

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**CS-1 csapadékvíz-elvezető rendszer kivitelezési munkálatai következtében felmerült  
kárigények szakértő általi felülvizsgálatára, elbírálására vonatkozóan**

Kárigényt bejelentő:	Dr. Kiss Albert
Érintett helyrajzi számok:	0314/113-116 és 0314/132-134

<b>Megbízó:</b>	Keviép Kft. 4025 Debrecen, Széchenyi u. 46. Tel: 52/513-700 <a href="https://www.keviep.hu/">https://www.keviep.hu/</a>
-----------------	--

<b>Megbízott:</b>	Biblio-Markt Kft. 4024 Debrecen, Batthyány u. 10. fsz.1. Tel.: 52/532-643 <a href="http://vagyonerterkeles.hu">vagyonerterkeles.hu</a>
-------------------	---

<b>Előzmény:</b>	DMJV Polgármesteri Hivatalának ill. a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. - mint Beruházó - megbízásából a Keviép Kft. - mint kivitelező - a BMW projekttel kapcsolatos beruházások keretében csapadékvíz-elvezető csatorna kivitelezési munkálatait végezte el.  A talajfelszín alatti munkálatokkal a mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeken zöldkár keletkezett, melyet a tulajdonosok részére ellentételezni kell a kivitelező és megbízója által. A felmerült kártérítési igények elbírálására/ellenőrzésére illetve a ténylegesen dokumentálható kár-összeg becslésére szakértőt kértek fel.
------------------	--

<b>Szakértői feladat:</b>	A zöldkárrel érintett tulajdonosok által a Megbízónak megküldött kárigények szakmai felülvizsgálata, indokoltságának értékelése. Dokumentálható adatok alapján kidolgozott kártérítési javaslat előterjesztése, becsült kártérítési összeg meghatározásával A felülvizsgálati eredményekről "Szakértői vélemény" készítése és megküldése a Megbízó részére.
---------------------------	---

Készítette:



Biblio-Markt Kft.  
**Dr. Buzás Ferenc**  
agrárgazdasági szakértő  
mezőgazdasági és élelmiszeripari  
vállalati gazdálkodás

**DEBRECEN**  
**2021**

Érintett Kárigénylő /képviselője:	Dr. Kiss Albert
Érintett helyrajzi számok:	0314/113-116 és 0314/132-134

### ELŐZMÉNYEK:

Kárigény kelte:	2021.03.05.	Kárigény jelentés Dr. Szabó Fruzsina részére
Kárigény kelte:	2021.03.08.	Kiegészítő kárigény jelentés Dr. Gaál Zsolt részére
Kárigény kelte:	2021.03.16.	Kiegészítő kárigény jelentés Dr. Léka Andor részére

### Tulajdonos kárigénye, kár-eredet, fajlagos kárigény:

2020	év	művelés	258 000	Ft	412602	Ft/ha
		(támogatás)	45 399	Ft	72603	Ft/ha
2021	év	művelés	257 936	Ft	412500	Ft/ha
2022	év	művelés	103 174	Ft	165000	Ft/ha
2023	év	művelés	77 381	Ft	123750	Ft/ha
2024	év	művelés	51 587	Ft	82500	Ft/ha
2025	év	művelés	25 794	Ft	41250	Ft/ha
Teljes kárigény:			819 271	Ft	1310205	Ft/ha
További kárigény:			0314/117 hrsz.-ra	40 000	Ft	

Kivitelezési terv szerint érintett területek*:		
Összes terület:	4,9368	ha
ebből kivitelezéssel érintett:	0,3266	ha
Érintettség arány:	6,62%	

\*TERÜLETKIMUTATÁS - Termőföld időleges más célú hasznosításához  
Debrecen II. kerület, külterület (kelt: 2019. március hó 26.)

A Megbízó (kivitelező) által végzett helyreállítási munkálatok  
lezárásának időpontja:

2021. 03.12.

A Megbízó (kivitelező) által végzett helyreállítási munkálatok megfelelőségét igazoló dokumentumok:	Humuszvizsgálati jegyzőkönyv*
	KE102/2021 - 2021.03.10.
	Talajvizsgálati dokumentáció**
	2021.04.13.

\* Debreceni Egyetem-MÉK-Agrárműszerközpont; \*\* Mertcontrol HL-LAB Kft.

Kárigénylő által vélelmezett területi érintettség : 0,6253 ha  
Kérgénylővel egyeztetett előzmény szemle ideje: 2020.jún.17.

Szakértő által becsült területi érintettség: 0,6253 ha  
Kérgénylővel egyeztetett érintettség : 0,6253 ha

Szakértő által figyelembe vett és elfogadásra javasolt  
területi érintettség: 0,6253 ha

## KÁRTÉRÍTÉSSEL KAPCSOLATOS SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK / JAVASLATOK:

### Kárigénylő által vélelmezett területi érintettség mértéke:

#### Szakértői megállapítás:

- \* A Kárigénylővel egyeztetett szemle alapján a tényleges területi érintettség megállapítása megtörtént.
- \* A kártalanítás az egyeztetett terület alapján megtörténhet

#### Szakértői javaslat:

Szakértő által javasolt méltányossági területi többlet-korrektúra  
(a kivitelezési terv szerinti érintettségén felül)

0%

#### Indoklás:

A területi méret a Kárigénylővel egyeztetésre került

### A Kárigénylő által bejelentett kárigény mértéke:

#### Szakértői megállapítás:

- \* A 2020 évre megállapított kár-érték valós/reális, a terület alapú támogatás megtérítése az illetékes szakigazgatási szerv igazolásának bemutatását igényli
- \* A 2021 évre vonatkozó kárigény részben fogadható el
- \* A 2021 év utáni évekre vonatkozó kár-igény nem dokumentált
- \* A 0314/117 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó tulajdoni viszony nem tisztázott

#### Szakértői javaslat:

- \* A 2020 évre megállapított kár mértéke megtérítendő, mértéke:  
ebből a terület alapú támogatás-rész is, amennyiben igazolásra kerül
- \* A 2021 évi kárigény méltányossági mértéke (ld. kalkuláció lentebb)
- \* A 2021 év utáni évekre vonatkozó kár-igény megtérítése nem indokolható

100%

#### Indoklás:

- \* A 2020 évre megállapított kár mértéke dokumentálható ✓
- \* A 2021 évre megállapított kár mértéke nem dokumentált, a terület művelésre való alkalmasságának kitolódása miatt méltányossági okból részleges kártérítés a fentebb javasolt mértékig - indokolt lehet.
- \* A 2021 év utáni évekre vonatkozó kár-igény dokumentáció hiányában nem megalapozott, melyet az elvégzett humusz- és talajvizsgálati eredmények is alátámasztanak

### Szakértő által javasolt kártérítési összegek:

Szakértő által figyelembe vett, kárral érintett területi méret:

0,6253 ha

2020 évre vonatkozó kártérítési összeg:

258 000 Ft

elmaradt támogatási összeg (amennyiben dokumentált)

45 399 Ft

2021 évre vonatkozó kártérítési összeg (ld. lentebb):

184 431 Ft

2021 év utáni évekre vonatkozó kártérítési összeg

0,00 Ft

Javasolt, dokumentálható teljes kártérítési összeg:

487 830 Ft

303.399.-

Kártérítésként kifizetendő összeg felosztása Beruházó és Kivitelező között :

1 / 3 Kivitelező: Keviép Kft.

162 610 Ft

33,33%

2 / 3 Beruházó: DMJV / Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.

325 220 Ft

66,67%



Amennyiben a területre jutó támogatási összeg elmaradása nem kerül dokumentálásra, a javasolt kártérítési összeg:

Eredetileg javasolt, dokumentált kártérítési összeg:  
SAPS és "zöldítési" támogatás (levonva)

487 830 Ft  
- 45 399 Ft

Támogatási kárigény nélküli kárösszeg:

442 431 Ft

Kártérítésként kifizetendő összeg felosztása Beruházó és Kivitelező között :  
(SAPS és "zöldítési" támogatás ellentételezése nélkül)

1 / 3 Kivitelező: Keviép Kft.

147 477 Ft

33,33%

2 / 3 Beruházó: DMJV / Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.

294 954 Ft

66,67%

#### Szakértő által becsült fajlagos kártérítési összeg levezetése:

Kultúra megnevezése: Kukorica\*

\*az övezetben jellemző átlagos vetésforgó legmagasabb termelési értéke alapján

Kukorica	Elmaradt jövedelem** és gyommentesítés többlet-költség becslése
A. Becsült fajlagos termelési költség:	374500 Ft/ha
B. Becsült bevétel:	569840 Ft/ha
C. Becsült jövedelem:*	195340 Ft/ha
D. Támogatás (Terül.alapú+ Zöldítés):	72608 Ft/ha
E. Becsült, elmaradt jövedelem:**	267948 Ft/ha
F. Kultúr (gyommentes) állapotban való tartás költsége (NFK)	27000 Ft/ha
G. Kártérítésként javasolt fajlagos összeg:***	294948 Ft/ha

\*C = B - A (támogatás nélkül)

\*\*E = C + D (amennyiben hivatalos irattal igazolt a támogatás elmaradása)

\*\*\* G = E + F

Amennyiben a megállapított érték nem kerül elfogadásra, javasolt bekérni az érintett féltől az illetékes szerv (Korm.hiv.) igazolását a támogatás elmaradásáról, valamint a talaj mezőgazdasági célú használatának alkalmatlanságára vonatkozó szakértői vizsgálat részletes dokumentációját.

#### MELLÉKLET:

Humuszvizsgálati jegyzőkönyv (Debreceni Egyetem - Agrárműszerközpont)  
Talajvizsgálati dokumentáció (Mertcontrol HL-LAB Kft.)

# PÓT-KÁRIGÉNY FELÜLVIZSGÁLAT ÉS KÁRTÉRÍTÉSI JAVASLAT

A Debrecen II. külterület

0314/113 -tól 0314/116 -ig terjedő helyrajzi számú termőföldek és

0314/132 -tól 0314/134 -ig terjedő helyrajzi számú termőföldek

**a Cs-1 csapadékelvezető rendszer talajmunkálatai által való érintettségről**

2020. jún.17. , 2020. jún.23. és 2020.júl.1 -i helyszíni szemle alapján

Szakértői feladat:

Pót-kárigény felülvizsgálat, szakértői javaslat kidolgozása

Megbízó:

DMJV Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztálya  
Dr. Bara Ede - ügyintéző

Érintett személyek:

Kiss Albert (földtulajdonos)

Előzmények:

DMJV Polgármesteri Hivatalának ill. a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. - mint Beruházó - megbízásából a Keviép Kft. - mint kivitelező - a BMW projekttel kapcsolatos beruházások keretében csapadékvíz-elvezető csatorna kivitelezési munkálatait végezte el.

A talajfelszín alatti munkálatokkal a mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeken zöldkár keletkezett, melyet a tulajdonosok részére ellentételezni kell a kivitelező és megbízója által.

A felmerült kártérítési igények elbírálására/ellenőrzésére illetve a ténylegesen dokumentálható kár-összeg becslésére szakértőt kértek fel.

A nyomvonalon levő területeken a tulajdonossal egyeztetett módon helyszíni szemlére került sor, melynek keretében a kárral érintett parcellarészek méretei egyeztetve lettek. A kártérítés mértéke a tulajdonossal egyeztetett területi méret szerint került megállapításra. (ld. 2020. júl. 1.-i szemle alapján 2020.júl.1-én kelt szakértői jelentés - területmegállapítás), valamint 2021.07.04 -i szemle alapján készült szakértői jelentés.

2021 évben fent nevezett érintett/földtulajdonos pót-kárigénnyel kapcsolatos nyilatkozatban fordult a Beruházó felé, mely szerint a 2021 évre áthúzódó további káruk keletkezett termés kiesésből kifolyólag.

Pót-kárigény kérő által közölt kárigény mindösszesen 548.499 Forint., ami a tulajdonossal előzetesen egyeztetett 0,6253 ha-nyi területi méretű parcellarészre vonatkozik 2020 és 2021. évre.

## KÁRTÉRÍTÉSEL KAPCSOLATOS SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK / JAVASLATOK:

Pót-kárigénnyel kapcsolatos szakértői észrevételek, megállapítások:

A területi érintettség a földtulajdonossal egyeztetve került megállapításra. A kártérítés mértéke ennek alapján került meghatározásra az adott évben a parcellákon meglévő növényi kultúra szakértői alapon becsült költség- és jövedelemviszonyai alapján.

Az érintett fél/földtulajdonosok által előterjesztett pót-kárigény mértéke vélelmezés alapján került megállapításra, melyhez nem csatoltak/közöltek valós - szakértő által összeállított - dokumentációt (pl. ebből a célból rendelt szakvélemény) vagy egyéb pót-kártérítési indokot alátámasztó hiteles információt.

A beruházási munkálatok lezárását követő - független labor-intézmények által végzett (humusz- és talajtömörödöttség) vizsgálatok eredményei az eredeti kártalanítási szakvéleményben közlésre kerültek, ezekből egyértelműen megállapítható volt, hogy sem a humusztartalomban, sem a talaj fizikai állapotában olyan jelentős állapotromlás nem következett be, ami hosszú távú terméskiesést jelentene az adott parcella-részekben.

A pótkártérítési igény részbeni megalapozottságának indoka, hogy a 2021 évre jelentett kár mértékéről rendelkezésre áll a szakértő által készített helyszíni fotó, melyen látható, hogy az érintett parcellarészen hiányos a növényzet, ami hozam-kiesést jelentett az adott évben.

A szakértő megjegyzi ugyanakkor, hogy a korábbi évek ortofotói alapján (ld. Mepar.hu fedvények) az érintett területrészek korábban sem álltak művelés alatt (!), ill. látható, hogy ebben a sávban (amelyen a csatorna nyomvonal is halad) a környezőktől eltérő a növényzet. PONTosan nem megállapítható de alapos okkal feltételezhető, hogy a sávban feltehetően jelentős vízterhelést tűrő növényzet - és nem kultúrnövény - volt fellelhető.

*ld. Mellékletként: 2015 és 2017 évi MEPAR fedmények ortofotói.*

A fentebb részletezett indokok alapján a területtulajdonos által vélelmezett pótkártérítés az eredetileg megállapított összegben felül a rendelkezésre álló információk alapján hiányosan vagy alig dokumentálható.

Tekintettel arra, hogy az adott viszonyok között nem dokumentált ugyan a pótkártérítési igény, viszont egyéb okokból (adott feltételek mellett), szemle alapján igazolt terméskiesés a vizsgált parcellarészen megállapítható volt "méltányossági" kártérítés indokának létjogosultsága elfogadható, kizáró oka ennek nem áll fenn.

#### Szakértő által javasolt pótkártérítési összeg:

A fentebb részletezett megállapítások és indokok szerint, a felülvizsgálat eredményeként az eredeti pótkártérítési összeg megítélésének nincsenek szakértő által kifogásolható okai

Elfogadásra javasolt,eredeti kártérítési összeg kerekített értéke (2021.júl.4. szemle alapján) a parcella tulajdonosával egyeztetett, érintett területi mérethez	548 499	Ft
--	---------	----

*Az összeg tartalmazza az adott területre jutó elmaradt támogatás összegét is.*

#### Szakértői megjegyzések:

*\* jelen szakértői javaslat a Megbízó részére készült, az érintett féllel való megállapodás érdekében*

*\* amennyiben az érintett fél a megállapított összeget nem fogadja el, költség számlákkal és egyéb gazdálkodási dokumentumokkal (gazdálkodási napló, mezői leltár, stb.) vagy külön szakértői véleménnyel igazolnia kell tényleges ráfordításait ill. kárértéket*

#### **Biblio-Markt Kft.**

www.vagyonertekes.hu; 06-30/493-2403  
4024 Debrecen, Batthyány u. 10. fszt. 1.  
4400 Nyíregyháza, Kemecsei út 46. D. ép.  
1076 Budapest, Százház u. 20. fszt. 9.  
Asz.: 14884122-2-15; Cgj.: 15-09-074781  
Szisz.: 10300002-10323761-49020011

Készült: Debrecen 2022 február 11.

  
**Dr. Buzás Ferenc**  
agrárgazdasági szakértő  
Biblio-Markt Kft.

MELLÉKLET: mepar.hu Ortofotók



KORÁBBI ÉVEK MEPAR FEDVÉNY- FOTÓI AZ ÉRINTETT NYOMVONALON

2015



2017



