállapítani. Figyelembe kell venni ezen felül a tvr 9. §-ának /6/ bekezdése értelmében az épületnek és egyéb építménynek nem minősülő létesítmény értékét is.

A beépített ingatlan esetében a település jellegét, a településen belüli fekvést és a megközelíthetőséget a telekkel kapcsolatban kifejtett szempontok szerint kell számba venni. Ezt követi az épületek, egyéb építmények és létesítmények számbavétele, a következők szerint:

- A szakértő vázolja, hogy a kisajátított ingatlanon, telken, illetve földön milyen épületek, építmények, létesítmények vannak.

Az "épület" és "építmény" fogalmát az OÉSZ függelékének 1. és 2. pontja írja körül. Egyéb létesítménynek azokat a műszaki alkotásokat kell tekinteni, melyek nem sorolhatók az előbbi két fogalom alá /pl. közművezetékek, lugas tartóoszlopai, porolóállvány stb./.

- Az épület műszaki jellemzői: az épület terjedelmére, beosztására /a hozzá tartozó helyiségek leírása/ és tájolására vonatkozó adatok. Annak ismertetése, hogy az épület milyen anyagokból épült, milyenek a fontosabb szerkezeti elemei /falak, födémek, tetőszerkezet/, padló és faburkolatai, épületgépészeti felszereltsége; ennek a körben kell vizsgálni nem történt-e az átlagos igényt jelentősen meghaladó kivitelezés /luxuskivitelezés/. Ezt az értékelésnél figyelmen kívül kell hagyni /tvr 11. § b/ pont/, vagyis helyette a szokásos kivitel értékével kell számolni.

- A műszaki állapot: az épület állagának, alkotórészeinek, tartozékainak, és benne lévő felszerelési tárgyainak állapota, használati foka.

Romé pület esetében vizsgálni kell, hogy az használhatatlan-e. /Ilyen épületért a R 15. § /1/ bekezdés a/ pontja értelmében nem jár kártalanítás/. Ha a tulajdonos a használhatatlan romépület lebontását nem vállalja, vizsgálni kell, hogy^{az} telek értékét csökkentí-e, ha igen milyen okból és milyen mértékben.

Hasonló feladata van a szakértőnek olyan épület tekintetében is, amelynél az építést vagy fennmaradást engedélyező hatóság a későbbi lebontás eseteére a kártalanítást kizárta, vagy éppenséggel az épület lebontását rendelte el /R 15. § /1/ bekezdés b/ pontja/.

Amennyiben a felek nyilatkozata, az ügy körülményei vagy egyéb adatok folytán felmerül annak a ténye vagy valószínűsége, hogy a tulajdonos vissza nem térítendő állami, munkáltatói támogatást kapott /tvr 11. § a/ pont/, ezt a szakértőnek jeleznie kell.

- Az építkezés ideje: ennek megállapítása annak vizsgálata végett fontos, hogy az épület milyen mértékben avult el. Az elavultság nem egyenesen arányos az építkezés óta eltelt idővel, mert befolyásolhatja a műszaki állapot, a karbantartás színvonala és az esetleges felújítás. Ha az egyes épületek /épületrészek/ nem egy időben épültek, az elavultságot külön-külön kell vizsgálni.

Célszerű mind a műszaki állapotra, mind pedig az elavultságra az adott viszonyoknak megfelelő olyan kategóriákat felállítani, melyek az új állapot-hoz való viszonyítást szemléltető módon teszik lehetővé.

- Az épület korszerűsége: annak megítélését jelenti, hogy adott épület mennyiben felel meg

a kisajátítás idején az épületekkel szemben - rendeltetésük szerint - támasztható követelményeknek. A korszerűség elsősorban attól függ, hogy az épületben milyen helyiségek milyen számban vannak; a helyiségek méretei; beosztása mennyire célszerű; különösen fontos a lakó- és mellékhelyiségek aránya és felszereltsége.

Nem beszélhetünk korszerűségről pl. tulságosan nagyméretű, magas helyiségek, célszerűen nem használható folyósók, beugrók, a lakás funkciójával ellentétes beosztás, tulságosan sok ajtó, indokolatlan közlekedő helyiségek, nehéz fűthetőség esetén.

Figyelembe kell venni azt is, hogy az épület kialakítása a jelenlegi közizlésnek megfelel-e. Nem fogadható el korszerűnek a tulságosan vastag falakkal, kiugrásokkal, tornyokkal, felesleges díszekkel épített épület.

Az épületre nézve kifejtett szempontokat megfelelően alkalmazni kell az egyéb építményekre és létesítményekre is.

d/ Az ingatlan értékének vizsgálata során figyelembe kell venni az élő növényzet értékét is /tvr 9. § /6/ bekezdés/.

Az élő /több éven át tenyésző/ növények tekintetében először is azt kell vizsgálni, hogy azok fajta és mennyisége a helybeli szokásoknak megfelel-e. A szokásos élő növényzet a telkek /földek/ forgalmi árában rendszerint benne van, ilyen esetben tehát külön nem lehet figyelembe venni. A szokásokat meghaladó növényzet értékét azonban már külön kell számításba venni akként, hogy az ingatlan értékét mennyiben emeli.

Meg kell különböztetni az élő növényzettől a lábon álló és függő termést. Ezt az értékvesztés körében kell vizsgálni /R 25. § /1/ bekezdés a/ pont./

A szokásost meghaladó évelő növényzet tehát az ingatlan - egységesen megállapítandó - értékét növelő tényező; a lábon álló és függő termés pedig a költségek közé tartozik és így a kártalanítás során külön tételként kell számításba venni.

- . -

A kisajátított ingatlan jellemző adottságainak feltárása után ugyanilyen szempontok szerint meg kell vizsgálni az összehasonlítás céljából kiválasztott ingatlanokat. Ki kell mutatni, hogy az összehasonlítás alapjául vett ingatlanok miben és mennyiben azonosak /vagy hasonlóak/ a kisajátított ingatlannal és miben különböznek tőle.

Az összehasonlításra lehetőleg olyan ingatlanokat kell kiválasztani, amelyek rendeltetésükben, jellegükben és állapotukban közel állnak - a kisajátított ingatlanhoz. Ha az összehasonlításra alkalmas ingatlan kevés, más ingatlanok is számba vehetők, azonban az eltérések figyelembevételére gondosan ügyelni kell.

Az összehasonlítás céljából annyi ingatlant kell megtekinteni, hogy a forgalmi adatok a széles körben kialakult forgalmi érték megállapítására elegendő alapot adjanak. Számszerinti előírást erre nem lehet adni. Ahol a forgalmi viszonyok egyenletesek és az árak is kiegyensúlyozottak, kevesebb összehasonlító adatra van szükség, a rendszertelen, hullámzó forgalmi viszonyok, nagy mértékben eltérő árak viszont nagyobb számú összehasonlító adat figyelembevételét követelik meg.

Az összehasonlításra nemcsak a kisajátításhoz időben közelálló adás-vételeket kell alapul

venni. Vissza kell menni néhány /legfeljebb öt/ évre. Határozott időtartamot szintén nem lehet előírni. A vizsgálatnak oly időtartamot kell felölelnie, hogy a forgalmi érték viszonylagos állandóságát, illetőleg változásának tendenciáját fel lehessen ismerni.

Az összehasonlítás céljából megtekintett ingatlanok vételárából kell a kisajátított ingatlan forgalmi értékére következtetést vonni. Ennek során az egyes ingatlanok azonos és eltérő adottságait nagy körültekintéssel egybe kell vetni és mérlegelni, hogy az eltérő adottságoknak a forgalmi érték alakítására milyen - pozitív vagy negatív - kihatása van. A szakértőnek az az alapvető feladata, hogy szakértelménél fogva ezt az egybevetést elvégezze és megalapozott következtetéseket vonjon le belőle. Az egybevetés módjáról és a következtetések indokairól a szakvéleményben számot kell adni.

A véleményalkotásban különleges szempontok érvényesülnek a következő esetekben:

a/ Ha a belterületi földrészlet /a földrészlet kisajátított területének/ 1500 m²-t meghaladó részét földnek kell tekinteni, kérdés, hogy összehasonlításként milyen jellegű ingatlanokat lehet figyelembe venni.

A megkülönböztető szempont az, hogy az ilyen területeket is úgy kell tekinteni, mintha a rendeltetésük mezőgazdasági termelés lenne. Összehasonlításként is tehát olyan ingatlanokat lehet felhasználni, melyeken termelő tevékenységet folytatnak. Összehasonlításra alkalmas lehet pl. az olyan belterületi telek, mely építési tilalom, övezeti besorolás miatt vagy egyéb okból nem építhető be, illetőleg a zártkerti, vagy a településhez közel eső egyéb mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan. Külterületen fekvő ingatlanokra vonatkozó adás-vételek felhasználása esetén azonban gondosan kell ügyelni a belte-

rületi fekvésből eredő előnyök értékemelő hatásának figyelembevételére.

b/ Beépített ingatlanok értékéről a szakértőnek - a kirendelő hatóság utasítása szerint - mind beköltözhető, mind lakott, illetőleg a körülményekhez képest részben beköltözhető állapot alapulvételevel kell véleményt nyilvánítani. Ha a kirendelő hatóság azt is előírja, hogy a szakértő a lakottság értékcsökkentő hatását milyen módon vizsgálja, e szerint kell eljárni.

A lakottság értékcsökkentő hatását kétféle módon lehet vizsgálni:

Az egyik módszer, a lakott állapotban kisajátított ingatlannak olyan ingatlanokkal való összehasonlítása, melyeknek eladása szintén lakott állapotban történt. E módszer alkalmazásának sok helyen a lakott ingatlanok forgalmának hiánya vagy csekély volta vet gátat. Amennyiben elegendő és megbízható forgalmi adatot lehet felderíteni a vizsgálatot ilyen módon kell elvégezni. Ebben az esetben különös gondot kell azonban fordítani az adás-vételi szerződések hátterének, a felek ügyleti akaratát kialakító körülményeknek a vizsgálatára. A lakott ingatlanok vételára ugyanis nagy mértékben attól függ, hogy az adás-vétel együtt jár-e lakáscserével /pl. a vevő saját bérlakását átadja az eladónak/, a vevőnek módjában áll-e az eladott ingatlan bérlőjének lakásbérlési jogviszonyát megfelelő cserelakás felajánlásával felmondani, a bérlő hajlandó-e pénzbeli térítés ellenében a bérletről lemondani, a lakás közeli megüresedésére lehet számítani stb. A lakott ingatlanok adás-vételénél érvényesülő ilyen szempontokat az összehasonlítás során kellő súllyal mérlegelni kell.

A másik módszer: a kisajátított ingatlan beköltözhető állapot szerint számításba vett forgalmi értékből a lakottság miatt megfelelő levonás. A lakottság értékcsökkentő hatását ilyenkor kellő mérlegeléssel szokták meghatározni. A lakott érték összegére a szakértőnek a valóságos forgalmi szokások alapján kell javaslatot tennie. A tapasztalatok szerint a forgalomban a következő jelenségek figyelhetők meg:

- abban az esetben, ha a lakásban maga a tulajdonos lakik, a lakottság értékcsökkentő hatása viszonylag kisebb. Az így történt kisajátítás ugyanis ahhoz hasonlít, amikor a tulajdonos az ingatlant cserelakás ellenében adja el;

- nagyobb az értékcsökkentő hatás, ha a kisajátított ingatlanban bérlő lakik. A bérlő által lakott ingatlan vásárlása esetén ugyanis a vevő helyzete hátrányosabb, a lakás beköltözhetővé tétele nehezebb;

- az értékcsökkentő hatás akkor a legnagyobb, ha a bentlakók részére több cserelakás biztosítására van szükség.

A fentieket nem csak lakások, hanem más rendeltetésű helyiségek tekintetében is alkalmazni kell. Ebben az esetben azonban figyelemmel kell lenni arra is, hogy a helyiséget a kisajátítás előtt milyen eredménnyel ^{le}hetett hasznosítani. Az értékcsökkentő hatás ugyanis a hasznosítás lehetőségétől, a hasznosítással elért bevételtől is függ.

c/ Ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése folytán a kisajátítást kérő értékvesztés megtérítésére kötelezhető /R 25. § /1/ bekezdés b/ pontja/. Az értékvesztés kiszámításának módjára a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 24.sz. állásfoglalása ad

utmutatást. A szakértő feladata ezzel kapcsolatban két kérdés vizsgálatára terjedhet ki:

- Vélemény nyilvánítása arról, hogy a visszamaradt ingatlanban történt-e egyáltalán értékcsökkenés. Ennek érdekében az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt fel kell deríteni. Az értéket csökkentheti pl. az, hogy a visszamaradt földrészlet alakjának megváltozása, vagy más ok miatt használata vagy művelése nehezebbé vagy költségesebbé vált; a telek terjedelme a helyben szokásos házhelynagyság alá csökkent; be nem építhetővé vált vagy a beépítés csak hátrányosabb módon lehetséges; csökkent az ingatlan használhatósága, értékesíthetősége, forgalmi ára. De értékcsökkentő hatása lehet annak is, hogy a telek beépítettségének arányában helyben szokásos mérték fölé emelkedett, vagy a családi ház elveszítette kertesszerű jellegét.

- Vélemény nyilvánítása az értékcsökkenés összegéről. Ezt nem a kisajátítás előtti vagy utáni érték []-ában kell megjelölni. A helyes eljárás az, hogy a szakértő az általános szabályok szerint - hasonló ingatlanokkal történő összehasonlítás útján - értékeli az ingatlant, mind a kisajátítás előtti, mind a kisajátítás utáni állapot szerint. A két összeg különbözéből le kell vonni a kisajátított részért járó kártalanítást, s a maradék teszi ki az értékvesztés összegét. A tulajdonos által használt ingatlant az értékcsökkenés kiszámításánál beköltözhető állapot szerint kell értékelni.

d/ A kártalanítás - a tvr 13. §-a, illetőleg a R 18. §-a értelmében - történhet csereingatlanal is.

Amennyiben a kirendelő hatóság a csereingatlan értékére kér a szakértőtől véleményt, azt az

általános szabályok szerint, ugyanolyan módon kell kialakítani, mint a kisajátított ingatlan esetében.

- . -

A kisajátítási kártalanítással kapcsolatban a fentiekén kívül előfordulnak olyan sajátos szakkérdések is, amelyek építészeti vagy mezőgazdasági szakértelmet kívánnak. Ilyenek pl:

a/ a tvr 10. §-ának /4/ bekezdése, valamint a R 17. §-a értelmében - meghatározott esetekben - jelentősége lehet a szerzés kori értéknek is.

A szerzés kori érték szempontjából releváns tények közül annak megvizsgálása igényelheti szakértő közreműködését, hogy a tulajdonos által végzett - az ingatlan értékét növelő - építési vagy egyéb munkák /mint pl. tereprendezés, növényzet telepítése/ milyen értéket képviselnek és ezt az időközi avulás folytán milyen összeggel kell csökkenteni.

A szakértő feladata nem a tényleges költségek kiszámítása, hanem annak véleményezése, hogy az elvégzett munka - a kisajátítás időpontjában fennálló értékviszonyok szerint - mennyit ér, továbbá az elvégzett munka belső természeténél fogva mennyiben avult el, és ezen a címen a munka értékéből milyen összeget kell levonni.

b/ Ha a kisajátítást kérő a kisajátított épületre, építményre, létesítményre vagy tartozékaira nem tart igényt, a tulajdonos azokat lebonthatja és anyagukat elviheti. A kibontott anyagnak a bontási költséggel csökkentett részét azonban a kártalanításból le kell vonni.

Ilyen esetben a szakértő feladata, hogy véleményt nyilvánítsa a bontási anyag értékéről és a

bontás költségeinek összegéről. Az, hogy az épületből milyen értékű bontási anyag kerül ki, sokféle tényezőtől függ, így az épület élettartamától, állapotától, szerkezetétől, a beépített anyagok minőségétől, a bontás módjától stb.

c/ A kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok megszüntetéséért is kártalanítás jár /tvr 15. § /1/ bekezdés/. Ennek gyakoribb esete a haszonélvezet megszűnéséért járó kártalanítás. Ebben a vonatkozásban a szakértő feladata, hogy a kártalanítás egyes tényezőiről nyilvánítson véleményt. Ilyen tényezők lehetnek:

- a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellege,
- a haszonélvezeti jog gyakorlásának módja,
- a hasznosítás lehetőségei és az ebből származó jövedelem, vagy egyéb anyagi előny,
- a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt - értékcsökkentő - hatása.

d/ A kisajátítás folytán felmerült értékvesztés és valamint egyes költségek összegéről való vélemény nyilvánítása, mint pl:

- a lábon álló és függő termés értéke, és a kisajátítás folytán elmaradt mezőgazdasági munkák értéke;
- a földhasználati jog visszavonása esetén az állam által a szövetkezet használatába adott és visszavont ingatlan értékkülönbsége;
- a kisajátítás időpontjáig elvégzett mezőgazdasági munkák és ráfordítások költsége;
- üzemáthelyezés, üzemát szervezés költsége, továbbá egyes építmények és létesítmények /mint pl. kerítés, vízóra-akna stb./ áthelyezésének költsége.

e/ A kirendelő hatóság utasítása szerint kivételesen - főleg különleges épületek esetén - sor

kerülhet egyes épületek, építmények vagy létesítmények újraelőállítási költségének kiszámítására is.

3/ A szakértői vélemény tartalmi kellékei és rendszere

A szakértői véleményt a következő rendszerbe és tartalommal célszerű megszövegezni:

a/ Utalás a kirendelő hatóság határozatára: a szakértőt melyik hatóság, milyen számú határozatával rendelte ki.

b/ A szakértő feladatának megjelölése: annak ismertetése, hogy a kirendelő hatóság milyen utasítást adott a szakértőnek és milyen kérdéseket intézett hozzá. Esetleg ezen a helyen lehet célszerű a felek által feltett kérdések ismertetése is.

c/ Az előzmények rövid összefoglalása: itt főleg azokat a szakvélemény nyilvánítása szempontjából fontos adatokat célszerű összefoglalni, amelyeket a szakértő az ügyiratokból merített.

d/ A szakértői szemle lefolyásának és a vizsgálat módszerének ismertetése.

e/ A kisajátított ingatlan adottságainak leírása /fent részletezett szempontok szerint/.

f/ Az összehasonlításra alapul vett ingatlanok ismertetése és leírása /szintén a fent részletezett szempontok szerint/.

g/ A szakértő véleményének kifejtése /indokolással/.

h/ A felek által feltett kérdések ismertetése és megválaszolása. A szakértői vélemény mellék-

leteinek csatolása, melyeknek a vélemény kialakítása szempontjából jelentősége van /helyszinrajz, vázrajzok, fényképek, egyéb dokumentumok/.

B u d a p e s t , 1980. március hó 5. napján.

Dr. Fonyó Gyula sk.
főosztályvezető

Dr. Böőr Péter sk.
főosztályvezető