

150

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület rendkívüli 2013. június 05-i ülésére

Tárgy: Budaörsön közterület használat miatti kártalanítás megtérítése és az érintett beruházások esetében Megállapodások megkötése

Sürgősségi indoklás: Az Elmű megállapodások határideje

Ügyiratszám:.....

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

1.) Előzmény

Az Elmű Hálózati Kft. (továbbiakban: Elmű) 2013. április folyamán érkezett leveleiben Megállapodás megkötését kérte az alább felsorolt beruházások esetében közterületen elhelyezett közcélú villamos hálózat nyomvonalára és biztonsági övezetére, melyek esetében máig nem született döntés, így a beruházások megvalósítása jelenleg is áll.

- Budaörs, Som utca 11306 és 11309 hrsz. 1 kV-os földkábel és köztéri elosztószekrény létesítése
- Budaörs, Víg utca 0,4kV-os szabadvezeték hálózat rekonstrukció
- Budaörs, Kötő utca 0,4kV-os szabadvezeték hálózat rekonstrukció
- Budaörs, Boglárka utca 0,4kV-os szabadvezeték hálózat rekonstrukció
- Budaörs, Esze Tamás utca hálózat optimalizálás, 1kV-os kábelhálózat létesítése
- Budaörs, Szabadság út 306-308. ingatlan villamos energia ellátása
- Budaörs, Patkó utca 379/20 – 28/20 transzformátorok közötti szakaszcsere
- Budaörs, Nádasdűlő sétány 512/20 – 815/20 transzformátorok közötti részleges szakaszcsere
- Budaörs, Lévai utca 39/20 – 22/20 transzformátorok közötti szakaszcsere
- Budaörs, Súlyom – Varjú – Beregszászi utca hálózat optimalizálás, 0,4 kV-os alátámasztás és 1kV-os kábelhálózat létesítése

A 2013-ban megváltozott villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. Törvény (továbbiakban: VET) 123. § (3a) bekezdése értelmében:

„123.§ (3a) Közterületen elhelyezett közcélú hálózatra és ennek közterületet érintő biztonsági övezetére nem kell vezetékjogot alapítani. Az ilyen terület igénybevételeire az érintetteknek megállapodást kell kötni.”

A fentiekre tekintettel a közcélú hálózati elemek a mellékelt nyomvonalrajz szerinti elhelyezése céljából, vezetékjog alapítása és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése

helyett a megváltozott villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény értelmében az Önkormányzatnak és az ELMŰ Hálózati Kft.-nek Megállapodást kell kötnie, valamint, a VET 121.§ (2c) bekezdése értelmében:

„121.§ (2c) ...az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának vagy használdójának köteles megtéríteni.”

Vagyis az igénybe vett ingatlan használatának (közterületbontás) akadályozása esetén kártalanításra van lehetőség.

A Hivatal tárgyalásokat folytatott az Elmű vezetésével, melyben javasolta, hogy a térítésmentes megállapodás ellentételezéséért az Elmű vállalja el, hogy az egyébként az ő kötelezettségét képező középvezetékű 20kV-os légvezetékek földbe helyezésének költségét közösen 50-50% arányban viseljük. A Képviselő-testület ebben az évben a költségvetésünkben 50.000e,-Ft-ot biztosított a 20kV-os légvezetékek földbe helyezésére, amely összeg a Petőfi S. u. – Baross u. – Kisfaludy u. – Kisfaludy köz – Mátra u. – Kálvária u. – Köfőjtő u. – Köhíd u. – Máriavölgyi u. – Kárpát u. nyomvonal föld alá helyezés költségeinek kb. 50%-a.

Az Elmű illetékesei javaslatunkat nem fogadták el, ajánlatukban a beruházás összegének maximum 20 %-át hajlandók vállalni. Itt szeretnénk megjegyezni, hogy 2009-2010 évben az Elmű a részére átadott 224.000e,-Ft támogatással a mai napig nem tudott elszámolni, többszöri kérésünkre sem. Ezt a tényt jeleztük a 2013. április 29-én tartott újbóli tárgyaláson az Elmű vezető jogtanácsosának, aki ígéretet tett a rendezésre, erre azonban még nem került sor. Vezető jogtanácsos asszony a megállapodásra vonatkozóan azt a javaslatot tette, hogy az ő szakértőjük által javasolt összeggel kössük meg a megállapodásokat, és ha ezzel nem értünk egyet, úgy forduljunk a bírósághoz. Ez nem volt elfogadható javaslat. Tekintettel arra, hogy az egyezség nem született meg a Hivatal kétirányú intézkedést tett. 2013. május 7-i levelünkben felkértük az Elmű Hálózati Kft. igazgatóját, hogy nyilatkozzanak a kártalanítás összegéről a konkrét beruházásokra vonatkozóan, valamint ugyanazt mi is megkértük az ingatlan értékbecslőtől.

Az Elmű-től a mai napig nem érkezett válasz, azon kívül, hogy az ügyfeleket úgy tájékoztatja, hogy az Önkormányzat késlekedése miatt nem tudja a fejlesztéseket megvalósítani. Az általunk felkért ingatlanforgalmi értékbecslő a kártalanítás összegére kerekítve 1800,- Ft/m² összeget állapított meg.

A fent említett beruházások nyomvonalrajzai megtekinthetők a 237-es szobában.

Mellékletek:

1.) melléklet

X/424-8/2013 iktatószámú Elmű Hálózati Kft.-nek küldött kártalanításra vonatkozó levél.

2.) Kártalanítás mértékének értékbecslése

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben meghatározott beruházások esetében kártalanítást nem kér, illetve a 11342, 1329/1, 1065/6, 7479, 59/2, 59/4, 4173/1, 7680/1, 7861, 1036/51, 1036/67, 1036/42, 3612/1, 4003/1, 4006, 7015, 7067 és 7084 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a Megállapodás megkötéséhez hozzájárul, azzal, hogy a bekötéshez szükséges tervek elkészítésének, továbbá az ingatlanokon történő elektromos hálózat bekötésének költségei az engedélyest illetőleg az elosztóvezeték tulajdonosát terhelik. A Megállapodással érintett ingatlanokon az igénybevétel megszűnése esetén az engedélyes köteles az ingatlanok

eredeti állapotát helyreállítani saját költségen, 90 napon belül, vagy ha ez nem lehetséges, a jogszabályban meghatározott kártalanítást nyújtani.

vagy

2.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben meghatározott beruházások esetében kártalanítást kér, melynek a mértéke az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi értébecslő által meghatározott összeg, illetve a 11342, 1329/1, 1065/6, 7479, 59/2, 59/4, 4173/1, 7680/1, 7861, 1036/51, 1036/67, 1036/42, 3612/1, 4003/1, 4006, 7015, 7067 és 7084 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a Megállapodások megkötéséhez hozzájárul, azzal, hogy a bekötéshez szükséges tervek elkészítésének, továbbá az ingatlanokon történő elektromos hálózat bekötésének költségei az engedélyest illetően az elosztóvezeték tulajdonosát terhelik. A Megállapodással érintett ingatlanokon az igénybevétel megszűnése esetén az engedélyes köteles az ingatlanok eredeti állapotát helyreállítani saját költségen, 90 napon belül, vagy ha ez nem lehetséges, a jogszabályban meghatározott kártalanítást nyújtani.


vagy

3.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben meghatározott beruházások esetében kezdeményezi az Elmű Hálózati Kft.-vel az Együttműködési megállapodás megkötését, melyben az Önkormányzat eltekint a kártalanítás fizetésétől a 2014. 12. 31-ig megkezdett fejlesztések esetében, amennyiben az Elmű vállalja a 09/14-BP tervszámú tervdokumentáció szerint megvalósítandó 20 kV-os légvezeték föld alá helyezése munkák kivitelezői költségeinek 50%-át.

A határozathozatal a Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az SZMSZ 37. § (2) a) pontja alapján minősített szótöbbséggel történik.

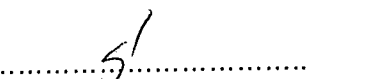
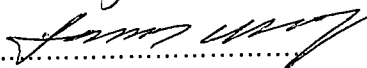
Budaörs, 2013. június 04.

Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda
Határidő: folyamatos


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Városépítési Iroda, Gulyásné Molnár Beáta:


.....

.....

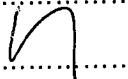
Műszaki Ügyosztályvezető, Lőrincz Mihály:

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné



.....

Kabinet Irodavezető: Vágó Csaba



.....

Törvényességi Felügyelet

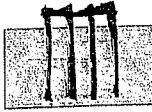
Jegyzői Iroda:


.....

Dr. Bocsi István, jegyző:


.....

al

 Budaörs Város-Önkormányzata	BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY 2040 Budaörs, Szabadság út 134. www.budaors.hu
Ü: Gulyásné Molnár Beáta	Tel.: 06-23/447-878, FAX: 06-23/447-891 email: varosepites@budaors.hu

X/424-8/2013

ELMŰ Hálózati Kft.
Béres József ügyvezető igazgató úr részére

1132 Budapest
 Váci út 72-74.

Tárgy: Tájékoztatás

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

A 2013-ban megváltozott villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 123. § (3a) bekezdése értelmében:

„123.§ (3a) Közterületen elhelyezett közcélú hálózatra és ennek közterületet érintő biztonsági övezetére nem kell vezetékjogot alapítani. Az ilyen terület igénybevételére az érintetteknek megállapodást kell kötni.”

valamint, a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 121. § (2c) bekezdése értelmében:

„121.§ (2c) az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának vagy használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni.”

Fentiek alapján, az igénybe vett ingatlan használatának akadályozása miatt az engedélyes kártérítést köteles fizetni.

Kérjük, hogy a jogszabály alkalmazásához szakértői kártérítési javaslatot szíveskedjenek benyújtani a kártalanításra vonatkozólag az Önkormányzat részére az alábbi ügyek esetében.

- Budaörs, Som utca 11306 és 11309 hrsz. 1 kV-os földkábel és köztéri elosztószekrény létesítése
- Budaörs, Víg utca 0,4kV-os szabadvezeték hálózat rekonstrukció
- Budaörs, Kötő utca 0,4kV-os szabadvezeték hálózat rekonstrukció
- Budaörs, Boglárka utca 0,4kV-os szabadvezeték hálózat rekonstrukció
- Budaörs, Esze Tamás utca hálózat optimalizálás, 1kV-os kábelhálózat létesítése
- Budaörs, Szabadság út 306-308. ingatlan villamos energia ellátása
- Budaörs, Patkó utca 379/20 – 28/20 transzformátorok közötti szakaszcsere

Városép. exp.
 2013 MÁJ 08.

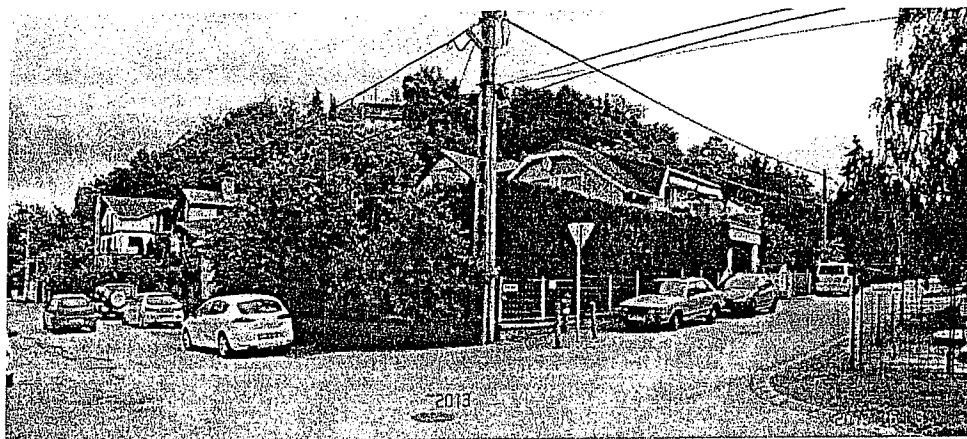
- Budaörs, Nádasdűlő sétány 512/20 – 815/20 transzformátorok közötti részleges szakaszcsere
- Budaörs, Lévai utca 39/20 – 22/20 transzformátorok közötti szakaszcsere
- Budaörs, Kinizsi utca közvilágítási szekrény villamos energia ellátása

Szíves együttműködésüket köszönjük.

Budaörs, 2013-05-07.


Lőrincz Mihály
Műszaki ügyosztály vezető





KÁRTALANÍTÁSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

„Budaörs, Sólyom-Varjú u. és Beregszászi u.,
hálózat optimalizálás, 0,4 kV-os alátámasztás
és 1 kV-os kábelhálózat létesítés”
ügyben

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Kártalanítási szakértés

K

Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Mehrlí Péter és Somkúti Márton	
A vizsgálat időpontja:		2013. június 3.	
A megbízás hivatkozási száma:		X/424-5/2013	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Kártalanítási összeg meghatározása az érintett felek megállapodásához	
első vizsgálat	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Megbízó:		Budaörs Város Önkormányzata	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan (ok) megnevezése:	kivett közterület, kivett út, kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület
Az ingatlan (ok) címe:	2040 Budaörs, belterület, Sólyom u. / Varjú u. / Beregszászi u. / Harkály u.
Az ingatlan (ok) helyrajzi száma:	7084, 7067, 4003/1, 7015
Az ingatlan (ok) területe:	3242+2516+13026+1211 m ²
A kártalanítással érintett telekterület:	354 m ²
Kártalanítási összeg (nettó)	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	614 400,- Ft

Mellékletek *

.....	1. Fotók	X
.....	2. Tulajdoni lapok	X
.....	3. Térképmásolat	-
.....	4. Átnézeti helyszínrajz	X
.....	5. Műszaki tervdokumentáció	X
Mehrli Péter	6. HÉSZ / Szab. tervlap részlet	X
ügyvezető igazgató	7. Nyomvonalrajzok, 2/2013. (I.22.)	X
okl. építőmérnök	NGM rendelet	
gyémántfokozatú igazságügyi szakértő		
ingatlan-értékbecslés, építés, beruházás területen		

Az értékelés 21 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület, Sólyom u. / Varjú u. / Beregszászi u. / Harkály u.
Helyrajzi száma (i):	7084, 7067, 4003/1, 7015
Telekterület:	3242+2516+13026+1211 m ²
Kártalanítással érintett telekterület:	354 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	ld. tul.lap
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	elsősorban lakóingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs-Kamaraerdő
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
A telek alakja, formája:	nyomvonal
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, kerítetlen
Hasznosítás jelenlegi formája:	közút
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Terület beépítettsége:	beépítetlen
Telek határai, kerítettsége:	szomszédos ingatlanok, kerítetlen
Domborzati és lejtés viszonyok:	lejtős
Övezeti besorolása:	beépítésre nem szánt terület: közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs Pest megyében elhelyezkedő kb. 29 500 lakosú városi rangban lévő település. A budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településen halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja.

A város a Budai-hegység - Frank-hegy csoportja, a Csíki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörsi-medencében.

A vizsgált területek a város Budaörs-Kamaraerdő részében találhatók. Az vizsgálat tárgyai tulajdonképpen a 7084, 7067, 4003/1, 7015 hrsz-ú, Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő út funkciójú ingatlanok.

Tárgyi ingatlanok Budaörs város szabályozási terve szerint közlekedési célú övezetbe tartoznak. A mellékelt szabályozási terv részlet szerint látszik, hogy a kérdéses útszakaszok környezetében lakóövezeti besorolású telkek találhatók.

Előzmények

A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel Budaörs Város Önkormányzata kártérítési igénnyel kíván élni a „Budaörs, Sólyom-Varjú u. és Beregszászi u., hálózat optimalizálás, 0,4 kV-os alátámasztás és 1 kV-os kábelhálózat létesítés” című terv alapján, közterület használat miatt.

A kiviteli tervek alapján a hálózat optimalizálás tulajdonképpen több területet, illetve fázist érint.

1.Kolozsvári u. / Varjú u. /Sólyom u. érintett szakaszai (0,4 kv-os alátámasztás):

Itt egy 0,4 kv-os szabadvezeték alátámasztást kell kiépíteni a Sólyom és a Varjú utcában a meglévő oszlopsoron a Kolozsvári utcáig. A vezeték 11 db oszlopot érint, ezek közül 4 db-ot új betonoszlopra kell cserélni a megnövekedő terhelés miatt. A területen tulajdonképpen csak meglévő vezeték és oszlop rekonstrukció történik, újabb területigény nem merül fel, így kárértéket nem számítottunk.

2.Beregszászi u. érintett szakasza (Új 1 kv-os kábel):

A 1782/20 állomásból a Harkály, Kígyó és Gyík utcákat ellátó vezeték megtáplálásához új 1 kv-os kábelt kell kiépíteni. A földkábel nyomvonalát a páratlan oldalon, a járda alatt, illetve a járda melletti zóldsávban alakítják ki. A kábel fektetési mélysége 60 cm. Ugyanezen nyomvonalon a kommunális kábellel együtt közvilágítási kábelt is el kell helyezni. A nyomvonal hossza 272 fm. A csatolt NGM rendelet alapján, földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon a vezeték névleges feszültségétől függően, 35 kV-nál nem nagyobb névleges feszültség esetében 1 méter, ugyanakkor a földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mechanikus védelmet biztosító védőszerkezetben elhelyezve a védőszerkezet szélétől mért 0,2 méterig terjed. A tárgyi kábel 20 cm-es homokágyon kerül elhelyezésre, a gépkocsi behajtóknál és a közműkeresztezéseknél, valamint a Beregszász utcai keresztezés esetében 160mm átmérőjű védőcsőben kell

elhelyezni. Pontos geodéziai területszámítás nem állt rendelkezésünkre, így a kapott nyomvonalrajz alapján vizsgáltuk a vezeték nyomvonalhosszán mekkora terjedelemben fut védőcsőben, majd ennek alapján kalkuláltuk az új 1 kv-os vezeték védőtávolságát. A nyomvonalon 132 m-es szakaszon fut majd védőcsőben a vezeték. A védőcső átmérője 16cm, biztonsági övezete pedig ezen szakaszon 20-20cm, azaz $0,56\text{m} \times 132\text{m} = 73,92\text{m}^2$. A fennmaradó nyomvonal 140m, ahol a biztonsági övezet 1-1m, azaz $2\text{m} \times 140\text{m} = 280\text{m}^2$. Számításaink szerint így mindösszesen: $280\text{m}^2 + 73,92\text{m}^2 = \sim 354\text{m}^2$.

A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lapok, nyomvonalvázlatok, ill. műszaki tervdokumentáció álltak rendelkezésre.

Helyszíni vizsgálat tapasztalatai, adatai

Az érintett szakaszokon a munkálatokat 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 kitéttel, hogy a kártalanítás alá tartozó területet a jövőben – a vezeték fennállása idején – más célra nem lehet használni, ezért az újonnan létesülő földkábel védővonalában 20%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A vezeték védőzónájában munkavégzés csak fokozott ráfordításokkal végezhető.

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 szerinti, ahol a felek jól informáltan járnak el. IVSC, IVS 2, 3.2. bekezdés.”

Magyarázat a valós érték fogalmához

A valós érték két adott fél által egy cseréügylet 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 kínálózó 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 cseréügylet 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 vezeték által érintett területek közterület megnevezésű, út besorolású ingatlanokon találhatóak. Tekintettel arra, hogy ilyen típusú ingatlanok adásvétele nem jellemző, nem rendelkeznek piaccal, így a számítások során az út ingatlan által érintett ingatlanok övezeti besorolásából, így azok fajlagos áraiból indultunk ki. Figyelembe véve a vizsgált ingatlanok speciális hasznosíthatóságát, illetve funkcióját, így szakértői becslés alapján, a környező ingatlanok fajlagos árából képzett érték 30%-át fogadtuk el fajlagos alapárként a számítások során.

A telek területe (m2)	354,0	Besorolása: külterület		
A környezet fajlagos telekárjai				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Beregszászi u.	Budaörs, Sirály u.	Budaörs, Zombori u.	Budaörs, Varjú u.
Leírás	közlekedési besorolású terület.	Lke övezet	Lke2 övezet	Lke övezet
Beépíthetőség	0%	15%	20%	15%
Méret (m²)*	354	792	1 043	737
Ár / Kínálati ár (Ft)		28 900 000	32 900 000	24 500 000
Fajlagos érték (Ft/m²)		36 490	31 544	33 243
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m²)		31 016	26 812	28 256
Adatforrás időpontja		2013.05. Ingatlan.com	2013.05. Ingatlan.com	2013.05. Ingatlan.com
A telekérték korrekciója				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret*				
Infrastruktúra				
Települések közötti árszínvonal kül.				
Meglévő közművek				
Gazdasági környezet				
Egyéb: fenyőkkel benőtt, parkos				
Összes módosítás*		0%	0%	0%
Módosított alapár		31 016	26 812	28 256
Súlyozás		40%	30%	30%
Súlyozott alapár	28 927			
Közlekedési funkció miatti levonás	-70%	8 678 Ft		

*Méret miatti korrekciót nem alkalmaztunk, ui. az összehasonlítandó terület túl kicsi ahhoz, hogy hasznosítható legyen.

Érték megállapítás					
TÉ=	354,0	m ² x	8 678	Ft / m ² =	3 072 060 Ft
Érték korrekció mértéke (%)					-20%
Értékcsökkenés összege (Ft)					614 412 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 ingatlanokban bekövetkezett értékcsökkenés megállapításának.

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

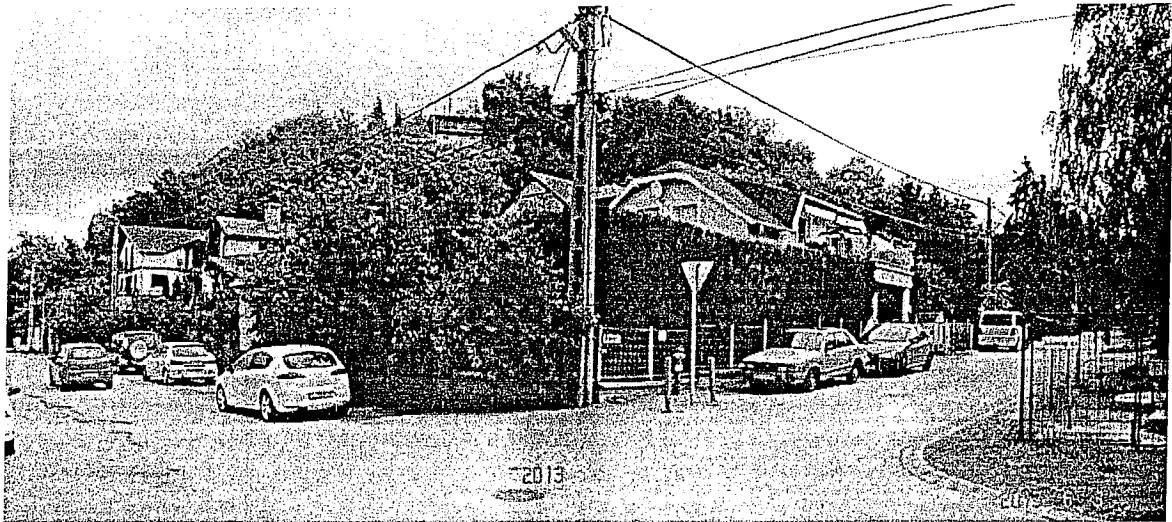
A vizsgált ingatlanokon létesítendő villamos hálózat az ingatlan értékében 614 400,- Ft értékcsökkenést eredményez.

Záradék

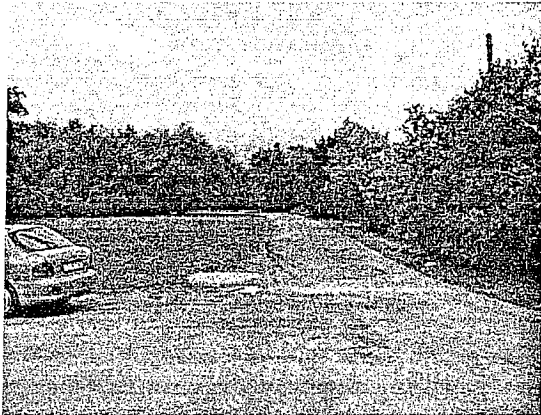
1. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
2. A helyszíni szemle során feltárás, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
3. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
4. 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.
5. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
6. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
7. 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.
8. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

FÉNYKÉPEK

Kolozsvári utca / Varjú utca / Sólyom utca terület



Kolozsvári utca / Varjú utca sarok (pk)



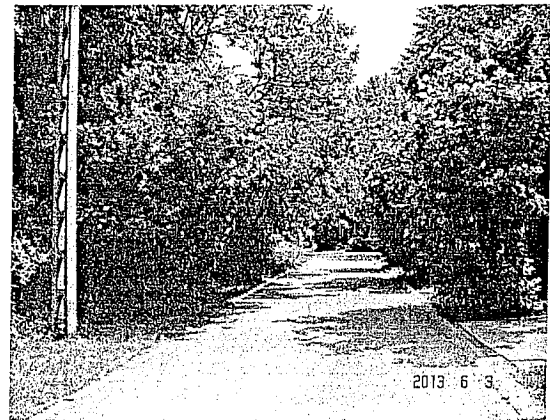
Szemközti mocsár



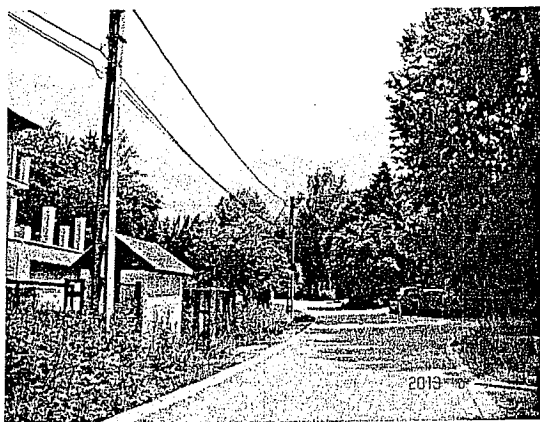
Varjú u.



Varjú u.



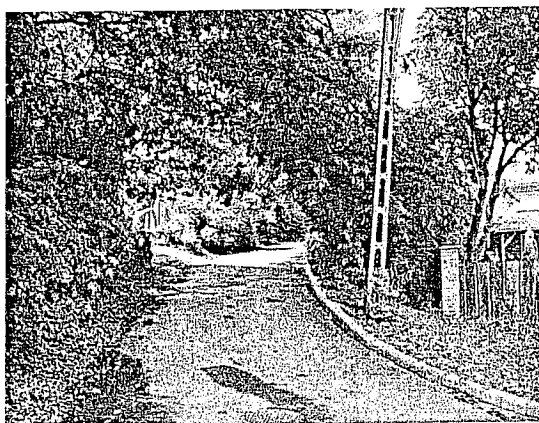
Varjú u.



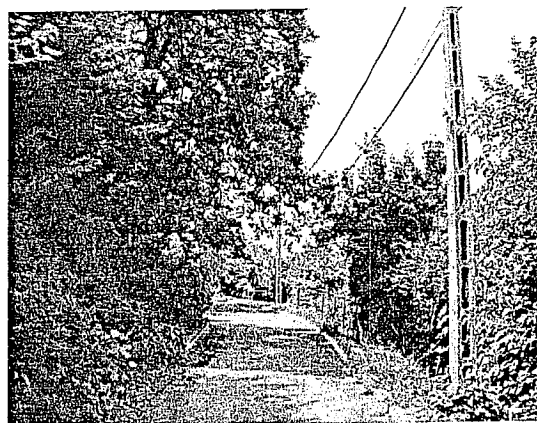
Varjú u.



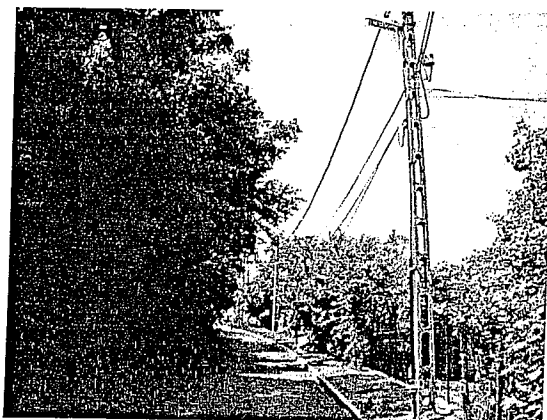
Sólyom utca / Varjú utca sarok (pk)



Sólyom u.



Sólyom u.



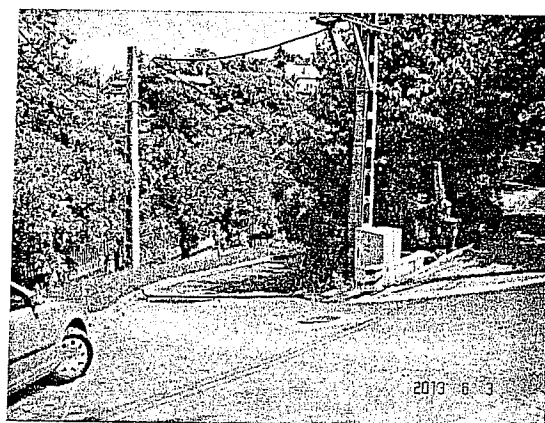
Sólyom u.



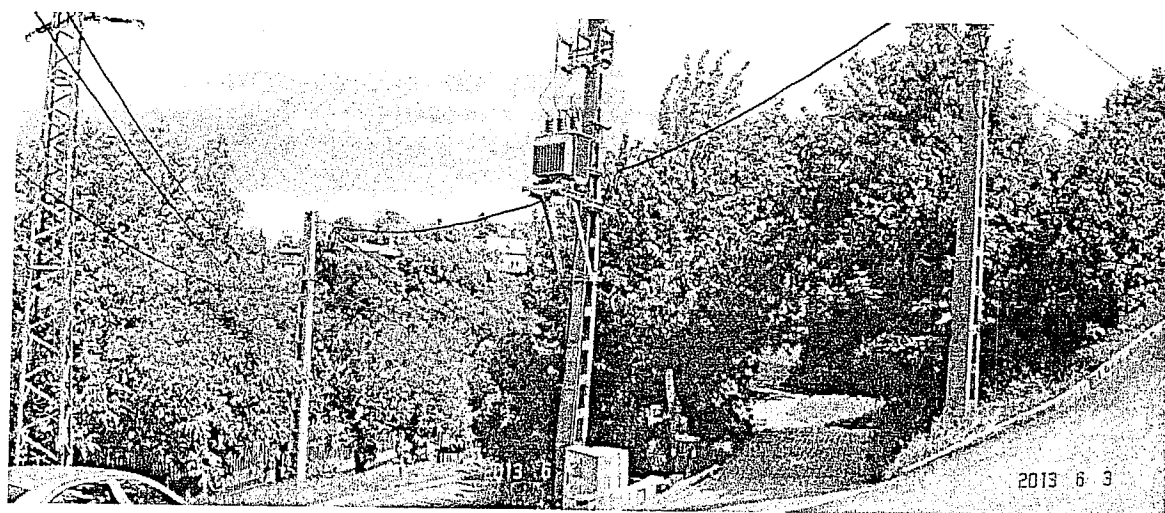
Sólyom u.



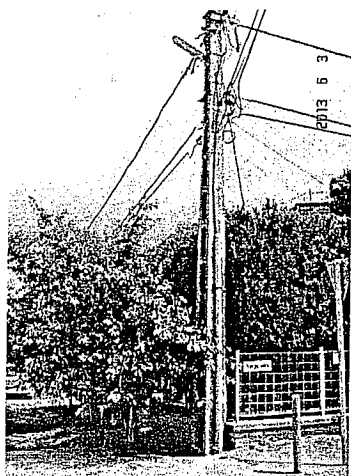
Sólyom u.



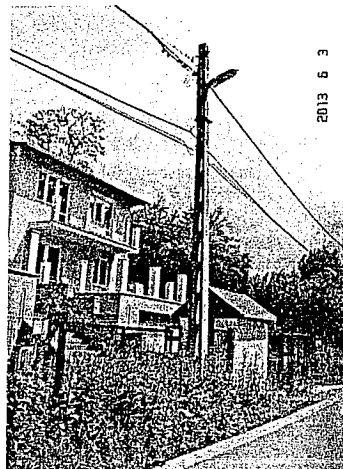
Sólyom u.



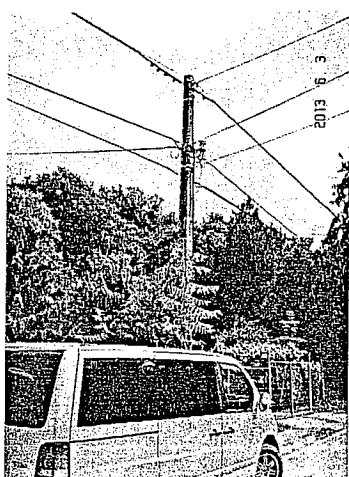
Sólyom u. (pk)



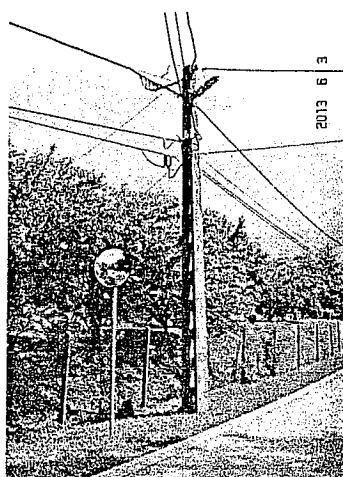
T11 oszlop



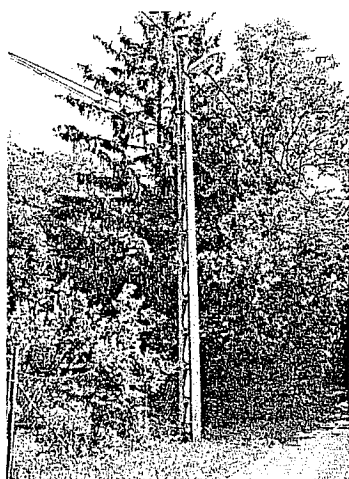
M8 oszlop



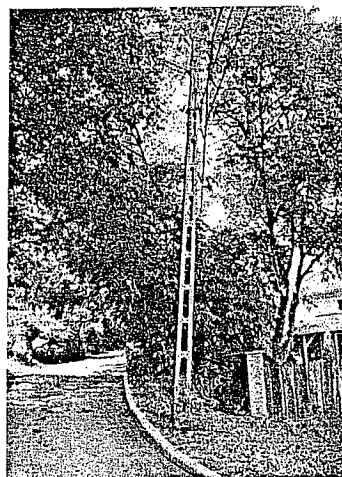
M10 oszlop



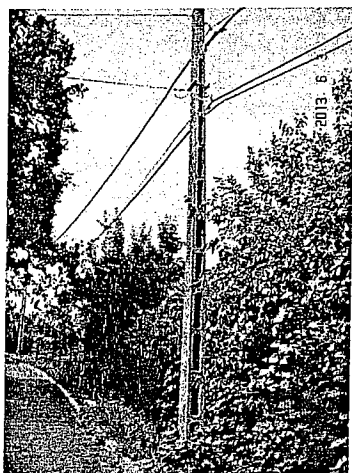
T7 oszlop



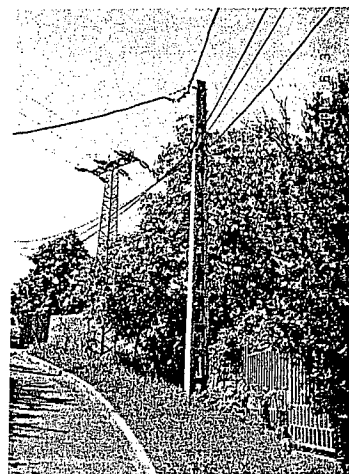
M9 oszlop



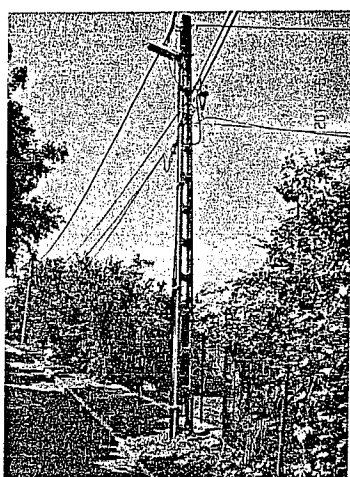
T6 oszlop



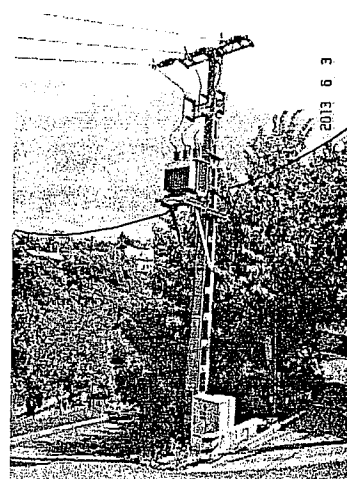
M4 oszlop



T2 oszlop

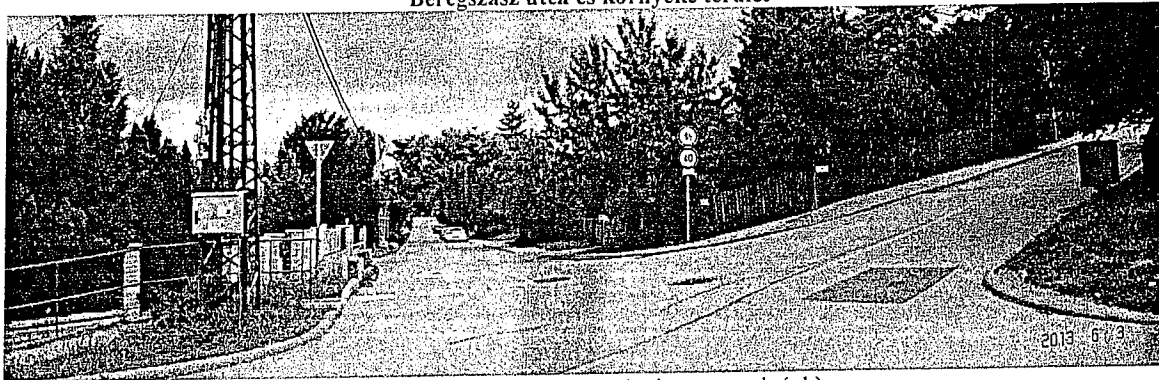


M4 oszlop

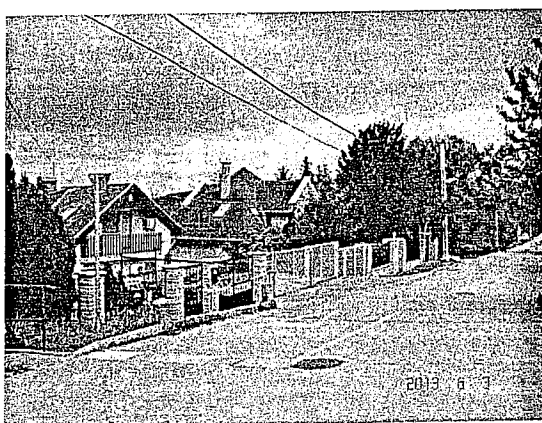


M1 oszlop

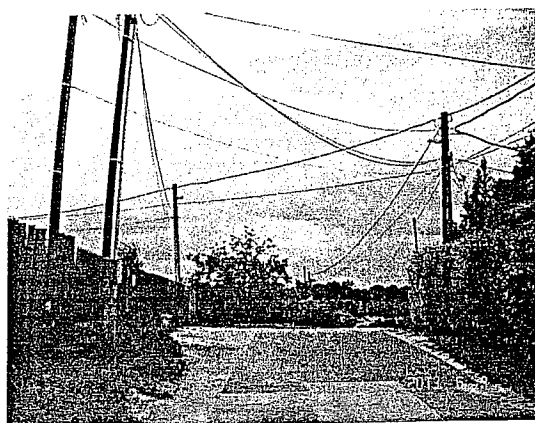
Beregszász utca és környéke terület



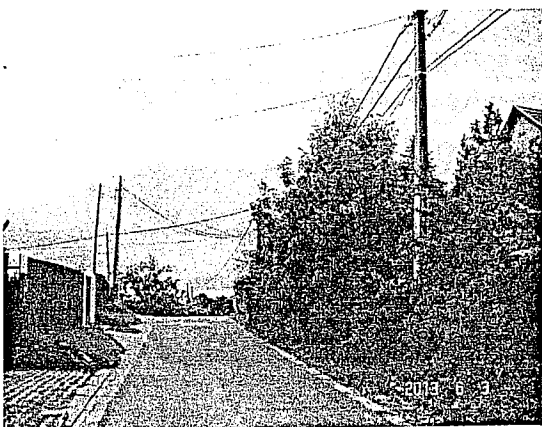
Kismartoni utca / Beregszászi utca sarok (pk)



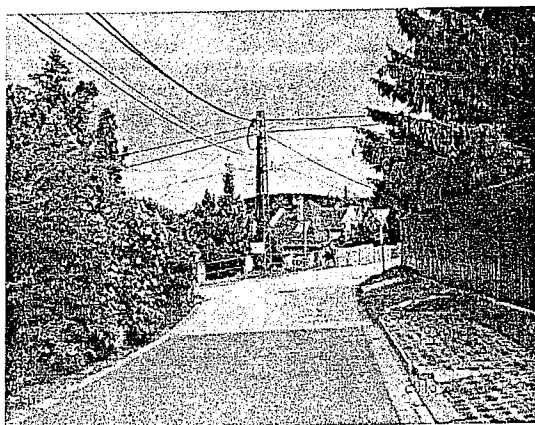
Kismartoni u.



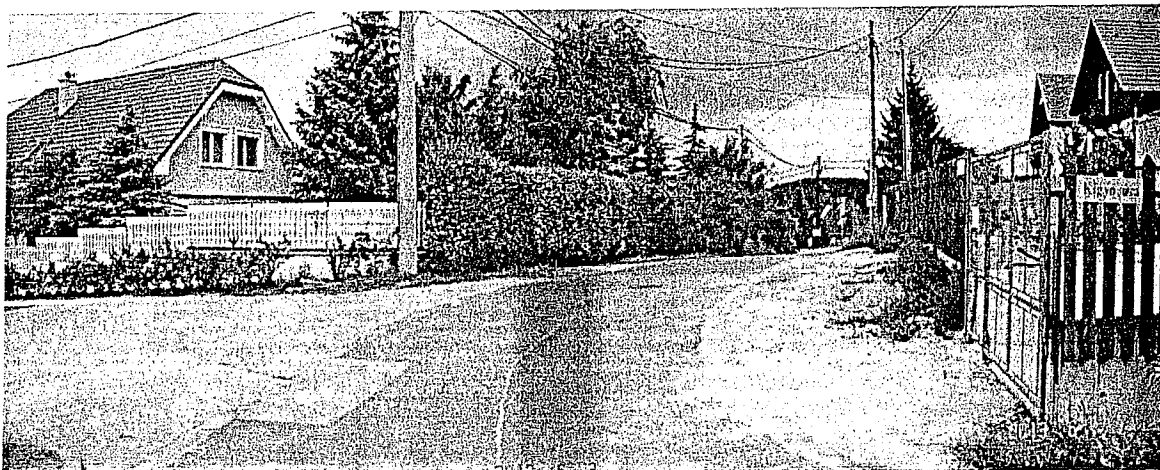
Harkály u.



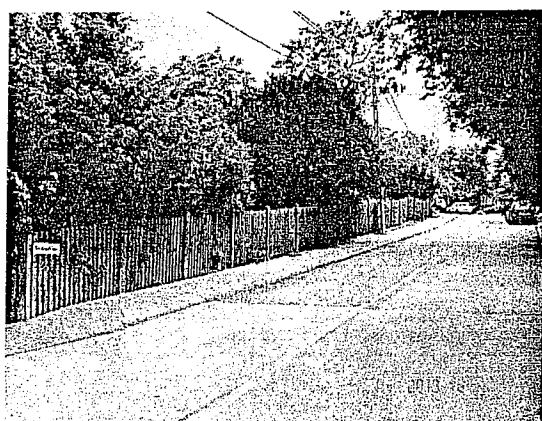
Harkály u.



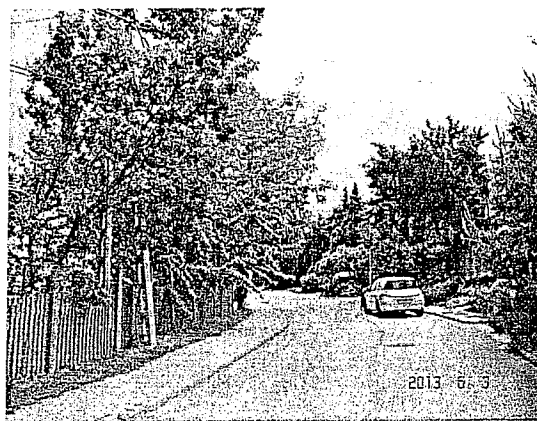
Harkály u.



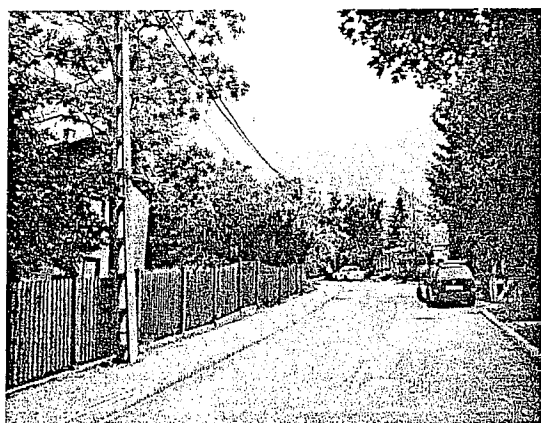
Kigyó utca / Harkály utca sarok (pk)



Beregszászi utca



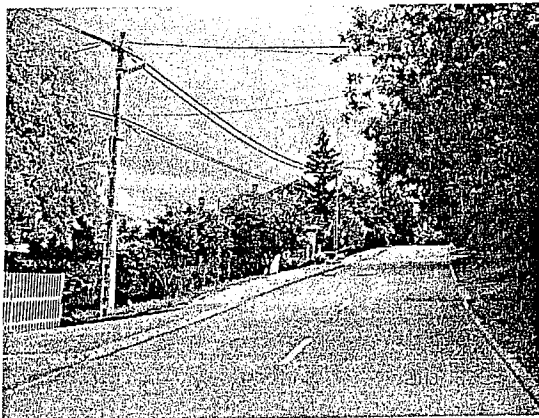
Beregszászi utca



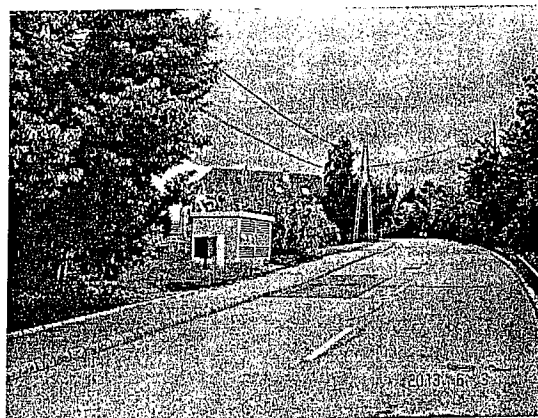
Beregszászi utca



Beregszászi utca



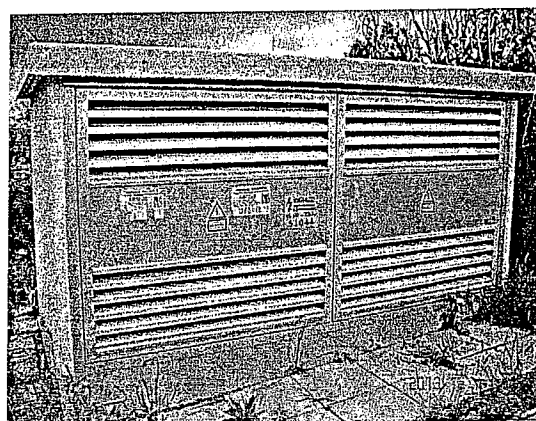
Beregszászi utca



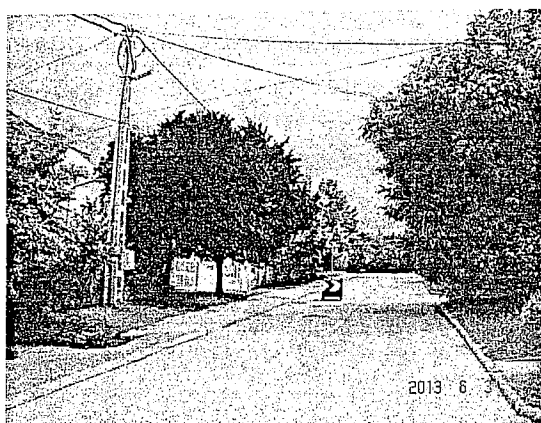
Beregszászi utca



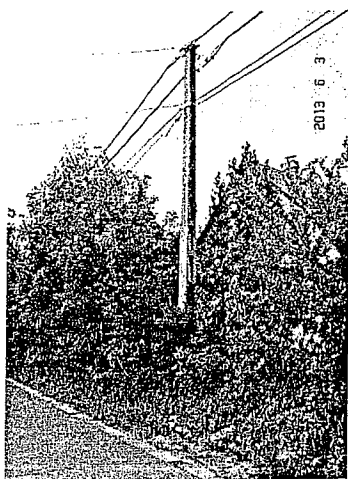
Beregszászi utca



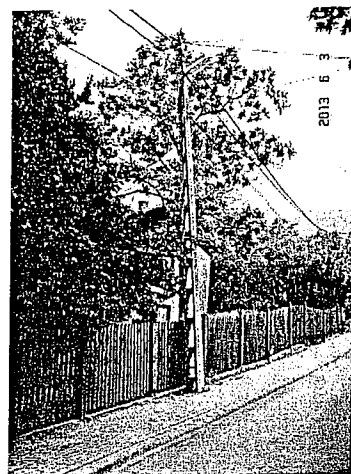
Csatlakozási pont



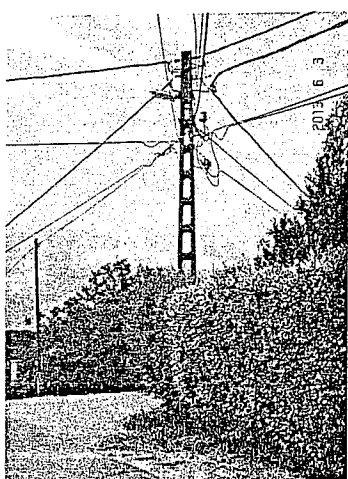
Beregszászi utca



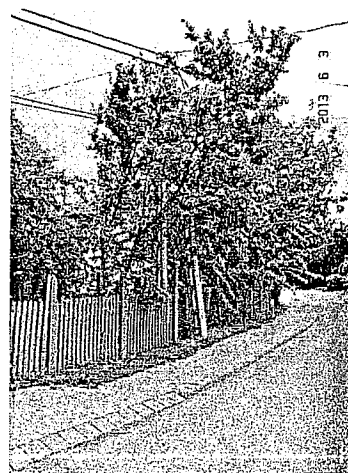
B1 oszlop (Harkály u.)



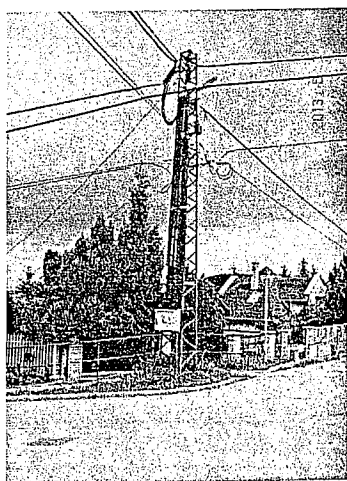
Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán



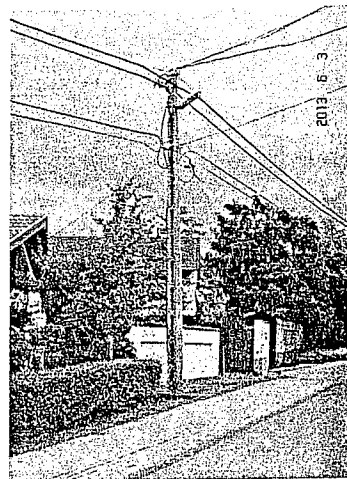
M13 oszlop



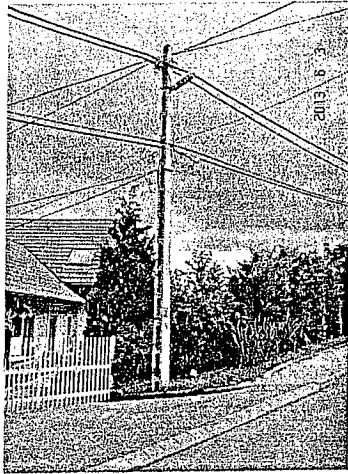
Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán



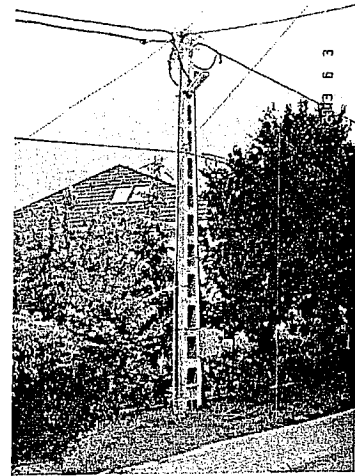
M12 oszlop



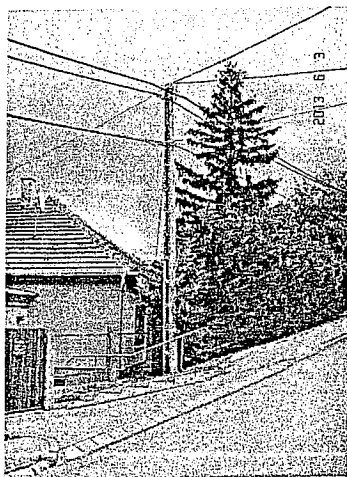
Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán



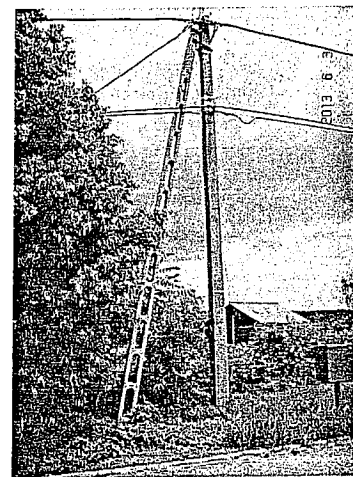
Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán



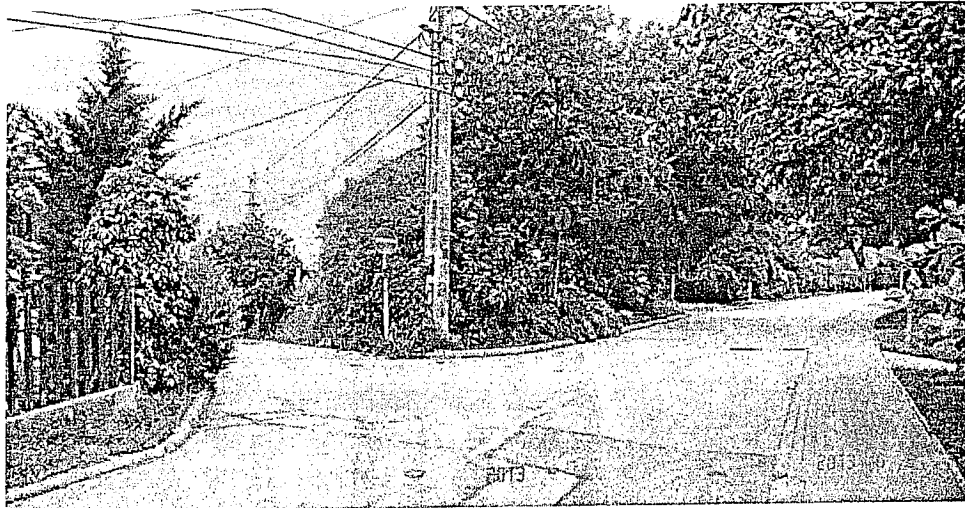
Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán



Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán

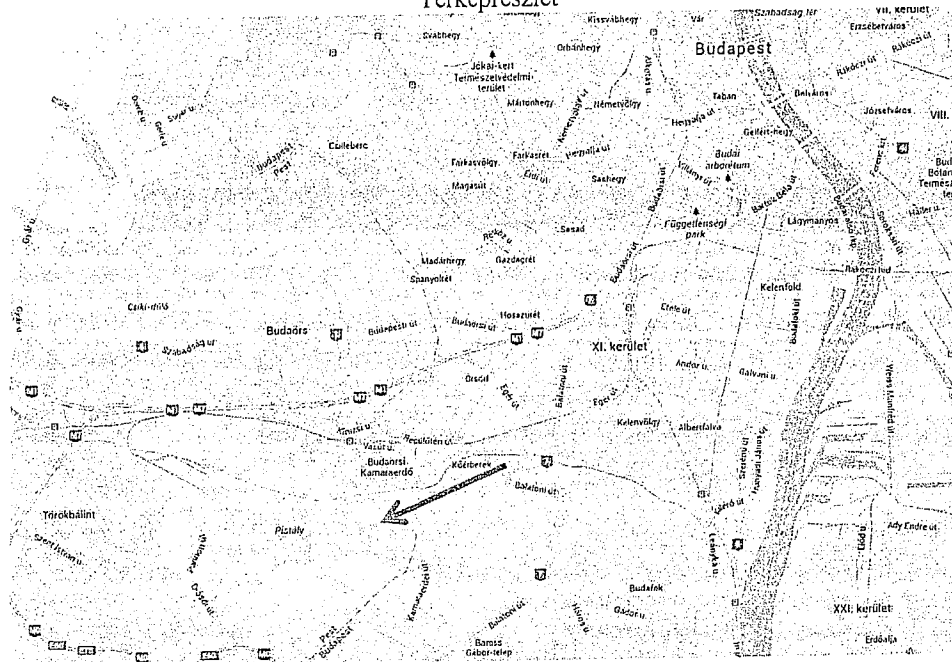


Oszlop a Beregszászi utca érintett szakaszán



Kassai utca / Beregszász utca sarok (pk)

Térképrészlet



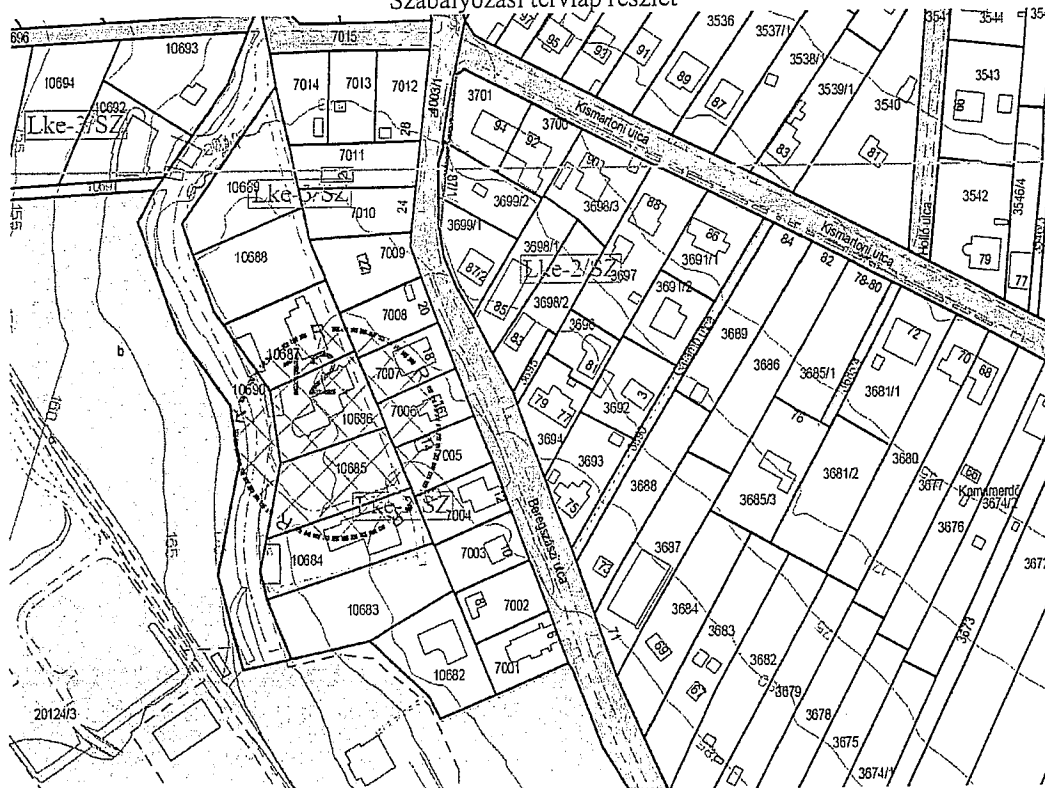
Térképrészlet (érintett szakaszok jelölésével)



Szabályozási tervlap részlet



Szabályozási tervlap részlet



EURO-IMMO Expert Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu