



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

J A V A S L A T

az ELMŰ Hálózati Kft.-vel közterületen elhelyezett villamos hálózat nyomvonalára és biztonsági övezetére vonatkozó megállapodás megkötésére a 213083 helyrajzi számú (Budapest XXI., Orion u. 14.) ingatlanra vonatkozóan

Készítette: Werner Péter
vezérigazgató Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: Borbély Lénárd
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Kernné dr. Kulcsár Dóra Aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak
a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
20 ¹⁴ évi	176 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2014.06.26.	

Az előterjesztés leadva: 2014. június 24.

Testületi ülés időpontja:

2014. június 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ELMŰ Hálózati Kft. (a továbbiakban: Kft.) 2013-ban a Budapest, XXI. Kerület Orion u. 14. szám alatti ingatlan villamos energia ellátásához szükséges megállapodás elfogadását kérte Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatától.

A nyomvonal a T-12/180-01 rajzszerű tervdokumentáció alapján a 213083 helyrajzi számú közterület érinti, az érintett terület nagysága közterületen 258 m²

A tájékoztató levél tartalmazza a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: VET) 2013. január 1. napjától hatályos 123.§ (3a) bekezdésére való hivatkozást, miszerint

„(3a) Közterületen elhelyezett közcélú hálózatra és ennek közterületet érintő biztonsági övezetére nem kell vezetékjogot alapítani. Az ilyen terület igénybevétele az érintetteknek megállapodást kell kötni.”

A fentiek alapján tehát szükséges a csatolt megállapodásnak a Kft.-vel történő megkötése az érintett közterületi ingatlanok igénybevétele céljából.

A megállapodás tervezet szerint a Kft. a munkálatokat saját felelősségére és költségén végzi. A Kft. a rekonstrukcióhoz szükséges engedélyeket, szakhatósági hozzájárulásokat köteles saját költségén megszerezni. A Kft.-t a munkálatok befejezése után a közterület eredeti állapotának helyreállítási kötelezettsége terheli, ugyanakkor a jogerős hatósági engedély és az előterjesztés mellékletét képező megállapodás alapján ugyanazok a jogok illetik meg, mint amiket a mindenkor hatályos jogszabály alapján a vezetékjog jogosultja számára biztosít a jogalkotó.

A megállapodás tervezetek ugyanakkor korábbi tartalmuk szerint nem rendelkeztek a kártalanításról.

Azonban a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII.23.) Korm. rendelet 10.§ (1) bekezdése szerint:

„A VET 121. §-ában meghatározott jogok gyakorlása során az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárral összefüggésben fizetendő kártalanítás összegében a hálózati engedélyes és az ingatlan tulajdonosa közvetlenül állapodik meg. Megállapodás hiányában a hálózati engedélyes a jogerős engedélyben foglalt jogainak gyakorlását csak akkor kezdheti meg, ha a saját költségére készítenendő szakvéleményben foglalt kártalanítás összegét az ingatlan tulajdonosnak átadta, illetőleg részére teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt tartózáselemző nyilatkozatot vagy egyéb fizetési biztosítékot ad, és arról az ingatlan tulajdonosát írtelt érdeklően értesíti.”

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (V. 3.) számú rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 20. § (2) – (4) bekezdései pedig az alábbiakat rögzítik:

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken, illetve azok alatt vagy felett, illetőleg abban a közművek, távközlési eszközök és ezekkel összefüggő építmények létesítése, engedélyezése, bővítése, áthelyezése – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – a polgármester döntése alapján, az Önkormányzat és a kérelmező között létrejött szerződés szerint valósítható meg.

(3) A (2) bekezdésben foglalt esetben a megkötött szerződésnek tartalmaznia kell: a) a közterület felhasználásának módját b) időtartamát, c) az ellentételezés módját, mértékét (nettó+ÁFA), esedékességét, megfizetésének szabályait, illetve annak a ténynek a rögzítését, hogy a hozzájárulás kiadása térítés nélkül történik.

(4) Amennyiben az Önkormányzat a (3) bekezdése szerinti szerződés megkötését pénzügyi ellenszolgáltatás megfizetéséhez köti, úgy az ellenszolgáltatást az Önkormányzat Infrastruktúra Kerete javára kell teljesíteni.

Az előzőekben részletezett jogszabályhely alapján főszabály szerint minden kérelem teljesítése **szerződéskötéssel** történhet.

A fentiekre tekintettel a Kft. által megküldött szerződés-tervezet átdolgozásra került, mely tartalmazza a 2014-ben a Budapest XXI. Kerület, külterület 213083 helyrajzi számú ingatlanról készült igazságügyi szakértői véleményben megállapított bruttó 72.500 Ft kártalanítás összegét.

Kérem a tisztelt képviselőtestületet, hogy a határozati javaslatokat szíveskedjenek elfogadni, ezzel hozzájárulva a lakossági áramszolgáltatás igénybevétele lehetőségének mind szélesebb kör számára történő biztosításához.

2014 JÚN 26.


Borbély Lénárd
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap

2. sz. melléklet: Igénybevételi megállapodás – tervezet

3. sz. melléklet: igazságügyi szakértői vélemény

Határozati javaslatok:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és az ELMŰ Hálózati Kft. között Budapest XXI. kerület 213083 helyrajzi számú ingatlan érintett földrészletére vonatkozó igénybevételi megállapodás tervezetét jóváhagyja, és felhatalmazza Polgármester Urat a megállapodás aláírására.

Felelős:	Németh Szilárd	polgármester
Végrehajtásért felelős:	Werner Péter	Csepeli Városgazda Vez.ig.

Határidő: 2014. december 31.

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1.számú melléklet

Egyeztető lap

1. Az előterjesztés egyeztetve Kernné Dr. Kulcsár Dóra aljegyzővel.

Vélemény:

Budapest, 2013. 06. „ „

Kernné Dr. Kulcsár Dóra sk.
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve Halmos Istvánné Városgazdálkodási
Ágazatvezetővel.

Vélemény:

Budapest, 2013. 06. „ „

Halmos Istvánné sk.
ágazatvezető

IGÉNYBEVÉTELI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhelye: 1211 Budapest Szent Imre tér 10.

adószám: 15735849-2-43

KSH: 15735849-8411-321-01

képviseli: Németh Szilárd polgármester

(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről az

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest, Váci út 72-74.

Cg.: 01-09-874142; adószám: 13804983-2-44

A megállapodás nyilvántartási száma:

képviseli: Laczi Tamás, osztályvezető és Szekeres Csaba,

műszaki irányító

mint hálózati engedélyes

(a továbbiakban: **Igénybevevő**)

továbbiakban együttesen **Felek**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

1. Budapest XXI. Ker. Orion u. 14. villamos energia ellátása érdekében Budapest XXI. Kerület területén közcélú villamos hálózat kerül kiépítésre (továbbiakban: Közcélú hálózat). A beruházások, valamint erre tekintettel az ehhez szükséges Közcélú hálózat létesítése közérdekből történik
2. A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI törvény (továbbiakban VET) 123. § (3a) bekezdése értelmében: „közterületen elhelyezett közcélú hálózatra és ennek közterületet érintő biztonsági övezetére nem kell vezetékjogot alapítani. Az ilyen terület igénybevétele az érintetteknek megállapodást kell kötni”.
3. Felek jelen megállapodással a **Budapest XXI. kerület, Orion utca 14.** szám alatti ingatlan villamos energia ellátása, 1 kV-os földkábel létesítése (**SEPLAND szám: 4745**) beruházással létrejövő közcélú villamos hálózat (továbbiakban Közcélú hálózat) nyomvonala illetve annak biztonsági övezete által érintett, a 4. pontban megjelölt Ingatlanok igénybevétele céljából állapodnak meg.

4. Felek rögzítik, hogy Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezik a Budapest XXI. kerület, belterület 213083 helyrajzi szám alatt felvett, közterület ingatlan.
5. Önkormányzat szavatol azért, hogy az 4. pontban körülírt ingatlanok legalább olyan mértékben per-, és teher és igénymentesek, hogy az ingatlanon a létesítmény elhelyezése, fenntartása, üzemeltetése nem ütközik akadályba.
6. Az ingatlanokat a T-12/180-01 munkaszámú nyomvonalrajzon (átnézeti rajzon) feltüntetetteknek megfelelően érinti az Igénybevevő által elhelyezésre kerülő Közcélú hálózat és annak biztonsági övezete.
7. Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Igénybevevő, az 4. pontban körülírt ingatlant, e Megállapodás 1 számú mellékletét képező T-12/180-01 munkaszámú nyomvonalrajzok szerint elhelyezésre kerülő közcélú hálózatok és azok biztonsági övezetének (a továbbiakban: Létesítmény) mértékéig, határozatlan időre igénybe vegye.
8. Felek megállapodnak, hogy a kivitelezési munkálatokkal érintett közterületek igénybevételeivel összefüggő díj mértéke, továbbá a VET 121. §-a szerint fizetendő kártérítés összege összesen 72500 Ft, azaz hetvenkettőezer-ötszáz Forint, melyet Igénybevevő köteles jelen megállapodás aláírását követő 30 napon belül átutalással megfizetni Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél számlaszámon vezetett számlájára.
9. Felek megállapodnak, hogy a közterületek igénybevételeivel összefüggő díjat és az ingatlanok használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárral összefüggésben fizetendő kártalanítás összegét Igénybevevő Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (V. 3.) számú rendelet 20. § (4) bekezdésének megfelelően az Önkormányzat Infrastruktúra Kerete javára teljesíti.
10. A munkálatokat Igénybevevő saját felelősségére és költségére, a vonatkozó jogszabályok szerinti engedélyek birtokában végzi.
11. Igénybevevő jogosult az 4. pontban részletesen körülírt Ingatlan igénybe vétellel érintett területén folyamatos ellenőrzéseket végezni, azokon jeleket elhelyezni és szakmai feladatai elvégzése céljából oda belépni. Azonnali hiba-, és kárelhárítást igénylő esemény esetén Igénybevevő a hiba-, és kárelhárítást előzetes bejelentés nélkül is elvégezheti.
12. Igénybevevő köteles a munkavégzéssel, a hibaelhárítással, valamint a karbantartással okozott mindennemű kárt - ide értve a zöldkárt is - Önkormányzatnak megtéríteni, illetőleg az ingatlan eredeti állapotát helyreállítani, továbbá köteles az ingatlan használata során mindenkor a tulajdonos szükségtelen zavarása nélkül eljárni és szükséges feladatait eszerint végezni.
13. Igénybevevő köteles a munkálatok megkezdése előtt 15 nappal az Önkormányzatot értesíteni, ezt megelőzően a munkakezdéshez szükséges engedélyezést lefolytatni. A kivitelezés során a tervben meghatározott műszaki feltételek betartásáért az Igénybevevő és kivitelező együttesen felelős. Attól eltérni csak az érintettekkel felvett jegyzőkönyvben és módosított hozzájárulás illetve engedély előírásainak figyelembevételével lehet.

Igénybevevő köteles a munkálatok befejezése után a közterületet az eljáró kezelő által előírtaknak – és az eredeti állapotnak – megfelelően helyreállítani.

14. Igénybevevő köteles az 4. pontban jelzett Ingatlanokat kizárólag a jelen Megállapodásban foglalt előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a jelen Megállapodásban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.
15. Igénybevevő szavatol azért, hogy az ingatlan használatában – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek és/vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
16. Igénybevevő vállalja, hogy a megállapodásban rögzített vezetékek elhelyezését követően az Önkormányzat által kezdeményezett útépitési, csapadékvíz-elvezetési, és egyéb mélyépítési, és a hozzájuk kapcsolódó közlekedés-fejlesztési beruházási munkák megvalósításához kikötés nélkül hozzájárul. Amennyiben az ezen megállapodás alapján elhelyezett vezeték helyzete akadályozza Önkormányzat beruházási munkáinak megvalósítását, úgy Igénybevevő köteles, az elektromos vezeték elhelyezkedését a szükséges mértékben megváltoztatni.
17. Felek rögzítik, hogy a vezeték elhelyezkedésének a beruházás megvalósításához szükséges mértékű megváltoztatása során keletkezett összes költség Igénybevevőt terheli.
18. Felek rögzítik, hogy a munkálatokból kifolyólag esetlegesen keletkező bármilyen kártérítési kötelezettség Igénybevevőt terheli, az az Önkormányzatra nem hárítható át, továbbá Igénybevevő köteles az így keletkezett kárt haladéktalanul elhárítani, illetve a kellő helyreállítást végrehajtani. Amennyiben az Igénybevevő az Önkormányzatnak okoz kárt, köteles azt megtéríteni, és az eredeti állapotot helyreállítani.
19. Felek rögzítik, hogy a Közcélú Hálózatot a Budapest Főváros Kormányhivatala Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága által kiadott hatósági engedélyben foglalt előírások szerint kell kialakítani és elhelyezni. Igénybevevőt a jogerős hatósági engedély és jelen megállapodás alapján ugyanazok a jogok illetik meg, mint amiket a mindenkor hatályos jogszabály alapján a vezetékjog jogosultja számára biztosít a jogalkotó.
20. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás a létesítmény engedélyeztetéséhez és megépítéséhez szükséges egyéb engedélyek, szakhatósági hozzájárulások (különösen a közútkezelői és egyéb szakhatósági hozzájárulás) megszerzése, és az azokba foglalt előírások megtartása alól Igénybevevőt nem mentesíti. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek, jogosultságok és jóváhagyások megszerzésének költsége Igénybevevőt terheli.
21. Felek megállapodnak, hogy a 4. pontban részletesen körülírt Ingatlanokon a 7. pontban meghatározott jog, az Igénybevevő jogutódait is megilleti és vállalják, hogy esetleges jogutódait a jelen Megállapodás tartalmáról teljes körűen tájékoztatják.

22. A jelen Megállapodásban rögzített igénybevétel a 3. pontban hivatkozott Létesítmény fennállásához kapcsolódik, ezért a Létesítmény esetleges elbontása vagy a Létesítménnyel összefüggő tevékenység felhagyása a jelen Megállapodás automatikus megszűnését vonja maga után. Az Igénybevevő az igénybevétel esetleges megszűnését követően köteles a 4. pontban körülírt Ingatlanok igénybevételével érintett részét a vonatkozó jogszabályok és az Eljáró kezelő nyilatkozatában foglaltaknak megfelelően saját költségén helyreállítani.
23. Az Igénybevevő tájékoztatja Önkormányzatot, hogy a Megállapodás aláírását követően a Létesítményben és annak biztonsági övezetén belül betartandó tilalmakat és korlátozásokat a villamos művek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I.22.) NGM rendelet határozza meg. Egyebekben az igénybevételével érintett ingatlanrész használatában Önkormányzat nem korlátozott.
24. Felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (11) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy Igénybevevő az Nvtv. 3. § 1. pont b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül. A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodást az Önkormányzat kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha Igénybevevő, illetve a fővárosi vagyon hasznosításában részt vevő bármely – az Igénybevevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a jelen Megállapodás megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
25. Jelen megállapodás módosítása csak Felek erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes. A megállapodás bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész megállapodás érvénytelenségét, Felek az érvénytelen rendelkezést a megállapodás időpontja szerinti ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. Felek között a megállapodás teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos. A megállapodással kapcsolatban Felek között felmerülő vitás kérdéseket Felek elsősorban tárgyalás útján kísérik meg rendezni.
26. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Felek a hatályos jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv, a Vet. és végrehajtási rendelete, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint, jóhiszeműen, kölcsönösen együttműködve járnak el. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés hatályba lépésének napját követően az építési engedély lejártáig nem kerül sor az ingatlan igénybevételére a megállapodásban rögzített célból, a szerződés minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik.
27. A Felek a fenti Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és azonos értelmezés után erre felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag aláírták.

28. Jelen megállapodás 8 eredeti példányban készül és mindkét fél általi aláírás után, az utóbb aláíró fél aláírásának napján lép hatályba, és legkésőbb a közcélú hálózat megszüntetéséig tart.

.....
Németh Szilárd polgármester
Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata
Tulajdonos

.....
Laczi Tamás **Szekeres Csaba**
osztályvezető műszaki munkatárs
ELMŰ Hálózati Kft.
Igénybevevő

Láttam: Budapest, 2014.

jegyző

Pénzügyi ellenjegyzést végeztem:

Dátum:

Mellékletek:
nyomvonalrajzok



**IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

1211 Budapest, külterület 0213083 hrsz.

alatti ingatlan tárgyi szakaszáról

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Kártalanítási szakértés

K

Az értékelő társaság: Euro-Immo Expert Kft.

Szakértő(k) neve: Mehrli Péter és Lábás Balázs

A vizsgálat időpontja: 2014. február 13.

A megbízás hivatkozási száma:

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Kártalanítási összeg meghatározása az érintett felek megállapodásához

első vizsgálat

X

éves felülvizsgálat

egyéb:

Megbízó:

ELMŰ Hálózati Kft.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan (ok) megnevezése: kivett út

Az ingatlan (ok) címe: 1211 Budapest, külterület 0213083 hrsz.

Az ingatlan (ok) helyrajzi száma: külterület 0213083 hrsz.

Az ingatlan (ok) területe: 12 029 m²

A kartalanítással érintett telekterület: 258 m²

Kártalanítási összeg (nettó)

Tárgyi ingatlanszakaszra összesen: 72 500,- Ft

A megállapított érték feltétele, hogy tárgyi szakaszra korábban az érintett vezetékjog bejegyzés miatt nem történt meg kartalanítás.

Mellékletek *

.....	1. Fotók	X
.....	2. Tulajdoni lap	X
..... értékelő aláírása	3. Területkimutatás	X
.....	4. Adatfelvételi lap helyszíni szemléről	X
.....	5. Kivitelezési tervdokumentáció	X
.....	6. Nyomvonalrajz	X

Mehrli Péter

ügyvezető igazgató

okl. építőmérnök

gyémántfokozatú igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építés, beruházás
területen

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1211 Budapest, külterület 0213083 hrsz.
Helyrajzi száma (i):	külterület 0213083 hrsz.
Telekterület:	12 029 m ²
Kártalanítással érintett telekterület:	258 m ²
Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányaduk:	Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata (1/1)
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/2: telekszabályozás; III/3: vezetékjog az ingatlan 129 m ² nagyságú területére, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft., III/5: vezetékjog 787 m ² területére, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	telephelyek, mezőgazdasági területek, temető, távolabb lakóépületek
Településen belüli elhelyezkedése:	a XXI. kerület D-i részén, Csillagteleptől D-re
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	villany közmű elérhető
A telek alakja, formája:	nyomvonal
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, részben kerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	út
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Terület beépítettsége:	beépítetlen
Telek határai, kerítettsége:	szomszédos ingatlanok, részben kerített
Domborzati és lejtés viszonyok:	sík
Övezeti besorolása:	beépítésre nem szánt terület: közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a főváros XXI. kerületének D-i részén, Csillagteleptől D-re, a Plútó utca mentén helyezkedik el. Tárgyi szakasz 5 db, a volt Csepeli Duna Tsz területén lévő ipari ingatlan villamos energia ellátása miatt kerül kialakításra. Az ELMŰ Hálózati Kft. az igényt a Bp. XXI. Plútó utcában lévő 6573/10 számú 10/0,4 kV-os BHTR tip. transzformátor állomásból tudja biztosítani 1db lefektetett NAYY-J 4x20 mm² keresztmetszetű 1 kV-os földkábelben. Nevezett terület aszfaltozott úton érhető el. Környezetében ipari ingatlanok (a szabályozási terv szerint MG-MF-1 övezeti besorolású (mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület) vannak, ill. temető található. Távolság lakótelep húzódik. Mivel a vezeték az ipari ingatlanok közvetlen közelében húzódik, ezért az összehasonlítható ingatlanokat is ipari telekingatlanok közül választottuk a megfelelő korrekciót alkalmazva.

Előzmények

A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a budapesti 0213083 hrsz-ú út területén a csatolt vázrajz és nyomvonal rajz szerint mintegy 122,68 m hosszban a 1 kV-os földkábel kiván építeni. A vezeték biztonsági övezete 258 m² területet érint.

A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap, nyomvonalvázlatok, kivitelezési tervdokumentáció, ill. területkimutatás állt rendelkezésre.

A tulajdoni lap III/3 részén 2011-es, a III/5-ös részén 2013-as bejegyzéssel vezetékJog van bejegyezve. Mivel tárgyi ingatlanról nem áll rendelkezésre egy olyan vázrajz, amelyen fel vannak tüntetve a már bejegyzett vezetékJogok által érintett területek, ezért nem azonosítható be egyértelműen mi számít új létesítésnek, ill. mi a meglévő terület. Ezek miatt jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett szakasz vezetékJoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál, de élünk azzal a kitételrel, miszerint a megállapított érték feltétele, hogy tárgyi szakaszra korábban az érintett vezetékJog bejegyzés miatt nem történt meg kártalanítás.

Helyszíni vizsgálat tapasztalatai, adatai

A vizsgált útszakasz a Plútó utca DK-i oldalán halad a 213086/6 hrsz-ú út magasságától ÉK-i irányba 122,68 m-t. Tárgyi szakasz mentén jelenleg közvilágítást tartó oszlopok vannak, ill. a tervezett nyomvonal egy részén a kapott rajzok alapján 1 kV-os földkábel is húzódik. Szabadvezeték csak az út ellentétes oldalán halad. A nyomvonal mellett Viacolorral burkolt keskeny járda húzódik.

A szemle idején a tárgyban nevezett vezetékvonal (földkábel) építését még nem kezdték meg.

Az ingatlan használatának akadályozásának vagy korlátozásának leírása

A tervezett nyomvonal az ingatlan jelenlegi használatát nem fogja akadályozni, illetőleg korlátozni, azzal a kitételrel, hogy a kártalanítás alá tartozó területet a jövőben – a vezetékJog fennállása idején – más célra nem lehet használni, ezért a földkábel védőzónájában 10%-os értécsökkenést tartunk megalapozottnak.

Módszertan

Piaci összehasonlító módszer

Az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabványok - European Valuation Standards) A 2.5-ben meghatározott definíció:

„Az összehasonlító módszer a szóban forgó ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási (és bérbeadási) árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze a szóban forgó ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik, és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.”

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: az alaphalmaz kiválasztása, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése, a fajlagos alapérték meghatározása, az értékmódosító tényezők elemzése, a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása és a végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.

Piaci érték fogalma

Az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabványok - European Valuation Standards) S4.10-ben meghatározott definíció:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

Valós érték fogalma

A RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékbecslési Szabványok 2010 KSZ 3.5-ben meghatározott definíció:

„A valós érteken alapuló értékbecslések esetében az IVSC (Nemzetközi Értékbecslési Szabványügyi testület) által megfogalmazott definíció alkalmazandó: A valós érték, azaz összeg, melyért az eszköz lehetséges felek között gazdát cserélhet, szokásos piaci feltételek szerint, ahol a felek jól informáltak járnak el. IVSC, IVS 2, 3.2. bekezdés.”

Magyarázat a valós érték fogalmához

A valós érték két adott fél által egy csereügylet céljára méltányosan meghatározott ár. Bár lehet, hogy a kérdéses feleket semmilyen kapcsolat nem fűzi egymáshoz és a független felek esetében szokásos piaci feltételek mellett tárgyalnak, az eszközt nem szükségszerűen kínálják értékesítésre a tágabb piacon, és a megegyezés szerinti ár a tulajdonlásnak nem a piac egésze, hanem az érintett felek számára kínáló speciális előnyeit (vagy hátrányait) tükrözi.

A valós érték tágabb fogalom, mint a piaci érték. Bár a két fél között méltányosnak/valósnak számító ár számos esetben megegyezik a tágabb piacon elérhető árral, bizonyos esetekben a valós értéket a piaci érték meghatározásakor figyelmen kívül hagyandó tényezőket figyelembe véve kell kiszámítani.

A valós érték két meghatározott fél között méltányosnak tekintett, az ügyletből részükre származó előnyök vagy hátrányok figyelembe vételével meghatározott ár.

Egy tipikus példa: a valós érték tükrözhet egy szinergikus értéket, mely két meghatározott fél közötti csereügylet esetében keletkezne, és amely a tágabb piacon történő értékesítés esetében nem jönne létre.

Alkalmazott módszer

Az érintett ingatlan (földterület) egészének értékét piaci összehasonlító módszerrel becsüljük meg a károkozás előtti állapota, vagy amennyiben ez nem lehetséges, megbecsüljük az egy egységre jutó fajlagos piaci értékét. Az így megbecsült piaci érték / fajlagos piaci érték lesz a kiinduló alapja az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés megállapításának.

Az ingatlan használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének függvényében korrigáljuk a megállapított piaci értéket / fajlagos piaci értéket és a két érték közötti különbségből számítjuk a kártalanítási összeg mértékét.

Piaci összehasonlító értékelés

A telek területe (m2)	258,0	Besorolása: külterület, közlekedési			
A környezet fajlagos telekárjai					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	Budapest XXI., Plútó utca	Budapest XXI., Csepeli út	Budapest XXI., Csepeli út	Budapest XXI., Posztógyár utca	
Leírás	közlekedési besorolású	MG-MF	Gksz-1	Gksz (hasznosítható épületekkel)	
Közművesítettség	villany	összközműves	összközműves	összközműves	
Méret (m ²)	258	20 607	85 328	2 710	
Ár / Kínálati ár (Ft)		199 000 000	1 024 000 000	34 900 000	
Fajlagos érték (Ft/m ²)		9 657	12 001	12 878	
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%	
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		8 208	10 201	10 946	
Adatforrás időpontja					
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret**					
Beépíthetőség*					
Beépítettség					
Fekvés					
Elhelyezkedés					
Megközelíthetőség					
Domborzat és lejtésviszonyok					
Infrastruktúra					
Települések közötti árszínvonal kül.					
Meglévő közművek					
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások - övezeti besorolás			-10%	-10%	
Egyéb: bontandó épület		10%			
Összes módosítás		10%	-10%	-10%	
Módosított alapár		9 029	9 181	9 852	
Súlyozás		30%	35%	35%	
Súlyozott alapár	9 370				
* a beépíthetőség miatt nem korrigáltunk, azt a közlekedési funkció miatti levonásánál vettük figyelembe					
** alak és telekméret miatt nem korrigáltunk, ut. a kisebb telekméret fajlagosan magasabb ára, valamint a nagyobb egyben művelhető terület előnyének ellentétes hatása kiegyenlíti egymást					
Közlekedési funkció miatti levonás	-70%	2 811 Ft			
Érték megállapítás					
TÉ=	258	m ² x	2 811	Ft / m ² =	725 247 Ft
Érték korrekció mértéke (%)					-10%
Értékcsökkenés összege (Ft)					72 525 Ft
Kártalanítás összege (Ft)					72 500 Ft

Kártalanítási összeg meghatározása

A kártalanítási összeg meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az érintett ingatlan rész piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültük meg. Az így megbecsült piaci érték volt a kiinduló alapja az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés megállapításának.

Az ingatlan használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének a függvényében korrigáltuk a megállapított piaci értéket, és a két érték közötti különbségből számítottuk a kártalanítási összeg nagyságát.

A vizsgált ingatlanon (1211 Budapest, külterület 0213083 hrsz.) létesítendő villamos hálózat az ingatlan értékében 72 500,- Ft értékcsökkenést eredményez.

A megállapított érték feltétele, hogy tárgyi szakaszra korábban az érintett vezetékgig bejegyzés miatt nem történt még kártalanítás.

Jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett szakasz vezetékgiggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

FÉNYKÉPEK



Tárgyi nyomvonal



Tárgyi nyomvonal



Tárgyi nyomvonal



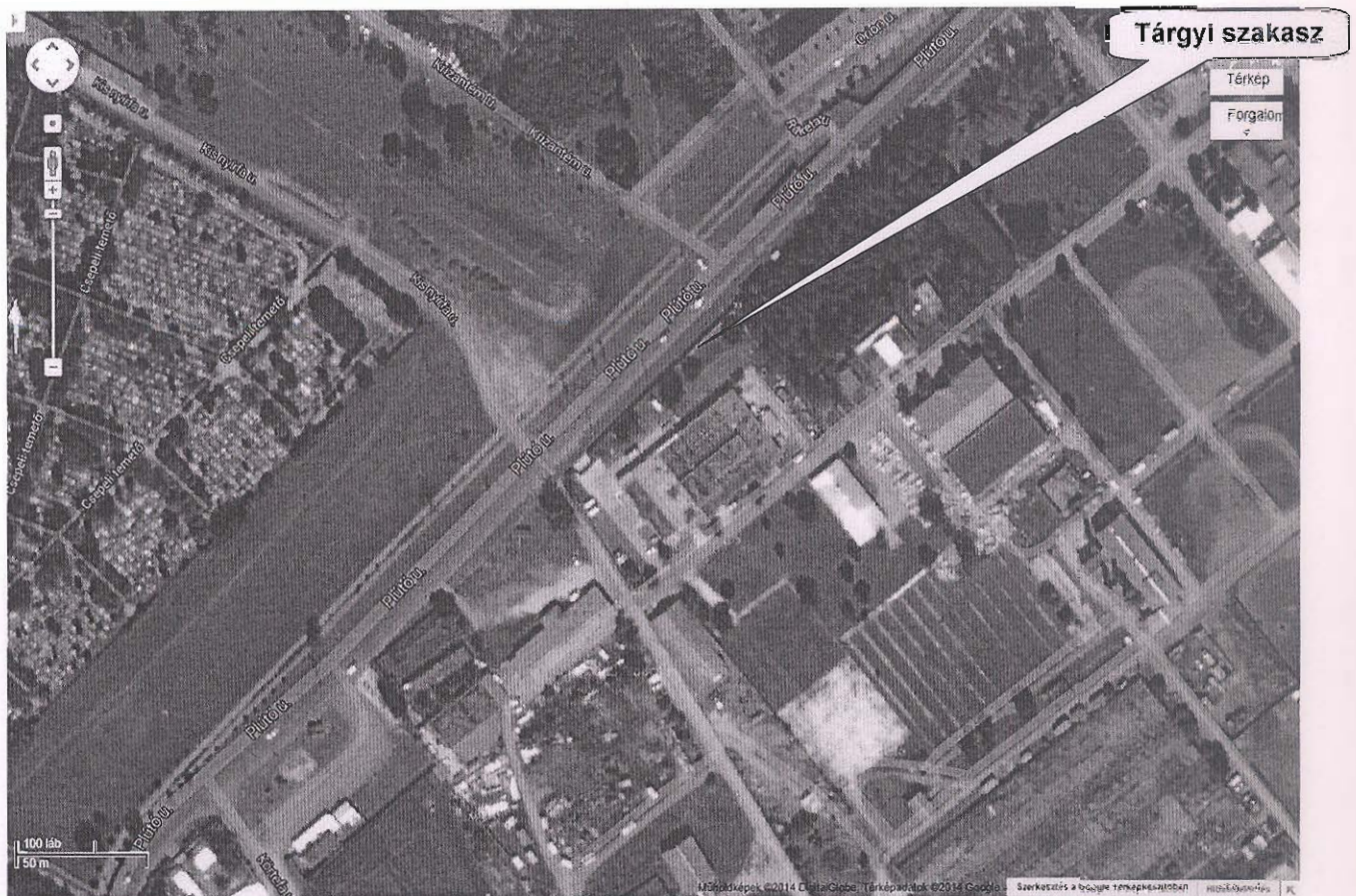
Nyomvonal



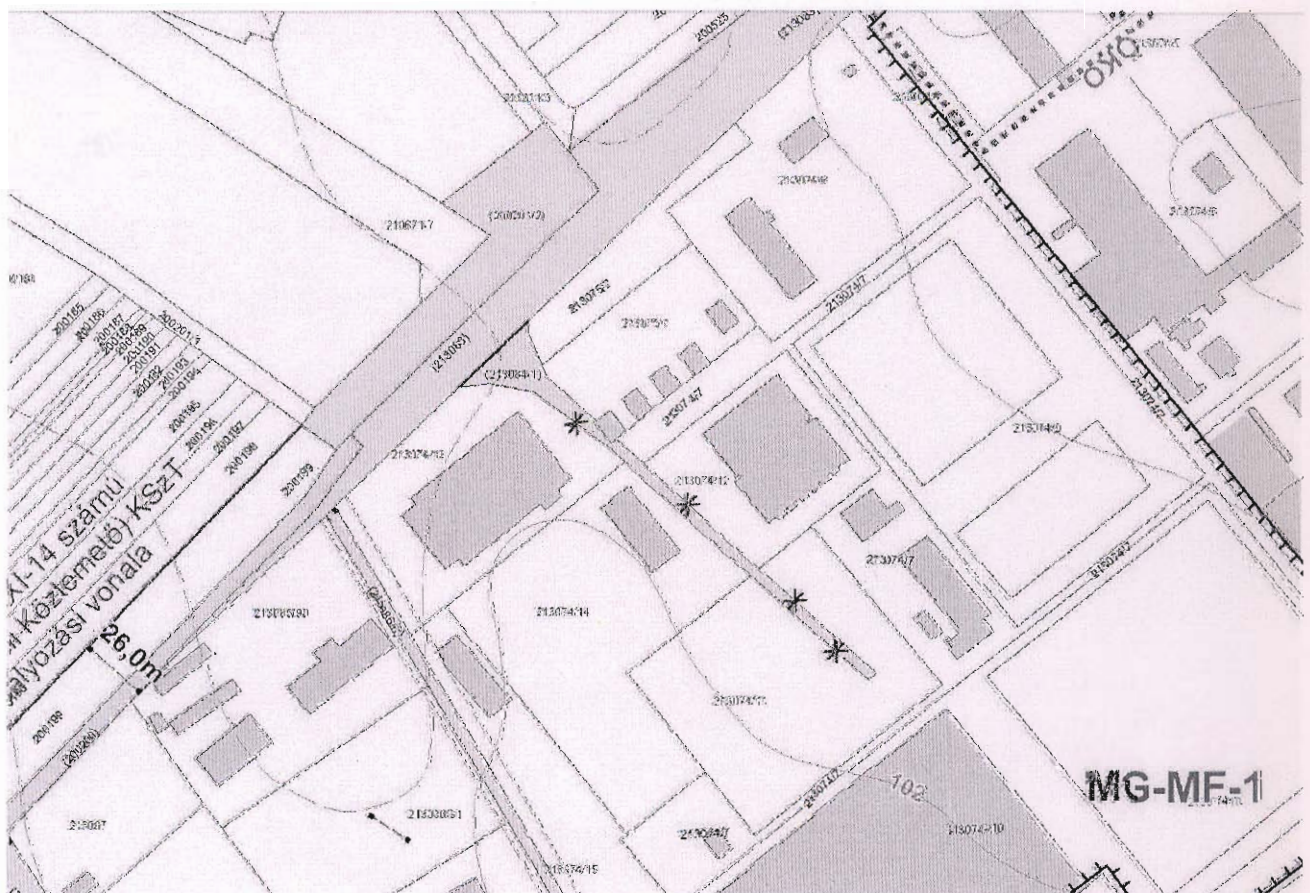
BHTR állomás



Környezet



Tárgyi ingatlan környezete és a vezetékjoggal érintett szakasz



Szabályozási terv részlet