



**ELŐTERJESZTÉS**  
a **Tulajdonosi Bizottság**

2023. év június hónap 22. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés tulajdonosi hozzájárulás megadásáról az ELMŰ Hálózati Kft. részére a Budapest XVIII. kerület Csöszkunyó utca 41. szám alatti ingatlan villamosenergia-ellátása érdekében földkábeles csatlakozóvezeték és a (156004), (145221),(145248) helyrajzi számú közterületeket érintő közcélú hálózatfejlesztés érdekében

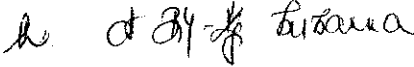

**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Thurzó Csaba Gergely	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	

**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Hosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

**Tárgyalja: -****Javasolt meghívott: -**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-17.) pontja</b>	<b>egyéb jogszabály: .....</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ..... § .....bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 23. § (2) bekezdés f) pont</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzandó</b>		

## Tisztelt Bizottság!

Az ELMŰ Hálózati Kft. Áramhálózati Regionális Központja (a továbbiakban: ELMŰ Hálózati Kft.), mint felelős tervező a Budapest XVIII. kerület, Csöszkunyhó utca 41. szám alatti, 145245/2 helyrajzi számú ingatlan érintő kiefeszültségű és 22 kW-os földkábeles csatlakozóvezeték létesítése céljából, valamint a Budapest XVIII. kerület (156004), (145221) és a (145248) helyrajzi számú, természetben a Csöszkunyhó utca, Csöszkunyhó utca 41. – Kerékkötő út közötti szakaszán, a Kerékkötő út, Csöszkunyhó utca – Ganz Ábrahám utca közötti szakaszán és a Ganz Ábrahám utca, Kerékkötő út - Halomegyházi köz közötti szakaszán a közterületen megvalósuló közcélú hálózatfejlesztés érdekében tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmet nyújtott be.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 23. § (1) bekezdése alapján:

*„23. § (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő közterületi ingatlanokon végzett valamennyi beruházáshoz, felújításhoz, közműfejlesztési-bekötési munkálatokhoz **tulajdonosi hozzájárulást szükséges beszerezni.***

A Rendelet 23. § (2) bekezdése részletesen meghatározza a tulajdonosi hozzájárulás megadásának feltételeit, illetve a Rendelet 5. mellékletében foglaltak alapján számolható ki az Önkormányzat által javasolt kártalanítási összeg. Az ELMŰ Hálózati Kft. által megküldött terv alapján az önkormányzati tulajdon érintettsége a:

- Csöszkunyhó utca (hrsz.: 156004)
  - Kerékkötő út (hrsz.: 145221) és
  - Ganz Ábrahám utca (hrsz.: 145248) megnevezésű közterületek tekintetében
- összesen: 954 méter

A Rendelet 5. számú melléklete alapján elvégzett számítások szerint ebben az esetben összesen: 1.217.150,- Ft + ÁFA összegű kártalanítás elfogadása és megfizetése esetén tudta volna a

tulajdonosi hozzájárulást automatikusan kiadni az Önkormányzat.

Az ELMŰ Hálózati Kft. a kártalanítási összeg megállapítása érdekében kárszakértői véleményeket kért.

A kárszakértői vélemények az Önkormányzat részére megküldésre kerültek azzal, hogy az ELMŰ Hálózati Kft. a kárszakértői véleményekben meghatározott összeget tudja felajánlani kártalanítási összegként az Önkormányzat részére:

- Csószkunyhó utca (Csószkunyhó utca 41. – Kerékkötő út közötti szakasz) (156004 hrsz.) esetében bruttó 112.400,- Ft-ot, azaz bruttó száztizenkétezer-négyszáz forintot,
- Kerékkötő út (Csószkunyhó utca – Ganz Ábrahám utca közötti szakasz) (145221 hrsz.) esetében bruttó 25.700,- Ft-ot, azaz bruttó huszonötezer-hétszáz forintot,
- Ganz Ábrahám utca (Kerékkötő út – Halomegyházi köz közötti szakasz) (145248 hrsz.) esetében bruttó 80.400,- Ft-ot, azaz bruttó nyolcvanezer-négyszáz forintot,

tehát összesen a három utcára vonatkozóan bruttó 218.500,- Ft-ot, azaz bruttó kétszáztizennyolcezer-öttszáz forintot.

A Rendelet 23. § (2) bekezdés f) pontja alapján:

*„f) amennyiben a kérelmező nyilatkozatában elfogadja a kártalanítás Önkormányzat által javasolt összegét, a tulajdonosi hozzájárulást a polgármester a kártalanítási összeg befizetésének igazolását követően a 24. § rendelkezéseit figyelembe véve megadja. Amennyiben a kérelmező a kártalanítási összeg Önkormányzat által javasolt mértékét nyilatkozatában nem fogadja el, úgy csatolnia kell a kártalanítási összeg általa javasolt összegét megjelölő dokumentációt, amelyet szakmai indokokkal alá kell támasztania. Ebben az esetben a rendelet vonatkozó melléklete alapján számítható összegtől eltérő kártalanítási összeg elfogadásáról **bruttó 5 millió forint** szerződéses összeghatárig a **Tulajdonosi Bizottság**, azt meghaladó összeg esetében a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.”*

A villamosenergiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 123. § (3a) bekezdése szerint a közcélú hálózat közterületen történő elhelyezését a közterület tulajdonosa tűrni köteles, a közterület igénybevételel okozott károkért a hálózati eszköz beruházója köteles kártalanítást fizetni, mely kártalanítási összeg megállapításánál az ELMŰ Hálózati Kft. álláspontja szerint a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII.23.) Korm. rendelet 10. §-ára kell figyelemmel lenni:

*„10. § (1)- 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 állapodik meg. Megállapodás hiányában a hálózati engedélyes a végleges engedélyben foglalt jogainak gyakorlását csak akkor kezdheti meg, ha a saját költségére készítendő szakvéleményben foglalt kártalanítás összegét az ingatlantulajdonosnak átadta, vagy annak az ingatlantulajdonos részére történő bírósági letétbe helyezését kezdeményezte bírói letéti számlára történő átutalással, és erről az átutalás bizonylatával az ingatlan tulajdonosát hitelt érdemlően igazolható módon értesítette. Ha a tájékoztatásra az ingatlantulajdonos érdekkörében felmerült ok miatt nem kerül sor, az engedélyes köteles erről az engedélyező hatóságot a tájékoztatást kizáró ok igazolásával egyidejűleg tájékoztatni.”*

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

## Határozati javaslat:

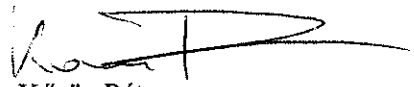
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés f) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat elfogadja az ELMŰ Hálózati Kft. által készített, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti szakértői véleményekben meghatározott összesen bruttó 218.500,- Ft-os kártalanítási összeget a Budapest XVIII. kerület, 145245/2 helyrajzi számú, természetben a Csőszkunyhó utca 41. szám alatti ingatlan villamosenergia-ellátása érdekében földkábeles csatlakozóvezeték létesítéséhez, valamint a Budapest XVIII. kerület, Csőszkunyhó utca, Kerékkötő út és Ganz Ábrahám utca megnevezésű (156004), (145221) és (145248) helyrajzi számú közterületeken megvalósuló közcélú hálózatfejlesztés érdekében. Ezen kártalanítási összeg Önkormányzat részére történő megfizetése ellenében az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulást ad az ELMŰ Hálózati Kft. részére.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a kártalanítási összeg Önkormányzat számlájára történő beérkezését követően a tulajdonosi hozzájárulás kiadására.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2023 JÚN 16.

  
Kőrös Péter  
alpolgármester

### Mellékel:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Kárszakértői vélemények

ELMŰ Hálózati Kft. – 1132 Budapest, Váci út 72-74.

**Budapest XVIII. Kerület Önkormányzata**

1184 Budapest Üllői út 400.

Tárgy: Budapest XVIII. ker., Csószkunyó utca 145245/2 hrsz. alatti ingatlan villamosenergia-ellátása

**Tisztelt Címzett!**

Társaságunk elkészítette a tárgyi kiviteli terveket (Munkaszám: CS-37577). Kérjük, hogy a mellékelt tervdokumentációk alapján a Bp. XVIII., Ganz Ábrahám utca, Kerékkötő út, Csószkunyó utca érintett szakaszára (145248, 145221, 156004 hrsz.) tulajdonosi hozzájárulásukat adják meg.

Kérjük, a válaszlevelükben tüntessék fel a tervező nevét (Lugosi Csaba). Válaszukat, amennyiben lehetséges, kérjük emailen megküldeni szíveskedjenek.

Melléklet: - 1 példány tervdokumentáció.  
Kelt: Budapest, 2023.04.14

Közreműködésüket megköszönve, üdvözlettel:

Lugosi Csaba  
Felelős tervező

ELMŰ Hálózati Kft.

Digitálisan  
aláírta: Lugosi  
Csaba  
Dátum:  
2023.04.14  
12:11:31 +02'00'

T.:

**ELMŰ Hálózati Kft.**

1132 Budapest, Váci út 72-74.

www.eon.hu

2023.04.14

1 / 1

**Ügyintéző neve:**  
**Lugosi Csaba**

**Iktatószám:**  
**08050/2023/LCs/CS-37577**

**Üzem neve:**  
**Áramhálózati Regionális  
Központ Budapest  
Regionális Tervezés**

**Postacíme:**  
**1399 Budapest Pf. 673.**

**Székhely:**  
**1132 Budapest,  
Váci út 72-74.  
Budapesti  
Törvényszék Cégbírósága  
Cg. 01-09-874142**

J



*L. szakmai melléklet*



**IGAZSÁGÜGYI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**  
a

**1182 Budapest Csőszkunyhó utca 0156004 HRSZ  
sz. alatti ingatlanról**

## HELYSZÍNI ADATFELVÉTELI LAP (összefoglaló)

Cím, helyrajzi szám: 1182 Budapest Csöszkunyó utca HRSZ0156004

Tárgy: Kártalanítási szakvélemény helyszíni adat felvételezése

Helyszíni szemle helye és időpontja: Budapest, 2023.05.18.

Készítette: EURO-IMMO Expert Kft – Zsidai Zoltán ingatlanforgalmi szakértő

A vizsgált ingatlan földhivatali adatai:

Művelési ág:	kivett közút
Terület:	3 217 m <sup>2</sup>
Tulajdonosok:	XVIII. KER ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Vagyonkezelő:	-
A kártalanítással érintett ter.:	591 m <sup>2</sup>

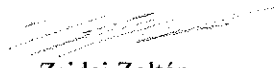
### A helyszíni adatgyűjtés megállapításai:

A XVIII. kerület Budapest délkeleti részén helyezkedik el. Vecsés és Kispest között. A kerület Almáskert és Ganzkertváros részén helyezkedik el a Csöszkunyó utcában, a Kerékkötő és a Halomi út közötti szakaszon. A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a „CS-37577 Budapest XVIII., Csöszkunyó utca 145245/2 hrsz. villamosenergia ellátása” megnevezésű munka keretében tárgyi ingatlan területén 1kV-os földkábel létesít. A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap (2023.05.12.), nyomvonal-kijelölési dokumentáció, nyomvonalrajz, ill. a tervező által készített területkimutatás a bontásról és létesítésről állt rendelkezésre. Mivel a kivett közterület megnevezésű ingatlanok adásvétele, ill. kínálata a környékről gyakorlatilag nem elérhető, ill. minimális ilyen jellegű tranzakció bonyolódik, melyeknek nem ismert minden paramétere, így az ingatlanon bekövetkező kárérték meghatározását a környezetére legjobban jellemző - a közelben lévő Lke-1/NT övezetekben található ingatlanokból vettük le a megfelelő korrekciókat alkalmazva. Az övezetben található ingatlanok beépíthetősége 25%.

A tulajdoni lap III. részének 1. bejegyzése szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve. Mivel a létesítendő földkábel, új hálózati elemnek minősül, ezért hiába van esetleges átfedés a már meglévő és a létesítendő hálózat között, jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett területek vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

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 korlátozottan lehet hasznosítani, ezért a földkábel védőzónájában 5%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A tervezett munkálatok részletes leírását a műszaki leírás tartalmazza. A munkálatokat még nem kezdték meg.

Budapest, 2023.05.18.

  
Zsidai Zoltán  
ingatlanforgalmi szakértő

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY****Kártalanítási szakértés**

K

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Zsidai Zoltán, Mehrli Péter
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2023.05.18
Az értékelés dátuma:	2023.05.18
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Kártalanítási összeg meghatározása az érintett felek megállapodásához
<i>teljes értékelés</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>éves felülvizsgálat</i>
Üzletfél:	ELMŰ Hálózati Kft.

**Összefoglaló tábla**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	Kivett közút
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	Kivett közút
Az ingatlan természetbeni címe	1182 Budapest Csöszkunyhó utca 0156004 HRSZ
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1182 Budapest Csöszkunyhó utca 0156004 HRSZ
Helyrajzi száma	0156004
Tulajdoni lap szerinti telek terület	3 217 m <sup>2</sup>
A kártalanítással érintett telekterület:	591 m <sup>2</sup>

**Kártalanítási összeg:**

Tárgyi ingatlanszakaszra összesen:	<b>112 400 Ft</b>
------------------------------------	-------------------



*[Handwritten signature]*  
értékelő aláírása

*[Handwritten signature]*  
Mehrli Péter

ügyvezető igazgató  
okl. építőmérnök  
gyémántfokozatú igazságügyi szakértő  
ingatlan-értékbécslés, építés-, beruházás-  
és kisajátítási területen

Mellékletek	
1. Fotók, térképek	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Kiviteli terv	X
4. Térképmásolat	X
5. Szabályozási terv	X
6. Közműterkép részlet	X
7. Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztály levél	X

Az értékelés elektronikus példányban készült, érvényességi ideje: 90 nap.



**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1182 Budapest Csöszkunyó utca 0156004 HRSZ
Helyrajzi száma:	0156004
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	3 217
Bejegyzett tulajdonos(ok):	XVIII. KER ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Vagyonkezelő:	-
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/1 Vezetékjog. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	A környező ingatlanok jelentős része Lke-I/NT lakóvezetési telek. Az értékelés során a környező lakóvezetési telek árai alapján határoztuk meg a kártérítés összegét.
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XVIII. Kerülete, Almáskert és Ganzkertváros határában
Megközelíthetősége:	murvás út
Meglévő közművek:	út jellege miatt nem vizsgáltuk
Hasznosítás jelenlegi formája:	Kivett közút
Legcélszerűbb hasznosítás:	Kivett közút
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

**Rövid, szöveges ismertető**

A XVIII. kerület Budapest délkeleti részén helyezkedik el. Vecsés és Kispest között. A kerület Almáskert és Ganzkertváros részén helyezkedik el a Csószkunyhó utcában, a Kerékkötő és a Halomi út közötti szakaszon. A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a „CS-37577 Budapest XVIII., Csószkunyhó utca 145245/2 hrsz. villamosenergia ellátása” megnevezésű munka keretében tárgyi ingatlan területén 1kV-os földkábelrel létesít. A szakvélemény elkészítéséhez a bontásról és létesítésről állt rendelkezésre. Mivel a kivett közterület megnevezésű ingatlanok adásvétele, ill. kínálata a környékről gyakorlatilag nem elérhető, ill. minimális ilyen jellegű tranzakció bonyolódik, melyeknek nem ismert minden paramétere, így az ingatlanon bekövetkező kárérték meghatározását a környezetre legjobban jellemző - a közelben lévő L.ke-1/NT övezetekben található ingatlanokból vezettük le a megfelelő korrekciókat alkalmazva. Az övezetben található ingatlanok beépíthetősége 25%.

A tulajdoni lap III. részének I. bejegyzése szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve. Mivel a létesítendő földkábel, új hálózati elemnek minősül, ezért hiába van esetleges átfedés a már meglévő és a létesítendő hálózat között, jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett területek vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

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 korlátozottan lehet hasznosítani, ezért a földkábelrel védőzónájában 5%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A tervezett munkálatok részletes leírását a műszaki leírás tartalmazza. A munkálatokat még nem kezdték meg.

# 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 értékmodosító tényezőket.”

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: az alaphalmaz kiválasztása, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése, a fajlagos alapérték meghatározása, az értékmodosító 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 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 kínálkozó 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 korigáljuk a megállapított piaci értéket / fajlagos piaci értéket és a két érték közötti különbségből számítjuk a kártalanítási összeg mértékét.

A telek területe ( m2 )	591	Besorolása:	Kivett közút		
<b>A környezet fajlagos telekárói</b>					
	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>Ingatlan I.</b>	<b>Ingatlan II.</b>	<b>Ingatlan III.</b>	
Elhelyezkedés, fekvés	1182 Budapest Csöszkunyó utca 0156004 HRSZ	XVIII. kerület, Kerékvágás út	XVIII. kerület, Alacscai út	XVIII. kerület, Iharos Sándor utca	
Leírás	A környező ingatlanok jelentős része Lke-I/NT lakóövezeti telek. Az értékelés során a környező lakóövezeti telek árai alapján határoztuk meg a kártérítés összegét.	Lakóövezeti 25% beépíthetőség, magánútról megközelíthető, bontandó 60 m2 épülettel	Lakóövezeti 25% beépíthetőséggel, bontandó épületről nem írnak	Lakóövezeti 25% beépíthetőség	
Közművesítettség	út jellege miatt nem vizsgáltuk	vill, víz	vill	víz, csatorna	
Méret (m <sup>2</sup> )	591	621	1 028	839	
Ár / Kínálati ár (Ft)		32 500 000	54 990 000	53 000 000	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		52 334,94	53 492,22	63 170,44	
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		47 101	48 143	56 853	
Adatforrás időpontja		2023.05.18	2023.05.18	2023.05.18	
Adatforrás linkje		<a href="https://ingatlan.com/33226595">https://ingatlan.com/33226595</a>	<a href="https://ingatlan.com/33288298">https://ingatlan.com/33288298</a>	<a href="https://ingatlan.com/32970253">https://ingatlan.com/32970253</a>	
<b>A telekérték korrekciója</b>					
	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>Ingatlan I.</b>	<b>Ingatlan II.</b>	<b>Ingatlan III.</b>	
Méret*					
Beépíthetőség					
Beépítettség					
Települések közötti árszínvonal kül.					
Elhelyezkedés					
Láthatóság, hasznosíthatóság					
Megközelíthetőség					
Külterület, közelben EK övezet					
Bontandó épületek					
Övezeti besorolás					
Meglévő közművek					
<b>Összes módosítás</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>Módosított alapár</b>		<b>47 101</b>	<b>48 143</b>	<b>56 853</b>	
<b>Súlyozás</b>		<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,34%</b>	
<b>Súlyozott alapár</b>		<b>50 699,90</b>			
* alak és telekméret miatt nem korrigáltunk, ut. a kisebb telekméret fajlagosan magasabb ára, valamint a nagyobb egyben hasznosítható terület előnyének ellentétes hatása kiegyenlítik egymást					
Közlekedési funkció miatti levonás		-92,5%	3 802,49 Ft		
<b>Érték megállapítás</b>					
TÉ=földlakábelre	591	m <sup>2</sup> x	3 802,49	Ft / m <sup>2</sup> =	2 247 273 Ft
Érték korrekció mértéke (%)					-5%
Értékcsökkenés összege (Ft)					112 364 Ft
<b>Kártalanítás összege (Ft)</b>					<b>112 400 Ft</b>

**Kártalanítási összeg meghatározása**

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.

**Kártalanítási összeg****112 400 Ft**

A vizsgált ingatlanon létesítendő villamos hálózat az ingatlan értékében 112 400- Ft értékcsökkenést eredményez.

A kártalanítási szakvéleményben a tárgyban nevezett szakasz vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésre álló tulajdoni lap, 2023.05.12-i keltezésű. A szakvéleményben megállapított kárérték feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok egyezzenek a hatályos ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal.

## 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 értébecslés – 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 bejegyzetteken 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.





145248 és 145221 Hrsz. sarok



145248 Hrsz.



145248 Hrsz.



145248 Hrsz.





145221 Hrsz.



145221 Hrsz.

15

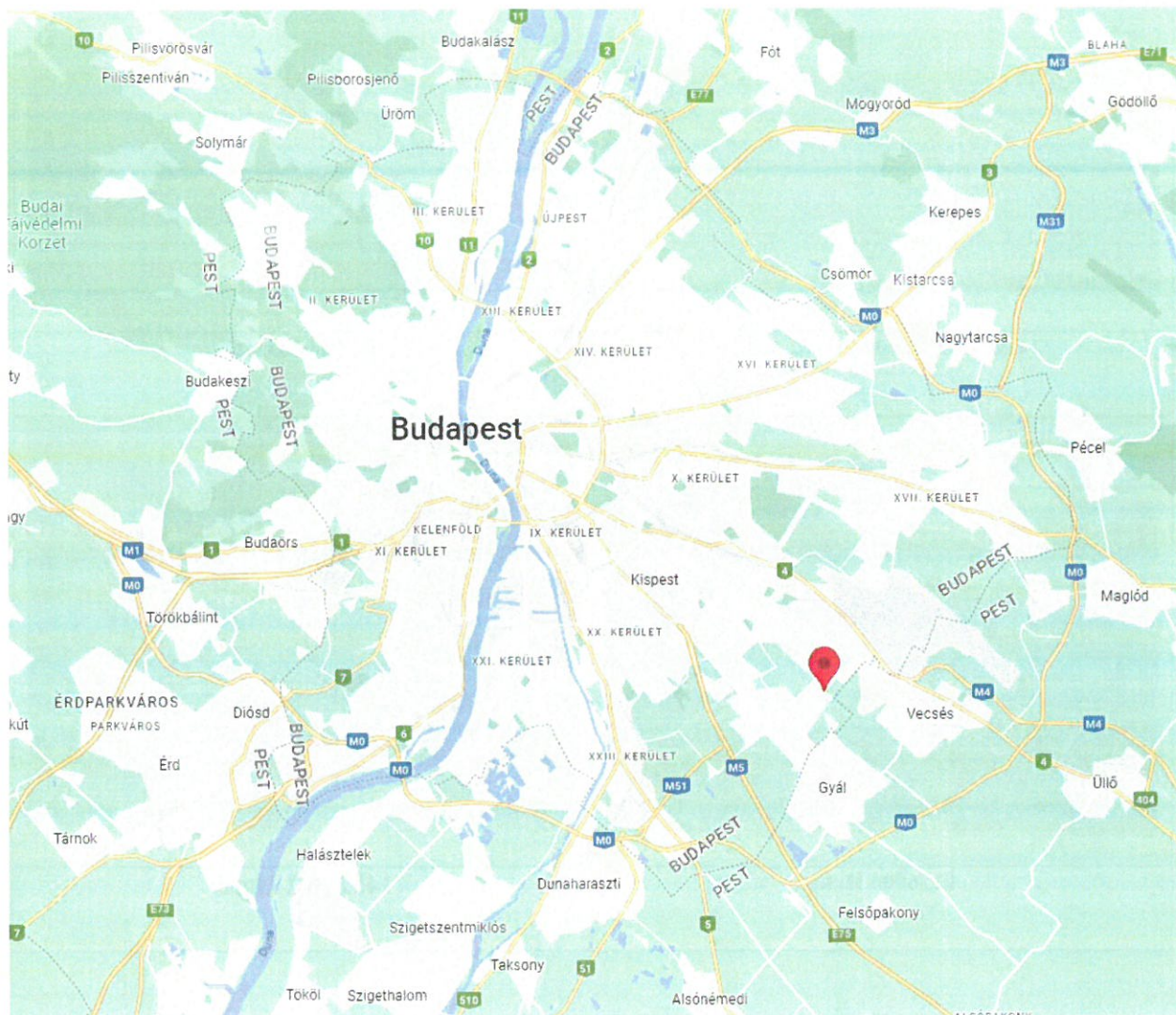


 <p>2023.05.18</p>	 <p>2023.05.18</p>
<p><b>145221 és 0156004 Hrsz. sarok</b></p>	<p><b>0156004 Hrsz.</b></p>
 <p>2023.05.18</p>	 <p>2023.05.18</p>
<p><b>0156004 Hrsz.</b></p>	<p><b>145245/2 Hrsz.</b></p>

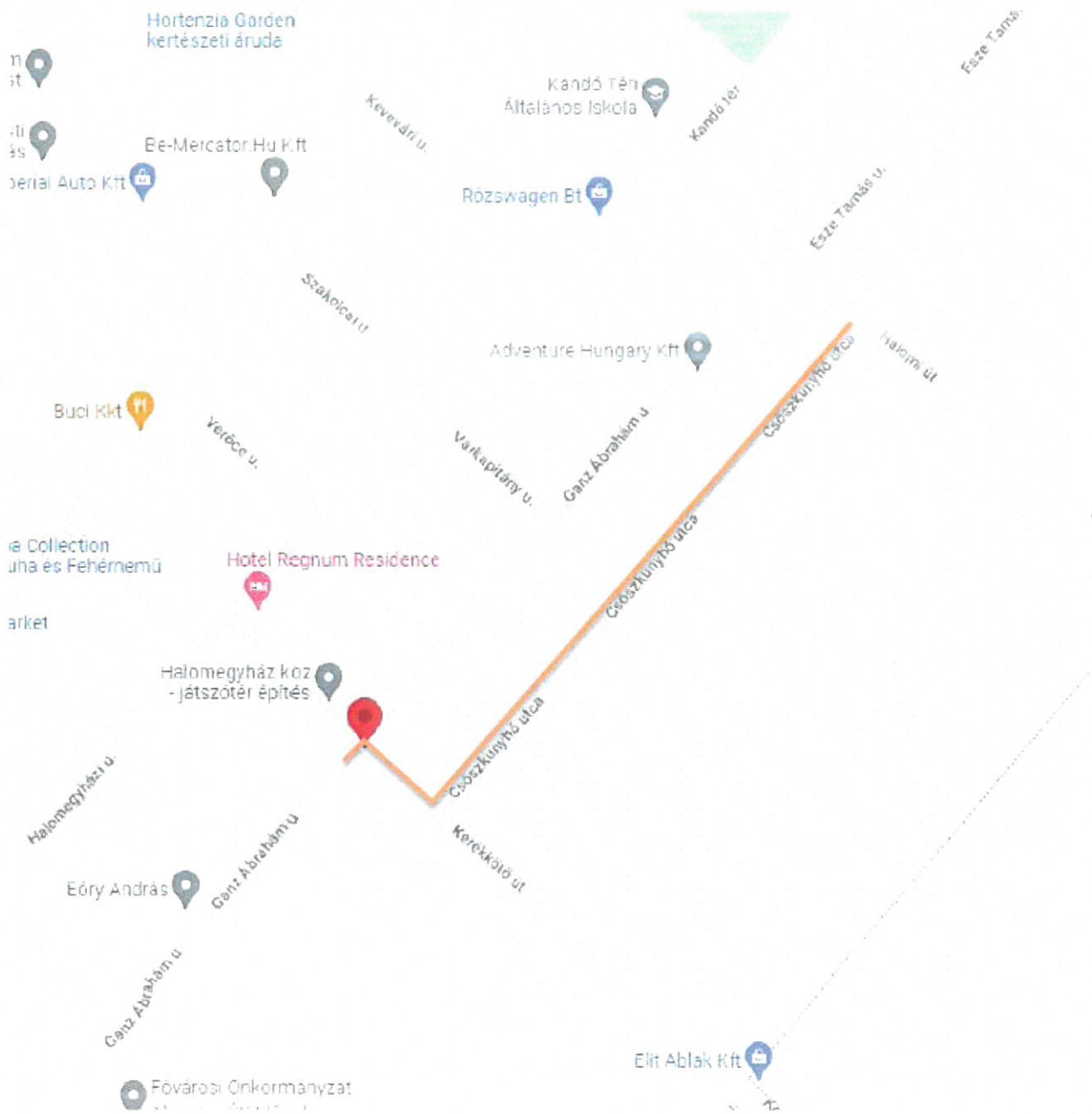
16



# Térkép



17



18



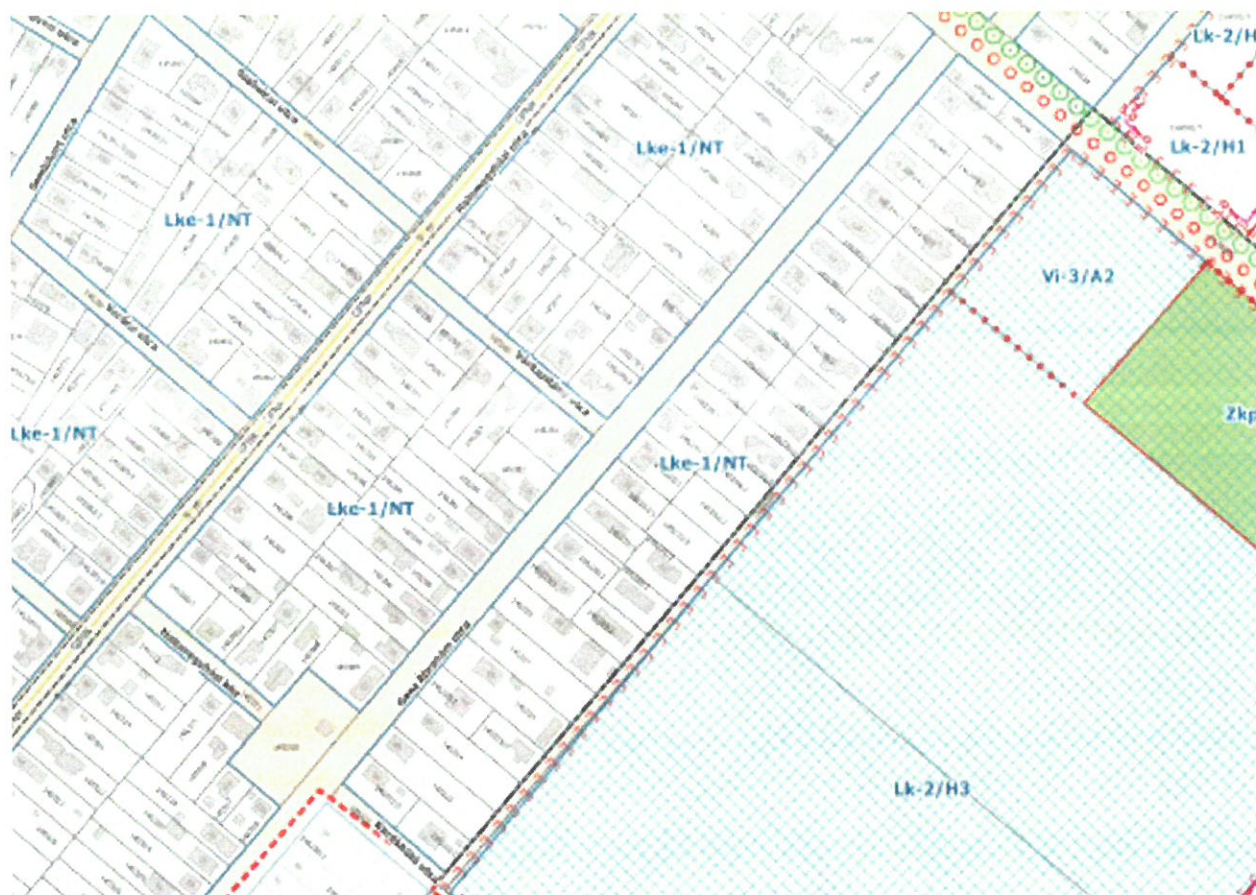


19



20





Lke-1 Építési övezet jele		A	B	C		E		G	H	
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
1	Lke-1/NT	800 m <sup>2</sup>	SZ	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	50 %	Általános	parkolásra fordítható többlet
				25%	35%	3,0 m	7,5 m		0,6	0,2

21

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/188843/2023

2023.05.12

**BUDAPEST XVIII.KER.**

Szektor: 53

**Külterület 0156004 helyrajzi szám**

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Csöszkunyó utca. "felülvizsgálat alatt"

**II R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett között

0

3217

0.00

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231603/1/1999/99.09.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 148587/2/2012/12.07.30

VezetékJog

14m2 területre 7103/82/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

**Nyomvonal-kijelölési dokumentáció**

382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 1. pontja szerint

**1.1. A létesítendő hálózat (vezeték) megnevezése:** Budapest XVIII. ker., Csószkunyhó utca 145245/2 hrsz. alatti ingatlan villamosenergia-ellátása

**1.2. Az engedélyes neve, címe:** ELMŰ Hálózati Kft.  
1132 Budapest, Váci út 72-74.

**A tervező neve, címe és tervezői**

**jogosultságának megjelölése:** Lugosi Csaba

ELMŰ Hálózati Kft.

Áramhálózati Regionális Központ Budapest, Tervezés

1044 Budapest, Megyeri út 118.

01-17502; EN-VI, V

**1.3. A beruházás rendeltetése:** Hálózatfejlesztés

**költség-előirányzata:** Később kerül meghatározásra

**1.4. Műszaki leírás**

Budapest XVIII. ker., Csószkunyhó utca 145245/2 hrsz. alatti ingatlan villamosenergia-ellátása a 31652/22 sz. OTR állomás BHTR-re történő cseréjét követően megvalósítható az alábbiak szerint

A Kerékkötő út – Ganz Ábrahám utca sarkán lévő, M1 jelű, B12/28 típusú oszlopról el kell bontani a meglévő OTR állomást és kiefeszültségű elosztóját, illetve az M2 jelű, B14/28 típusú oszlopról le kell szerelni a transzformátort kapcsoló, 31652 azonosítójú oszlopkapcsolót. Az elbontandó kiefeszültségű elosztóból induló kötegelt légvezetékek egy-egy oszlopköznyi szakaszát és a földkábel a bontási rajz szerint el kell bontani, illetve a földkábel fel kell hasítani a jelölt bontási pontban.

Az M1 jelű oszlopra tervezett OK-2/f-F/MV típusú oszlopkapcsolóról indítjuk a tervezett 22 kV-os NA2XS2Y 3x1x150 RM/25 mm<sup>2</sup> típusú földkábel a Ganz Ábrahám utca nyomvonalrajzon jelölt zöldterületére tervezett 22/0,4 kV-os BHTR állomásba. A tervezett állomás „A” típusú, 630 kVA-es géppel. Az állomás kezelőfelülete az aszfalt járda felé nézzen, az oldalfalához pedig telepíteni kell egy Szigmavill SZV-ABSZ22-KV típusú közvilágítási szekrényt NAYY-J 4x25 mm<sup>2</sup> típusú betápláló kábellel.

Az elbontott szakaszok kiváltására, párhuzamosan fektetve NAYY-J 4x240 mm<sup>2</sup> típusú erőátviteli kábeleket indítunk a transzformátor kiefeszültségű elosztójából, illetve NYJ-J 4x16 mm<sup>2</sup> típusú közvilágítási kábeleket indítunk a tervezett közvilágítási szekrényből az M3, M4 és T1 jelű oszlopokhoz. A B1 jelű, FB8+4eG oszlopot helyben cseréljük B10/13 betonoszlopra (T1 jelű). A meglévő, bontási pontban felhasított AYCWY 3x240/240 mm<sup>2</sup> típusú földkábel (31652/22 sz. tr. 4. ák. „Kerékkötő u. I.-park FE-20 szekrénye”) egy kábel összekötővel kötjük össze a BHTR-ből indított NAYY-J 4x240 mm<sup>2</sup> földkábellel.

A 145245/2 hrsz-ú ingatlan ellátását biztosító új földkábeles áramkört a nyomvonalrajzon jelölt módon vezetjük a Kerékkötő úton és a Csószkunyhó utcán. A kábelt a 145232/2 hrsz-ú ingatlan elé tervezett SZ1 jelű, 00N/3LSL-1RP típusú közcélú elosztószekrénybe kötjük. Ebből a szekrényből indítunk egy másik NAYY-J 4x240 mm<sup>2</sup> kábelt, amit a 145246 hrsz-ú ingatlan elé tervezett SZ2 jelű, 00N/3LSL-1RP típusú közcélú elosztószekrénybe kötünk.

A nyomvonalon a Kerékkötő úton és a Csószkunyhó utcában a burkolt gépkocsi bejárókat fúrással keresztezzük. A szabványos nyomvonalvezetés miatt szükséges 10 cm-nél kisebb törzsátmérőjű, nem telepített bokor-, és fairtás a következő ingatlanok előtt: 145223, 145227, 145233/2 és 145232/2 hrsz.

Az ellátandó ingatlanra tervezett két csatlakozási pontot az SZ2 jelű elosztószekrényből indított két NAYY-J 4x25 mm<sup>2</sup> típusú csatlakozókábellet látjuk el, a rajzon jelölt nyomvonalon. A kábeleket a fogyasztó által létesítendő kábelfogadó szekrényekbe kötjük be.

Közműkeresztezéseknél, gépkocsibejáróknál, illetve a nyomvonalrajzon jelzett helyeken védőcsőben kell vezetni – KPE 110, 160 és 200 mm átmérőjű (rajzon jelzett) védőcsövet kell alkalmazni, így teljesíthető az MSZ 13207 6.5.2.-es pontja szerinti feltétel. A fúrással érintett szakasz kivételével a teljes nyomvonalon kábeljelző szalag alkalmazása szükséges.



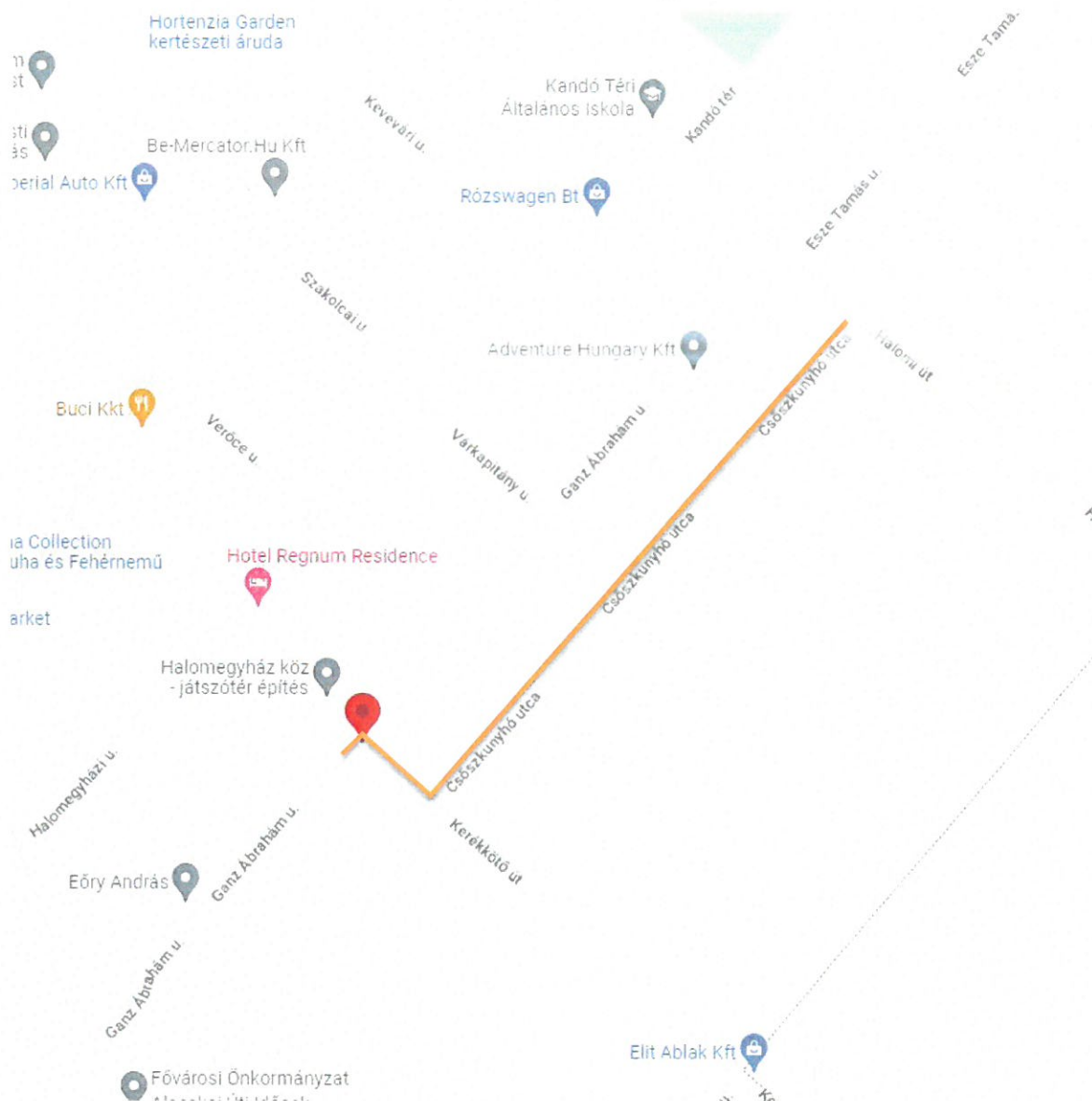
**1.4.1. A hálózat (vezeték) adatai:**

<b>Üzemi feszültség:</b>	22 kV, 0,4 kV
<b>Nyomvonalhossz:</b>	24,8 fm 775,7 fm 128,2 fm 25,5 fm
<b>Vezetők száma, keresztmetszete, anyaga, elrendezése:</b>	NA2XS2Y 3x1x150 RM/25 mm <sup>2</sup> NAYY-J 4x240 mm <sup>2</sup> SM NYY-J 4x16 mm <sup>2</sup> RE NAYY-J 4x25 mm <sup>2</sup> RE
<b>Egyéb lényeges műszaki jellemzők:</b>	A típusú 630 kVA BHTR állomás OK-2/f-F/MV oszlopkapcsoló B10/13 betonoszlop SZV-ABSZ-22-KV közvilágítási szekrény 2 db. 00N/3LSL-1RP közcélú elosztószekrény

**1.4.2. A nyomvonal leírása az érintett közigazgatási  
területek és helyrajzi számok megjelölésével:**

Budapest 145248 hrsz.  
Budapest 145221 hrsz.  
Budapest 156004 hrsz.

## 1.5. Átnézeti helyszínrajz (térkép) a tervezési terület megjelölésével



## Rajzjegyzék - 1.6. és 1.7. pontoknak megfelelően

NYRV\_CS-37577

KSZ1\_CS-37577

KSZ2\_CS-37577

BR\_CS-37577

Tervezett földkábel, helyszínrajz 1:500, 1:200

Tervezett földkábel, keresztmetszvény 1:100

Tervezett földkábel, keresztmetszvény 1:100

Tervezett földkábel, helyszínrajz 1:250

**Tervezői nyilatkozat**

Alulírottak, mint az alábbi nyomvonal-kijelölési dokumentáció tervezői kijelentjük, hogy az általunk tervezett

**„Budapest XVIII. ker., Csőszkunyhó utca 145245/2 hrsz. alatti ingatlan villamosenergia-ellátása”  
című és  
CS-37577**

munkaszámú műszaki tervdokumentációban tervezett műszaki megoldások eleget tesznek a vonatkozó hatályos jogszabályoknak, szabványoknak, típusterveknek, az üzemeltetői és az érintett hatósági előírásoknak, azoktól való eltérés nem vált szükségessé. A munkavédelemre, tűzvédelemre, környezetvédelemre, természetvédelemre, műemlékvédelemre és az épített környezet védelmére vonatkozó hatályos jogszabályokban meghatározott követelmények betartását az Építető szakági tervezők bevonásával biztosíthatja.

Budapest, 2023. április 14.

---

**Lugosi Csaba**  
**Felelős tervező**  
**Kamarai szám: 01-17502**

---

**Novák Anton**  
**Ellenőr**

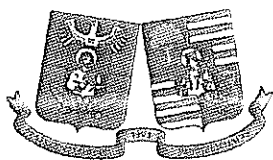


Sorszám	Tulajdonos neve, lakcíme, jogcíme, Tulajdoni hányad	Telepítés	Fekvés	Hrsz	Alr. betétje	Műv. ág	Min. oszt.	ha	m <sup>2</sup>	Ak	Fül.	ÉRINTETT KÖZTERÜLET RÉSZ - LÉTESÍTÉS				Megjegyzés Előzetes munkarészek kezelése	
												terület igénybevétele (oszlop, tr. Állomás, vezeték, bizt.öv.)	db	hossz (m)	m <sup>2</sup>		Összes (m <sup>2</sup> )
1.	2.			3.	4.	5.	6.	7.	8.			9.	10.	11.	12.	13.	14.
1	XVIII. Ker. Önkormányzat 1184 Bp. Őllői út 400. tulajdonos 1/1	Budapest XVIII.	Belterület	145248	-	kivett közterület	-	1	5524	-	-	oszlop	1	-	-	338	
												KÖF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
												KÖF kábel és biztonsági öv.	-	24,80	19		
												KIF kábel és biztonsági öv. BHTR/OTR és OK bizt.öv.	- 1	278,26 -	314 4,50		
2	XVIII. Ker. Önkormányzat 1184 Bp. Őllői út 400. tulajdonos 1/1	Budapest XVIII.	Belterület	145221	-	kivett közterület	-	-	1052	-	-	oszlop	-	-	-	135	
												KÖF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
												KÖF kábel és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF kábel és biztonsági öv. BHTR/OTR és OK bizt.öv.	- 1	110,50 -	134,60 -		
3	XVIII. Ker. Önkormányzat 1184 Bp. Őllői út 400. tulajdonos 1/1	Budapest XVIII.	Köterület	0156004	-	kivett közút	-	-	3217	-	-	oszlop	-	-	-	591	
												KÖF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
												KÖF kábel és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF kábel és biztonsági öv. BHTR/OTR és OK bizt.öv.	- -	538,50 -	590,96 -		
<b>Mindösszesen:</b>								1	9793	0	0		2	952	1064	1064	

Lugosi Csaba  
01-17502  
EN-VI; V

Sorszám	Tulajdonos neve, lakcíme, jogcíme, Tulajdoni hányad	Település	Fekvés	Hrsz	A.L. betétele	Műv. ág	Min. oszt.	ha	m <sup>2</sup>	Ak	FHL	ÉRTETETT KÖZTERÜLET RÉSZ - BONTÁS					Megjegyzés Eltételes munkarészek kezelése
												terület igénybevétele (oszlop, tr. Állomás, vezeték, bizt.öv.)	db	hossz (m)	m <sup>2</sup>	Összes (m <sup>2</sup> )	
1.	2.			3.	4.	5.	6.	7.	8.			9.	10.	11.	12.	13.	14.
1	XVIII. Ker. Önkormányzat	Budapest XVIII.	Belterület	145248	-	kivett közterület	-	1	5524	-	-	oszlop	1	-	-	60	
	1184 Bp. Őllői út 400.											KÖF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
	tulajdonos											KIF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	44,00	44		
	1/1											KÖF kábel és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF kábel és biztonsági öv.	-	8,20	16		
		BHTR/OTR és OK bizt.öv.	-	-	-												
2	XVIII. Ker. Önkormányzat	Budapest XVIII.	Belterület	145221	-	kivett közterület	-	-	1052	-	-	oszlop	-	-	-	22	
	1184 Bp. Őllői út 400.											KÖF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
	tulajdonos											KIF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	18,60	19		
	1/1											KÖF kábel és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF kábel és biztonsági öv.	-	1,80	3,60		
		BHTR/OTR és OK bizt.öv.	-	-	-												
3	XVIII. Ker. Önkormányzat	Budapest XVIII.	Külterület	0156004	-	kivett közút	-	-	3217	-	-	oszlop	-	-	-	0	
	1184 Bp. Őllői út 400.											KÖF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
	tulajdonos											KIF szabadvezeték és biztonsági öv.	-	-	-		
	1/1											KÖF kábel és biztonsági öv.	-	-	-		
												KIF kábel és biztonsági öv.	-	-	-		
		BHTR/OTR és OK bizt.öv.	-	-	-												
<b>Mindösszesen:</b>												1	73	83	83		

Lugosi Csaba  
01-17502  
EN-VI; V



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET

PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI POLGÁRMESTERI HIVATAL

## FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS FŐOSZTÁLY

### Vagyongazdálkodási Osztály

1184 Üllői út 400 ☎:1675Budapest Pf. 49 ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

Ügyiratszám: 14/ 409 - 2/2023  
Ügyintéző: Thurzó Csaba Gergely  
Telefon: 296-1300\*1821

Tárgy: tájékoztatás

#### **Elmü Hálózati Kft.**

Áramszolgáltatási Regionális Központ Budapest, Tervezés

#### **Budapest**

Megyeri út 118.  
1044

#### **Tisztelt Cím!**

Az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. a Budapest, XVIII. kerület, **145245/2** helyrajzi számú, természetben a **Csöszkunyhó utca 41.** szám alatt található ingatlan területén tervezett új villamosenergia-ellátását szolgáló földkábeles csatlakozóvezeték létesítése céljából az Önkormányzat tulajdonában álló (**156004**), (**145221**) és a (**145248**) helyrajzi számok, természetben a Budapest, XVIII. kerület, **Csöszkunyhó utca, Kerékkötő út és Ganz Ábrahám utca** közterületet érintő hálózatfejlesztés kiviteli tervéhez tulajdonosi hozzájárulásunkat kérte.

A csatoltan megküldött tervek felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a terv új nyomvonalú kábelfektetési munkát is tartalmaz, melyből az önkormányzati tulajdon érintettsége összesen: **954 fm.**

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 121 § (2) bekezdés c) pontja kimondja:  
*„Az (1) bekezdésben meghatározott jogok gyakorlása során az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának vagy használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni.”*

Fenti törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) számú önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése értelmében a kártalanítási összeg megfizetésétől nem áll módunkban eltekinteni.

**Tulajdonosi hozzájárulást csak a kártalanítási összeg Önkormányzatunk számlájára történő beérkezését követően áll módunkban megküldeni.**

Tájékoztatom, hogy a fent említett rendelet 5. számú melléklete alapján ebben az esetben az Önkormányzat  $25 \times 1500 \times 1,00 \times 1,10 + 100 \times 1400 \times 1,00 \times 1,10 + 500 \times 1200 \times 1,00 \times 1,10 + 329 \times 1000 \times 1,00 \times 1,10 = 41.250 + 154.000 + 660.000 + 361.900 = 1.217.150,-$  Ft + ÁFA (27%) összegű kártalanítás elfogadása és megfizetése esetén tudja a tulajdonosi hozzájárulást automatikusan kiadni.

Felhívom figyelmét, hogy a Rendelet 23 § bekezdésének f) pontja lehetőséget biztosít az önkormányzat által megállapított összegtől való eltérésre:

*„Amennyiben a kérelmező nyilatkozatában elfogadja a kártalanítás Önkormányzat által javasolt összegét, a tulajdonosi hozzájárulást a polgármester a kártalanítási összeg befizetésének igazolását követően a 24. § rendelkezéseit figyelembe véve megadja. Amennyiben a kérelmező a kártalanítási összeg Önkormányzat által javasolt mértékét nyilatkozatában nem fogadja el, úgy csatolnia kell a kártalanítási összeg általa javasolt összegét megjelölő*

*dokumentációt, melyet szakmai indokkal alá kell támasztania. Ebben az esetben a rendelet vonatkozó melléklete alapján számítható összegtől eltérő kártalanítási összeg elfogadásáról bruttó 5 millió forint szerződéses összeghatárig a Tulajdonosi Bizottság, azt meghaladó összeg esetében a Képviselő-testület jogosult döntést hozni*

Kérem a fentiek értelmében a kártalanítási összeg elfogadásáról szóló nyilatkozatokat, valamint a számlázási nevet és címet (jogi személy esetén – adószámot is) szíveskedjenek megküldeni az Önkormányzat részére.

A tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat a kártalanítási összeg Önkormányzatunkhoz történő megérkezést követően kerül kiadásra.

Budapest, 2023. MÁJ. 03.

Üdvözlettel:

*R K*

**Pórfia Katalin**  
főosztályvezető

Fentiekről értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár



32





**IGAZSÁGÜGYI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1182 Budapest Ganz Abrahám utca 145248  
HRSZ  
sz. alatti ingatlanról**

## HELYSZÍNI ADATFELVÉTELI LAP (összefoglaló)

Cím, helyrajzi szám: 1182 Budapest Ganz Ábrahám utca HRSZ 145248

Tárgy: Kártalanítási szakvélemény helyszíni adat felvételezése

Helyszíni szemle helye és időpontja: Budapest, 2023.05.18.

Készítette: EURO-IMMO Expert Kft – Zsidai Zoltán ingatlanforgalmi szakértő

A vizsgált ingatlan földhivatali adatai:

Művelési ág:	kivett közterület
Terület:	15 524 m <sup>2</sup>
Tulajdonosok:	XVIII. KER ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Vagyonkezelő:	-
A kártalanítással érintett ter.:	338 m <sup>2</sup>


### A helyszíni adatgyűjtés megállapításai:

A XVIII. kerület Budapest délkeleti részén helyezkedik el. Vecsés és Kispest között. A kerület Almáskert és Ganzkertváros részén helyezkedik el a Ganz Ábrahám utca, Kerékkötő út és Halomegyházi köz találkozásánál. A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a „CS-37577 Budapest XVIII., Csöszkunyó utca 145245/2 hrsz. villamosenergia ellátása” megnevezésű munka keretében tárgyi ingatlan területén a meglévő villanyoszlop és OTR állomás cseréjét, új BHTR állomás és oszlop telepítését, valamint új 22 és 1kV-os földkábel létesít. A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap (2023.05.12.), nyomvonal-kijelölési dokumentáció, nyomvonalrajz, ill. a tervező által készített területkimutatás a bontásról és létesítésről áll rendelkezésre. Mivel a kivett közterület megnevezésű ingatlanok adásvétele, ill. kínálata a környékről gyakorlatilag nem elérhető, ill. minimális ilyen jellegű tranzakció bonyolódik, melyeknek nem ismert minden paramétere, így az ingatlanon bekövetkező kárérték meghatározását a környezetre legjobban jellemző - a közelben lévő Lke-1/NT övezetekben található ingatlanokból vezettük le a megfelelő korrekciókat alkalmazva. Az övezetben található ingatlanok beépíthetősége 25%.

A tulajdoni lap III. részének 2-3. bejegyzései szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékJog van bejegyezve. Mivel a létesítendő földkábel, ill. BHTR állomás mind új hálózati elemnek minősül, ezért hiába van átfedés a már meglévő és a létesítendő hálózat között, jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett területek vezetékJoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

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 korlátozottan lehet hasznosítani, ezért a földkábel védőzónájában 5%-os, a BHTR állomás területére azonban 100%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A tervezett munkálatok részletes leírását a műszaki leírás tartalmazza. A munkálatokat még nem kezdték meg.

Budapest, 2023.05.18.

  
Zsidai Zoltán  
ingatlanforgalmi szakértő

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY****Kártalanítási szakértés**

K

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Zsidai Zoltán, Mehrli Péter
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2023.05.18
Az értékelés dátuma:	2023.05.18
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Kártalanítási összeg meghatározása az érintett felek megállapodásához
<i>teljes értékelés</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/>
<i>egyéb:</i>	<input type="checkbox"/>
Üzletfél:	ELMŰ Hálózati Kft.

**Összefoglaló tábla**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	Kivett közterület
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	Kivett közterület
Az ingatlan természetbeni címe	1182 Budapest Ganz Ábrahám utca 145248 HRSZ
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1182 Budapest Ganz Ábrahám utca 145248 HRSZ
Helyrajzi száma	145248
Tulajdoni lap szerinti telek terület	15 524 m <sup>2</sup>
A kártalanítással érintett telekterület:	338,00 m <sup>2</sup>

**Kártalanítási összeg:**

Tárgyi ingatlanszakaszra összesen:	<b>80 400 Ft</b>
------------------------------------	------------------



*[Handwritten signature]*  
értékelő aláírása

*[Handwritten signature]*  
Mehrli Péter

ügyvezető igazgató  
okl. építőmérnök  
gyémántfokozatú igazságügyi szakértő  
ingatlan-értékbecslés, építés-, beruházás-  
és kisajátítási területen

Mellékletek	
1. Fotók, térképek	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Kiviteli terv	X
4. Térképmásolat	X
5. Szabályozási terv	X
6. Közműtérkép részlet	X
7. Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztály levél	X

Az értékelés elektronikus példányban készült, érvényességi ideje: 90 nap.

**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1182 Budapest Ganz Ábrahám utca 145248 HRSZ
Helyrajzi száma:	145248
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	15 524
Bejegyzett tulajdonos(ok):	XVIII. KER ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Vagyonkezelő:	-
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/2;3 Vezetékjog. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	A környező ingatlanok jelentős része Lke-I/NT lakóvezetési telkek. Az értékelés során a környező lakóvezetési telkek árai alapján határoztuk meg a kártérítés összegét.
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XVIII. Kerülete, Almáskert és Ganzkertváros határában
Megközelíthetősége:	aszfalt út
Meglévő közművek:	út jellege miatt nem vizsgáltuk
Hasznosítás jelenlegi formája:	Kivett közterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	Kivett közterület
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

**Rövid, szöveges ismertető**

A XVIII. kerület Budapest délkeleti részén helyezkedik el. Vecsés és Kispest között. A kerület Almáskert és Ganzkertváros részén helyezkedik el a Ganz Ábrahám utca, Kerékkötő út és Halomegyházi köz találkozásánál. A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a „CS-37577 Budapest XVIII., Csószkunyhó utca 145245/2 hrsz. villamosenergia ellátása” megnevezésű munka keretében tárgyi ingatlan területén a meglévő villanyoszlop és OTR állomás cseréjét, új BHTR állomás és oszlop telepítését, valamint új 22 és 1kV-os földkábel létesít. A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap (2023.05.12.), nyomvonal-kijelölési dokumentáció, nyomvonalrajz, ill. a tervező által készített területkimutatás a bontásról és létesítésről állt rendelkezésre. Mivel a kivett közterület megnevezésű ingatlanok adásvétele, ill. kínálata a környékről gyakorlatilag nem elérhető, ill. minimális ilyen jellegű tranzakció bonyolódik, melyeknek nem ismert minden paramétere, így az ingatlanon bekövetkező kárérték meghatározását a környezetére legjobban jellemző - a közelben lévő Lke-1/NT övezetekben található ingatlanokból vezettük le a megfelelő korrekciókat alkalmazva. Az övezetben található ingatlanok beépíthetősége 25%.

A tulajdoni lap III. részének 2-3. bejegyzései szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve. Mivel a létesítendő földkábel, ill. BHTR állomás mind új hálózati elemnek minősül, ezért hiába van átfedés a már meglévő és a létesítendő hálózat között, jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett területek vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

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 korlátozottan lehet hasznosítani, ezért a földkábel védőzónájában 5%-os, a BHTR állomás területére azonban 100%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A tervezett munkálatok részletes leírását a műszaki leírás tartalmazza. A munkálatokat még nem kezdték meg.

# 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 értékmodosító tényezőket.”

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: az alaphalmaz kiválasztása, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése, a fajlagos alapérték meghatározása, az értékmodosító 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 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 kínálgató 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.

A telek területe ( m <sup>2</sup> )	338	Besorolása:	Kivett közterület	
<b>A környezet fajlagos telekárjai</b>				
	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>Ingatlan I.</b>	<b>Ingatlan II.</b>	<b>Ingatlan III.</b>
Elhelyezkedés, fekvés	1182 Budapest Ganz Ábrahám utca 145248 HRSZ	XVIII. kerület, Kerékvágás út	XVIII. kerület, Alacsikai út	XVIII. kerület, Iharos Sándor utca
Leírás	A környező ingatlanok jelentős része I.ke-I/NT lakóvezeti telek. Az értékelés során a környező lakóvezeti telek árai alapján határoztuk meg a kártérítés összegét.	Lakóvezeti 25% beépíthetőség, magánútról megközelíthető, bontandó 60 m <sup>2</sup> épülettel	Lakóvezeti 25% beépíthetőséggel, bontandó épületről nem írnak	Lakóvezeti 25% beépíthetőség
Közművesítettség	út jellege miatt nem vizsgáltuk	vill, víz	vill	víz, csatorna
Méret (m <sup>2</sup> )	338	621	1 028	839
Ár / Kínálati ár (Ft)		32 500 000	54 990 000	53 000 000
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		52 334,94	53 492,22	63 170,44
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		47 101	48 143	56 853
Adatforrás időpontja		2023.05.18	2023.05.18	2023.05.18
Adatforrás linkje		<a href="https://ingatlan.com/33226595">https://ingatlan.com/33226595</a>	<a href="https://ingatlan.com/33288298">https://ingatlan.com/33288298</a>	<a href="https://ingatlan.com/32970253">https://ingatlan.com/32970253</a>

**A telekérték korrekciója**

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret*				
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Települések közötti árszínvonal kül.				
Elhelyezkedés				
Láthatóság, hasznosíthatóság				
Megközelíthetőség				
Külterület, közelben EK övezet				
Bontandó épületek				
Övezeti besorolás				
Meglévő közművek				
<b>Összes módosítás</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Módosított alapár</b>		<b>47 101</b>	<b>48 143</b>	<b>56 853</b>
<b>Súlyozás</b>		<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,34%</b>
<b>Súlyozott alapár</b>	<b>50 699,90</b>			

\* alak és telekméret miatt nem korrigáltunk, ui. a kisebb telekméret fajlagosan magasabb ára, valamint a nagyobb egyben hasznosítható terület előnyének ellentétes hatása kiegyenlíti egymást

Közlekedési funkció miatti levonás	-92,5%	3 802,49 Ft
------------------------------------	--------	-------------

**Érték megállapítás**

<b>TÉ=földlkábeire</b>	333	m <sup>2</sup> x	3 802,49	Ft / m <sup>2</sup> =	1 266 230 Ft
Érték korrekció mértéke (%)					-5%
Értékcsökkenés összege (Ft)					63 311 Ft
<b>TÉ=BHTR állomás</b>	5	m <sup>2</sup> x	3 802,49	Ft / m <sup>2</sup> =	17 111 Ft
Érték korrekció mértéke (%)					-100%
Értékcsökkenés összege (Ft)					17 111 Ft
<b>Kártalanítás összege (Ft)</b>					<b>80 400 Ft</b>

**Kártalanítási összeg meghatározása**

Az érintett ingatlan rész piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültuk 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.

**Kártalanítási összeg****80 400 Ft**

A vizsgált ingatlanon létesítendő villamos hálózat az ingatlan értékében 80 400- Ft értékcsökkenést eredményez.  
A kártalanítási szakvéleményben a tárgyban nevezett szakasz vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.  
A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésre álló tulajdoni lap, 2023.05.12-i keletkezésű. A szakvéleményben megállapított kárérték feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok egyezzenek a hatályos ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal.



## 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 egésként 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.



**IGAZSÁGÜGYI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1182 Budapest Kerékkötő út 145221 HRSZ  
sz. alatti ingatlanról**

## HELYSZÍNI ADATFELVÉTELI LAP (összefoglaló)

Cím, helyrajzi szám: 1182 Budapest Kerékkötő út HRSZ145221

Tárgy: Kártalanítási szakvélemény helyszíni adat felvételezése

Helyszíni szemle helye és időpontja: Budapest, 2023.05.18.

Készítette: EURO-IMMO Expert Kft – Zsidai Zoltán ingatlanforgalmi szakértő

A vizsgált ingatlan földhivatali adatai:

Művelési ág:	kivett közterület
Terület:	1 052 m <sup>2</sup>
Tulajdonosok:	XVIII. KER ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Vagyonkezelő:	-
A kártalanítással érintett ter.:	135 m <sup>2</sup>


### A helyszíni adatgyűjtés megállapításai:

A XVIII. kerület Budapest délkeleti részén helyezkedik el. Vecsés és Kispest között. A kerület Almáskert és Ganzkertváros részén helyezkedik el a Ganz Ábrahám utcától, a Kerékkötő úton, a Csószkunyó utcáig. A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a „CS-37577 Budapest XVIII., Csószkunyó utca 145245/2 hrsz. villamosenergia ellátása” megnevezésű munka keretében tárgyi ingatlan területén 1kV-os földkábel létesít. A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap (2023.05.12.), nyomvonal-kijelölési dokumentáció, nyomvonalrajz, ill. a tervező által készített területkimutatás a bontásról és létesítésről állt rendelkezésre. Mivel a kivett közterület megnevezésű ingatlanok adásvétele, ill. kínálata a környékről gyakorlatilag nem elérhető, ill. minimális ilyen jellegű tranzakció bonyolódik, melyeknek nem ismert minden paramétere, így az ingatlanon bekövetkező kárérték meghatározását a környezetére legjobban jellemző - a közelben lévő Lke-1/NT övezetekben található ingatlanokból vezettük le a megfelelő korrekciókat alkalmazva. Az övezetben található ingatlanok beépíthetősége 25%.

A tulajdoni lap III. részének 1-2. bejegyzései szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve. Mivel a létesítendő földkábel, új hálózati elemnek minősül, ezért hiába van átfedés a már meglévő és a létesítendő hálózat között, jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett területek vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

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 korlátozottan lehet hasznosítani, ezért a földkábel védőzónájában 5%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A tervezett munkálatok részletes leírását a műszaki leírás tartalmazza. A munkálatokat még nem kezdték meg.

Budapest, 2023.05.18.

  
Zsidai Zoltán  
ingatlanforgalmi szakértő

43

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY****Kártalanítási szakértés**

K

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Zsidai Zoltán, Mehrli Péter
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2023.05.18
Az értékelés dátuma:	2023.05.18
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Kártalanítási összeg meghatározása az érintett felek megállapodásához
<i>teljes értékelés</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/>
<i>egyéb:</i>	
Üzletfél:	ELMŰ Hálózati Kft.

**Összefoglaló tábla**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	Kivett közterület
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	Kivett közterület
Az ingatlan természetbeni címe	1182 Budapest Kerékkötő út 145221 HRSZ
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1182 Budapest Kerékkötő út 145221 HRSZ
Helyrajzi száma	145221
Tulajdoni lap szerinti telek terület	1 052 m <sup>2</sup>
A kártalanítással érintett telekterület:	135 m <sup>2</sup>
<b>Kártalanítási összeg:</b>	
Tárgyi ingatlanszakaszra összesen:	<b>25 700 Ft</b>



*[Handwritten signature]*  
értékelő aláírása

*[Handwritten signature]*  
Mehrli Péter

ügyvezető igazgató  
okl. építőmérnök  
gyémántfokozatú igazságügyi szakértő  
ingatlan-értékbecslés, építés-, beruházás-  
és kisajátítási területen

Mellékletek	
1. Fotók, térképek	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Kiviteli terv	X
4. Térképmásolat	X
5. Szabályozási terv	X
6. Közműtérkép részlet	X
7. Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztály levél	X

Az értékelés elektronikus példányban készült, érvényességi ideje: 90 nap.

**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1182 Budapest Kerékkötő út 145221 HRSZ
Helyrajzi száma:	145221
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	1 052
Bejegyzett tulajdonos(ok):	XVIII. KER ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Vagyonkezelő:	-
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/1;2 Vezetékjog. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	A környező ingatlanok jelentős része Lke-1/NT lakóvezetési telek. Az értékelés során a környező lakóvezetési telek árai alapján határoztuk meg a kártérítés összegét.
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest XVIII. Kerülete, Almáskert és Ganzkertváros határában
Megközelíthetősége:	aszfalt út
Meglévő közművek:	út jellege miatt nem vizsgáltuk
Hasznosítás jelenlegi formája:	Kivett közterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	Kivett közterület
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

**Rövid, szöveges ismertető**

A XVIII. kerület Budapest délkeleti részén helyezkedik el. Vecsés és Kispeszt között. A kerület Almáskert és Ganzkertváros részén helyezkedik el a Ganz Ábrahám utcától, a Kerékkötő úton, a Csószkunyhó utcáig. A kártalanítási szakértésre azért került sor, mivel az ELMŰ Hálózati Kft. a „CS-37577 Budapest XVIII., Csószkunyhó utca 145245/2 hrsz. villamosenergia ellátása” megnevezésű munka keretében tárgyi ingatlan területén 1kV-os földkábel létesít. A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap (2023.05.12.), nyomvonal-kijelölési dokumentáció, nyomvonalrajz, ill. a tervező által készített területkimutatás a bontásról és létesítésről állt rendelkezésre. Mivel a kivett közterület megnevezésű ingatlanok adásvétele, ill. kínálata a környékről gyakorlatilag nem elérhető, ill. minimális ilyen jellegű tranzakció bonyolódik, melyeknek nem ismert minden paramétere, így az ingatlanon bekövetkező kárérték meghatározását a környezetére legjobban jellemző - a közelben lévő Lke-I/NT övezetekben található ingatlanokból vezettük le a megfelelő korrekciókat alkalmazva. Az övezetben található ingatlanok beépíthetősége 25%.

A tulajdoni lap III. részének 1-2. bejegyzései szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve. Mivel a létesítendő földkábel, új hálózati elemnek minősül, ezért hiába van átfedés a már meglévő és a létesítendő hálózat között, jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett területek vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

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 korlátozottan lehet hasznosítani, ezért a földkábel védőzónájában 5%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak. A tervezett munkálatok részletes leírását a műszaki leírás tartalmazza. A munkálatokat még nem kezdték meg.



# 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 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.

47

A telek területe ( m <sup>2</sup> )	135	Besorolása:	Kivett közterület		
<b>A környezet fajlagos telekárjai</b>					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	1182 Budapest Kerekkötő út 145221 HRSZ	XVIII. kerület, Kerekvágás út	XVIII. kerület, Alacsikai út	XVIII. kerület, Iharos Sándor utca	
Leírás	A környező ingatlanok jelentős része Lke-I/NT lakóövezeti telek. Az értékelés során a környező lakóövezeti telkek árai alapján határoztuk meg a kártérítés összegét.	Lakóövezeti 25% beépíthetőség, magánútról megközelíthető, bontandó 60 m <sup>2</sup> épülettel	Lakóövezeti 25% beépíthetőséggel, bontandó épületről nem írnak	Lakóövezeti 25% beépíthetőség	
Közművesítettség	út jellege miatt nem vizsgáltuk	vill, víz	vill	víz, csatorna	
Méret (m <sup>2</sup> )	135	621	1 028	839	
Ár / Kínálati ár (Ft)		32 500 000	54 990 000	53 000 000	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		52 334,94	53 492,22	63 170,44	
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		47 101	48 143	56 853	
Adatforrás időpontja		2023.05.18	2023.05.18	2023.05.18	
Adatforrás linkje		<a href="https://ingatlan.com/33226595">https://ingatlan.com/33226595</a>	<a href="https://ingatlan.com/33288298">https://ingatlan.com/33288298</a>	<a href="https://ingatlan.com/32970253">https://ingatlan.com/32970253</a>	
<b>A telekérték korrekciója</b>					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret*					
Beépíthetőség					
Beépítettség					
Települések közötti árszínvonal kül.					
Elhelyezkedés					
Láthatóság, hasznosíthatóság					
Megközelíthetőség					
Külterület, közelben EK övezet					
Bontandó épületek					
Övezeti besorolás					
Meglévő közművek					
<b>Összes módosítás</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>Módosított alapár</b>		<b>47 101</b>	<b>48 143</b>	<b>56 853</b>	
<b>Súlyozás</b>		<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,34%</b>	
<b>Súlyozott alapár</b>	<b>50 699,90</b>				
* alak és telekméret miatt nem korrigáltunk, ui. a kisebb telekméretet fajlagosan magasabb ára, valamint a nagyobb egyben hasznosítható terület előnyének ellentétes hatása kiegyenlíti egymást					
Közlekedési funkció miatti levonás	-92,5%	3 802,49 Ft			
<b>Érték megállapítás</b>					
<b>TÉ=földlakábelre</b>	135	m <sup>2</sup> x	3 802,49	Ft / m <sup>2</sup> =	513 336 Ft
Érték korrekció mértéke (%)					-5%
Értékcsökkenés összege (Ft)					25 667 Ft
<b>Kártalanítás összege (Ft)</b>					<b>25 700 Ft</b>

**Kártalanítási összeg meghatározása**

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.

**Kártalanítási összeg****25 700 Ft**

A vizsgált ingatlanon létesítendő villamos hálózat az ingatlan értékében 25 700- Ft értékcsökkenést eredményez.  
A kártalanítási szakvéleményben a tárgyban nevezett szakasz vezetékjoggal érintett részét (tervező által meghatározott terület) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.  
A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésre álló tulajdoni lap, 2023.05.12-i keltezésű. A szakvéleményben megállapított kárérték feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok egyezzenek a hatályos ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal.

## 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 bejegyzetteken 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.