

Az értékelés azonosítója: F22Á230

SZAKMAI ÁLLÁSFOGLALÁS

a Fót – Mátyásföld 76/132 kV-os földkábel kiváltásával érintett szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges területek (hrsz.: 098127, 113264, 114749, 117492) vonatkozásában

az Exist-Immo Ingatlan Kft. által készített kártalanítási szakvéleményről



2023. január 27.

A szakmai állásfoglalás **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 8 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz!

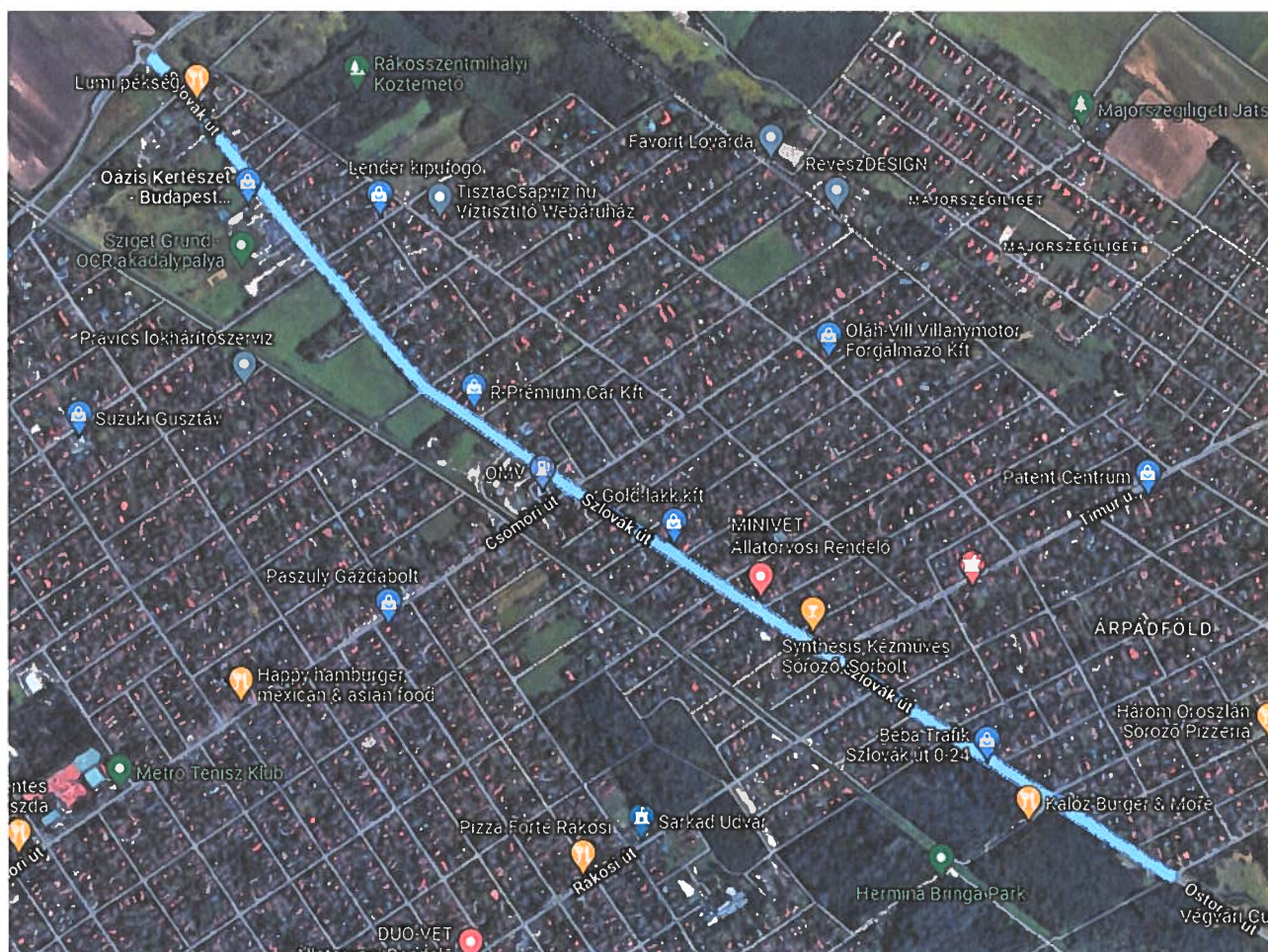
A feladat meghatározása:

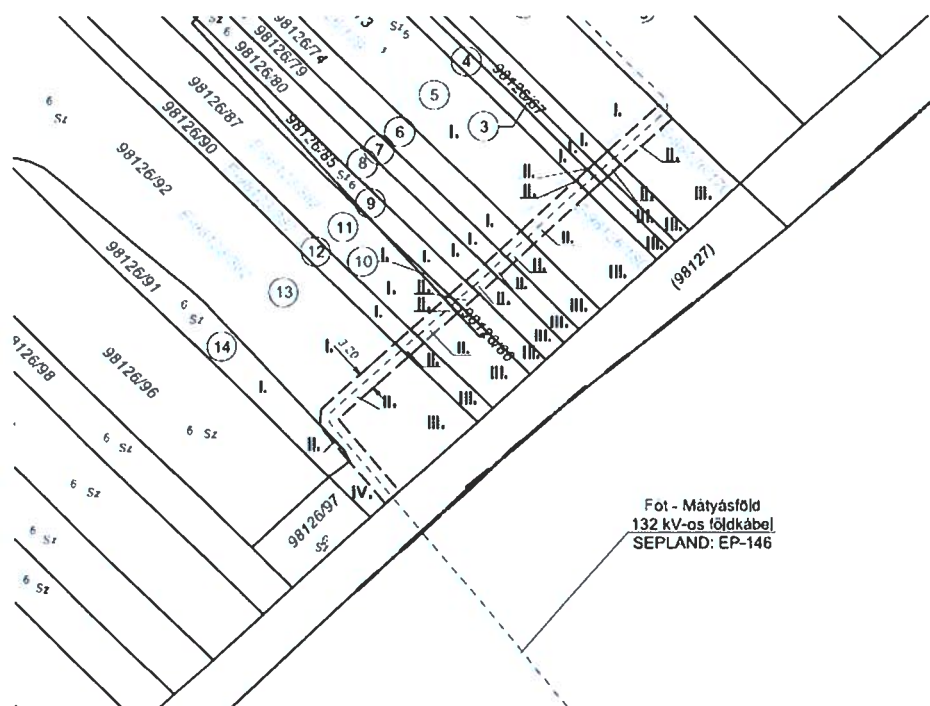
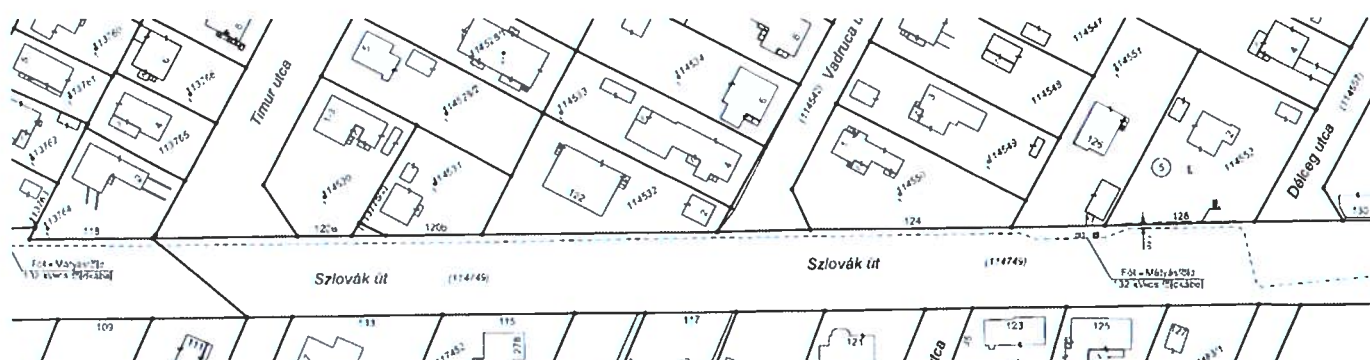
Az Exist-Immo Ingatlan Kft. 2022. április 19-én kelt kártalanítási szakvéleményt adott ki, amelyben meghatározta a Fót–Mátyásföld közötti 76/132 kV-os elektromos földkábel elhelyezése miatt, a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában álló -098127, 113264, 114749 és 117492 hrsz-ú- érintett közterületekre bejegyzendő vezetékjog szolgalmi jog miatti kártalanítási értéket.

A feladatunk a kártalanítási szakvélemény véleményezése, a felhasznált összehasonlító adatok, az alkalmazott korrekciók, valamint a megállapított kártalanítási összeg vizsgálata volt, illetve annak mérlegelése, hogy a megállapított értékek elfogadhatók-e a Fővárosi Önkormányzat számára.

Az ingatlanok és az értékelés ismertetése:

Első lépésben megvizsgáltuk tárgyi ingatlanok elhelyezkedését, övezeti besorolását és hasznosíthatóságát. A vizsgált ingatlanok a tervezett vezeték nyomvonalát érintik, közigazgatásilag Budapest XV. és XVI. kerületének területén fekszenek. Elhelyezkedés szempontjából a tervezett elektromos vezeték mellett helyezkednek el a Szlovák út (113264; 114749 és 117492 hrsz.) mentén, valamint a XVI. és XV. kerület határán, XV. kerület külterületi részén (098127 hrsz.).





Fót - Mátyásföld
132 kV-os földkábél
SEPLAND: EP-146

The map shows the L'Ange-Anglais Expressway (L'Ange-Anglais Expressway) running diagonally from the top left to the bottom right. It is a multi-lane highway with a central median. The map includes various labels for roads, bridges, and landmarks, as well as a legend for the different types of roads and bridges. The map is oriented with North at the top.

Key features and labels on the map include:

- Expressways:** L'Ange-Anglais Expressway (L'Ange-Anglais Expressway), L'Ange-Anglais Expressway (L'Ange-Anglais Expressway), L'Ange-Anglais Expressway (L'Ange-Anglais Expressway).
- Bridges:** L'Ange-Anglais Bridge (L'Ange-Anglais Bridge), L'Ange-Anglais Bridge (L'Ange-Anglais Bridge), L'Ange-Anglais Bridge (L'Ange-Anglais Bridge).
- Landmarks:** L'Ange-Anglais (L'Ange-Anglais), L'Ange-Anglais (L'Ange-Anglais), L'Ange-Anglais (L'Ange-Anglais).
- Other Labels:** L'Ange-Anglais (L'Ange-Anglais), L'Ange-Anglais (L'Ange-Anglais), L'Ange-Anglais (L'Ange-Anglais).

The map also includes a legend for the different types of roads and bridges, and a scale bar indicating distances in kilometers.

Az elektromos földkábél elhelyezése miatti szolgalmi jog bejegyzés az alábbi négy, Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonában álló közterületet érinti:

Budapest XV. kerület, külterület, hrsz: 098127: A Rákospalotai határút területe a Szlovák út és a Szilaspatak utca közötti szakaszon. A környezet külterületi, véderdő övezetbe sorolt. Az útvonal kiépített, aszfalt burkolattal ellátott, szabályozott. A vezeték 8 méteres hosszúságban, 24 m² igénybevételével, csekély mértékben korlátozza az ingatlan funkció szerinti használatát. A meghatározott kártalanítási érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Budapest XVI. kerület, belterület, hrsz: 113264: A Szlovák út területe a Baross utca és a Timur utca közötti szakaszon. A környezet belterületi, családi házakkal és kis lakásszámú társasházakkal beépített. Az útvonal kiépített, aszfalt burkolattal és járdával ellátott, szabályozott, a környezet összközműves. A vezeték és biztonsági övezete 988 méteres hosszúságban, két akna elhelyezésével, összesen 3122 m² igénybevételével, kis mértékben korlátozza az ingatlan funkció szerinti használatát. A meghatározott kártalanítási érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Budapest XVI. kerület, belterület, hrsz: 114749: A Szlovák út területe a Timur utca és a Budapesti út közötti szakaszon. A környezet belterületi, családi házakkal és kis lakásszámú társasházakkal beépített. Az útvonal kiépített, aszfalt burkolattal és járdával ellátott, szabályozott, a környezet összközműves. A vezeték és biztonsági övezete 574 méteres hosszúságban, két akna elhelyezésével, összesen 1826 m² igénybevételével, kis mértékben korlátozza az ingatlan funkció szerinti használatát. A meghatározott kártalanítási érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Budapest XVI. kerület, belterület, hrsz: 117492: A Szlovák út területe. A környezet belterületi, családi házakkal és kis lakásszámú társasházakkal beépített. Az útvonal kiépített, aszfalt burkolattal és járdával ellátott, szabályozott, a környezet összközműves. A vezeték és biztonsági övezete 647 méteres hosszúságban, csekély mértékben korlátozza az ingatlan funkció szerinti használatát. A meghatározott kártalanítási érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Az értékelési gyakorlat szerint, amennyiben közterületi vagy nem beépítésre szánt ingatlanok értékelése során, a hasznosítás és a beépíthetőség alapján hasonló és elegendő számú összehasonlítható ingatlan nem áll rendelkezésre, akkor a vizsgált ingatlan / ingatlanok környezetében elhelyezkedő, építési övezetbe sorolt ingatlanok kiindulási összehasonlítható adatként történő használata is megfelelő szakmailag.

Az Exist-Immo Ingatlan Kft. által felhasznált külterületi összehasonlítható adatok a következők voltak:

Az értékelés során felhasznált külterületi összehasonlítható forgalmi adatok:

(hirdetmeny.magyaroszag.hu 2020- 2022.)

Település	értékesítési ár	terület (m ²)	művelési ág	egységár (Ft/m ²)
Bpest, XV. ker. 098123/187	300.000.-	587 m ²	szántó	511.-
Bpest, XV. ker. 098055/54	496.415.-	433 m ²	szántó	1.146.-
Bpest, XV. ker.098130/13	1.200.000.-	5814 m ²	erdő	206.-
Bpest, XV. ker. 098073/9	21.000.000.-	3999 m ²	szántó	5.251.-
Bpest,XVI. ker. 0118702/14	3.500.000.-	1940 m ²	szántó	1.804.-

Az Exist-Immo Ingatlan Kft. által összegyűjtött belterületi összehasonlító adatok a következők voltak:

Kínálati adatok

Település	értékesítési ár	terület (m ²)	művelési ág	egységár (Ft/m ²)
Bpest, XV. Rákospalota	5.900.000.-	4723 m ²	szántó	1.250.-
Bpest, XVI. Szilaspatak u.	14.900.000.-	1032 m ²	külterületi telek	14.438.-
Bpest, XVI. Délceg .u.	93.900.000.-	1090 m ²	lakóövezeti telek	86.146.-
Bpest, XVI. Árpádföld	64.900.000.-	724 m ²	lakóövezeti telek	89.640.-
Bpest, XVI. Csömöri út	64.770.000.-	1129 m ²	lakóövezeti telek	57.370.-
Bpest, XVI. Budapesti út	4.500.000.-	150 m ²	egyéb telek(rész)	30.000.-
Bpest, XVI. Rákosi út	114.900.000.-	1300 m ²	lakóövezeti telek	88.385.-

Álláspontunk szerint a külterületi adatokból levezetett 3500 Ft/m², fajlagos ár elfogadható nagyságrendű, azonban a számítások során, ennél alacsonyabb, 2450 Ft/m² fajlagos ár alkalmazása nem érhető.

A belterületi összehasonlító adatokból levezett fajlagos alapár meghatározását szakmailag megfelelőnek, elfogadhatónak tartjuk:

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
Az ingatlan címe	Budapest, XVI. kerület Bp. XVI. Délceg u.	Bp. XVI. Árpádföld	Bp. XVI. Rákosi út	
	belterület	belterület	belterület	belterület
	több hrsz.	lakóöv. telek	lakóöv. Telek	lakóöv. Telek
A telkek területe		1 090 m ²	724 m ²	1 300 m ²
A közművesítettség foka		telken belül	összközmű	összközmű
Ajánlati ár		93 900 000	64 900 000	114 900 000
Az ajánlat ideje		2022. II. n.év	2022. II. n.év	2022. II. n.év
Eladó referenciája		ing.com	ing.com	ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m²		86 147 Ft/m²	89 641 Ft/m²	88 385 Ft/m²
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció				
ajánlat/eladás		ajánlat 0,90	ajánlat 0,90	ajánlat 0,90
telekméret		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telek alakja, lejtése		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
közművesítettség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi állapot		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség		kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
Korrigált fajlagos eladási ár:		43 418 Ft/m²	45 179 Ft/m²	44 546 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	44 381 Ft/m²			

Ellenőrzésképpen ingatlanpiaci, kínálati összehasonlító ár adatokat összegyűjtöttünk, amelyek alapján számított korrigált fajlagos négyzetméterár külterületi ingatlanok esetében kerekítve **3 700 Ft/m²**, belterületi ingatlanok esetében, kerekítve **45 200 Ft/m²**, az alábbiak szerint:

		2	3	4
Megnevezés	XV. kerület, külterület	XV. Felsőkert utca belterületi szántó	XVI. Cinkota külterületi szántó	XVI. Szárnyaskerek út zártkerti telek
telek terület (m ²)		10 999	7 254	3 399
ár (Ft)		93 490 000	14 500 000	34 990 000
faj. érték (Ft/m ²)		8 500	1 999	10 294
fajl.ért. kínálati kor.-val (Ft)		7 650	1 799	9 265
fajl. átlagár kerekítve (Ft)	6 200			
kivett közterület művelési ág, övezeti besorolás és hasznosíthatóság miatti korrekció: -40%				
korrigált fajl. telekár (Ft)	3 700			

Megnevezés	XVI. kerület, belterület	XVI. kerület, Csitári utca	XVI. kerület, Monoki utca	XVI. kerület, Árpádföld	XVI. kerület, Árpádföld	XVI. kerület, Árpádföld
telek terület (m ²)		745	724	900	1 090	853
ár (Ft)		59 500 000	59 000 000	73 600 000	89 900 000	78 900 000
faj. érték (Ft/m ²)		79 866	81 492	81 778	82 477	92 497
fajl.ért. kínálati kor.-val (Ft)		71 879	73 343	73 600	74 229	83 247
fajl. átlagár kerekítve (Ft)	75 300					
kivett közterület művelési ág és beépíthetőség miatti korrekció: -40%						
korrigált fajl. telekár (Ft)	45 200					

A szolgálommal érintett területek értékcsökkenésének mértékét szakmailag megfelelőnek tartjuk. A BFKV Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda számításait, az Exist-Immo Ingatlan Kft. által meghatározott kártalanítási értékeket és értékkülönbségeket az alábbiakban ismertetjük:

BFKV Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda számításai:

hrsz	művelési ág	terület (m2)	fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)		ingatlan értéke
098127	kivett közút	4 226	3 700		15 636 200 Ft
ingatlan értéke	szolgálommal érintett terület (m2)	szolgálommal érintett terület aránya	szolgálommal érintett terület értékcsökkenése	ingatlan forgalmi értékcsökkenése	kártalanítás értéke
15 636 200	24	0,5679%	10%	0,0568%	8 880 Ft

hrsz	művelési ág	terület (m2)	fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)		ingatlan értéke
113264	kivett közterület	20 748	45 200		937 809 600 Ft
ingatlan értéke	szolgálommal érintett terület (m2)	szolgálommal érintett terület aránya	szolgálommal érintett terület értékcsökkenése	ingatlan forgalmi értékcsökkenése	kártalanítás értéke
937 809 600	3 110	14,9894%	10%	1,4989%	14 057 200 Ft
	12	0,0578%	100%	0,0578%	542 400 Ft
	3 122			1,5568%	14 599 600 Ft

hrsz	művelési ág	terület (m2)	fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)		ingatlan értéke
114749	kivett közterület	17 794	45 200		804 288 800 Ft
ingatlan értéke	szolgalmmal érintett terület (m2)	szolgalmmal érintett terület aránya	szolgalmmal érintett terület értékcsökkenése	ingatlan forgalmi értékcsökkenése	kártalanítás értéke
804 288 800	1 821	10,2338%	10%	1,0234%	8 230 920 Ft
	5	0,0281%	100%	0,0281%	226 000 Ft
	1 826			1,0515%	8 456 920 Ft

hrsz	művelési ág	terület (m2)	fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)		ingatlan értéke
117492	kivett közterület	13 304	45 200		601 340 800 Ft
ingatlan értéke	szolgalmmal érintett terület (m2)	szolgalmmal érintett terület aránya	szolgalmmal érintett terület értékcsökkenése	ingatlan forgalmi értékcsökkenése	kártalanítás értéke
601 340 800	647	4,8632%	10%	0,4863%	2 924 440 Ft

Exist-Immo Ingatlan Kft és BFVK Zrt. által meghatározott kártalanítási értékek:

hrsz	kártalanítás értékek (Exist-Immo Ingatlan Kft.)	kártalanítás értékek (BFVK Zrt.)
098127	5 880 Ft	8 880 Ft
113264	14 535 000 Ft	14 599 600 Ft
114749	8 419 500 Ft	8 456 920 Ft
117492	2 911 500 Ft	2 924 440 Ft
összesen:	25 871 880 Ft	25 989 840 Ft

Összegzés:

Fentiek alapján megállapítjuk, hogy az Exist-Immo Ingatlan Kft. és BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda által végzett számítások eredményeként kapott kártalanítási értékek közel azonos nagyságrendűek, különbségük az általánosan elfogadott $\pm 5\%$ hibahatáron belül esik (0,5%), azaz elfogadható mértékű.

BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda által alkalmazott szakmai szempontok alapján az értékelés során alkalmazott módszer, a felhasznált összehasonlító adatok és korrekciós tényezők szakmai álláspontunk szerint megfelelőek, az így kapott értékek nagyságrendileg elfogadhatók.

Mindezek alapján megállapítjuk, hogy az Exist-Immo Ingatlan Kft. 2022. április 19.-én kelt kártalanítási szakvéleményében meghatározott értékek reális nagyságrendűek, azokat Megbízó részére javasoljuk elfogadni.

Budapest, 2023. január 27.

Budapesti Értékesítő és Ingatlanvagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Sohár Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslnési irodavezető

MELLÉKLET

Tulajdoni lap

Budapest, XV. kerület hrsz: 098127

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/269166/2019

2019.08.12

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Külterület 098127 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		min. o	terület ha m ²	kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/			k.fill.	ter. kat.jöv ha m ² k.fill

- Kivett közút		0	4226	0,00	
		II. RÉSZ			
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 306846/1/2007/07.11.20					
jogcím: tulajdonjog rendezése					
utalás: II /3.					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24					
Vezetékjog					
137 m ² területre, VMB-205/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47776/2/2010/10.04.20					
Vezetékjog					
17 m ² területre, VB-739/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49621/2/2012/12.02.03					
Vezetékjog					
354 m ² területre, VMB-261/2011.					
jogosult:					
név: ELMŰ HALOZATI 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

Tulajdoni lap

Budapest, XVI. kerület hrsz: 113264

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/269177/2019

2019.08.12

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor: 53

Belterület 113264 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Szlovák út. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m ² k.fill

- Kivett közterület

0

2.0748

0.00

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 360/5/2008/08.10.22

- felmérési hiba kiigazítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24

Vezetékjog

21 m² területre, VMB-205/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49751/2/2010/10.05.03

Vezetékjog

1332 m² területre, VMB-124/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49621/2/2012/12.02.03

Vezetékjog

1076 m² területre, VMB-261/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 74200/2/2012/12.04.12

Vezetékjog

19 m² területre, VMB-303/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/269177/2019

2019.08.12

BUDAPEST XVIKER.

Szektor : 53

Belterület 113264 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 82810/2/2012/12.05.15

VezetékJog

194 m2 területre, VMB-8/2012.

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

Tulajdoni lap

Budapest, XVI. kerület hrsz: 114749

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/269202/2019

2019.08.12

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 114749 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Szlovák út 156. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m ²	k.fill

- Kivett közterület	0	1.7794		0.00	
II R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: -					
jogcim: 1990. évi LXV. tv.					
jogállás: tulajdonos					
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT					
cim: 1000 BUDAPEST					
III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49751/2/2010/10.05.03					
Vezetékjog					
651 m ² területre, VMB-124/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49239/2/2010/10.04.28					
Vezetékjog					
186 nm területre VMB-136/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49748/2/2010/10.05.03					
Vezetékjog					
240 m ² területre, VMB-136/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 74200/2/2012/12.04.12					
Vezetékjog					
81 m ² területre, VMB-303/2011.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám 8000004/269202/2019

2019.08.12

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 114749 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 82810/2/2012/12.05.15

Vezetékgjog

914 m2 területre, VMB-8/2012.

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

Tulajdoni lap

Budapest, XVI. kerület hrsz: 117492

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/269170/2019

2019.08.12

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor: 53

Belterület 117492 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI.KER. Szlovák út. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m ²	k.fill

- Kivett közterület	0	1.3304	0.00		
II R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: -					
jogcim: 1990. évi LXV. tv.					
jogállás: tulajdonos					
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT					
cim: 0 -					

II R É S Z					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 126499/2/2005/05.03.30					
Vezetékjog					
451 m ² területre.					
jogosult:					
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT					
cim : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24					
Vezetékjog					
1278 m ² területre, VMB-205/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49751/2/2010/10.05.03					
Vezetékjog					
117 m ² területre, VMB-124/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 47776/2/2010/10.04.20					
Vezetékjog					
592 m ² területre, VB-739/2009.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/269170/2019

2019.08.12

BUDAPEST XVIKER.

Szektor : 53

Belterület 117492 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49621/2/2012/12.02.03

VezetékJog

863 m² területre, VMB-261/2011.

jogosult:

nev: 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

Változási vázrajz, XVI. kerület



Budapest, XVI. ker.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

LINE-TERV Kft.

1138942, 113718, 113741, 114552 helyrajzi számú földrajzi területhez

A 1138942, 113718, 113741, 114552 helyrajzi számú földrajzi területhez

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

Ingyanértékélő lap, hrsz: 098127

EGYEDI INGATLANÉRTÉKÉLŐ LAP SZOLGALMI JOG MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ

Főt - Mátyásföld

76/132 kV-os földkábel elhelyezése

Az Ingatlan címe:

Budapest XV. Ker. Küterület

Az Ingatlan helyrajzszáma:

098127

Az ingatlan megnevezése:

Kivett közút

Az ingatlan területe:

0 ha 4226 m2

Az ingatlan kataszteri tiszta jövedelme:

0,00 AK

Szolgalmi bejegyzéssel érintett terület:

24 m2

Az ingatlan rövid leírása:

Budapest XV. kerületének küterületén, a Rákospalotai határút területe az érintett ingatlan a a Szlovák út és a Szilaspatak utca közötti szakaszon. A környezet küterületi, a terület véderdő övezetbe sorolt. Az útvonal kiépített, aszfalt burkolattal ellátott, szabályozott. A vezeték 8 méteres hosszúságban, 24 m2 igénybe vételével korlátozza csekély mértékben az ingatlan funkció szerinti használatát. A meghatározott érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szolgalmi jog alapítás előtt

Hrsz.	Művelési ág	Terület m2	Fajlagos forgalmi értéke Ft/m2	Ingatlan értéke Ft
098127	Kivett közút	4 226	2 450	10 353 700

Szolgalmi jog értékének meghatározása

Ingatlan értéke Ft	Szolgalommal érintett terület m2 új / átfedett	Szolgalommal érintett terület aránya %	Szolgalommal érintett terület értékcsökkenése %	Ingatlan forgalmi értékcsökkenése %	Kártalanítás értéke Ft
10 353 700	24	0,5679	10	0,0568	5 880
					0
	24			0,0568	5 880

A fentiek alapján az Ingatlanra vonatkozó szolgalmi jog miatti kártalanítás értéke:

5 880 Ft azaz Ötezer - nyolcszáznyolcvan Forint

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Lakcím	Kártalanítási érték Ft
Budapest Főváros Önkormányzata	1/1	1052 Budapest, Városház utca 9-11.	5 880

Budapest, 2022. április 19.

Rácz Irén

Ingatlan vagyonértékélő

Engsz: 03620/2003.

2022. április 19. 11:02:12
Budapesti Fővárosi Hivatal
Közigazgatási Osztály
Közigazgatási Osztály

Fot – Mátyásfold 132 kV-os összeköttetés tervezése. Fot – Mátyásfold 76/132 kV-os földkábel. KÖZTERÜLET										LT-19-0001				
TERÜLETKIMUTATÁS ÉPÍTÉS														
Soroz. szám	Központi helyrajzi szám	Település	Név	Cím		Szerelési módja	Tápellátás	Állapot	Állapot megnevezése	Hely szám	Hely szám	VEZETÉKKAL TERHELHENDŐ TERÜLETRE SZ.		
				Város	Ulica házszám							db	Állapot (m)	Összes (m ²)
11	088127	Budapest	BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	1052	Városház utca 9-11	területi rendelvény	területi	1/1	területi	0	4228	132 kV-os földkábel és belső csatlakozás	7 842	24 4548
13	113264	Budapest	BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	1052	Városház utca 9-11	1990. évi LXV. T.	területi	1/1	Kivett földszint	2	748	132 kV-os földkábel és belső csatlakozás	988 2568	3109 87
14	114749	Budapest	BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	1052	Városház utca 9-11	1990. évi LXV. T.	területi	1/1	Kivett földszint	1	7794	132 kV-os földkábel és belső csatlakozás	573 84	1821 8
20	117492	Budapest	BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	1052	Városház utca 9-11	1990. évi LXV. T.	területi	1/1	Kivett földszint	1	1304	132 kV-os földkábel és belső csatlakozás	104 0428	848 8422

Ingatlanértékelő lap, hrsz: hrsz: 113264

EGYEDI INGATLANÉRTÉKELŐ LAP SZOLGALMI JOG MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ

Fót - Mátyásföld

76/132 kv-os földkábél elhelyezése

Az ingatlan címe:

Budapest, XVI. kerület belterület

Az ingatlan helyrajzszáma:

113264

Az ingatlan megnevezése:

Kivett közterület

Az ingatlan területe:

2 ha 0748 m2

Az ingatlan kataszteri tiszta jövedelme:

0,00 AK

Szolgalmi bejegyzéssel érintett terület:

3122 m2

Az ingatlan rövid leírása:

Elektromos földkábél és biztonsági övezete érinti 988 méteres hosszúságban, két akna elhelyezésével, 3122 m2-en Budapest XVI. kerületének főútvonalát, a Szlovák út területét a Baross utca és a Turul utca közötti szakaszon. A környezet belterületi, családi házzakkal és kis lakásszámú társasházakkal beépített. Az útvonal szabályozott, kiépített, járdával ellátott, a környezet összközműves. A magasfeszültségű földkábel és biztonsági övezete által igénybe vételre kerülő terület funkció szerinti használata kis mértékben korlátozódik. A meghatározott érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szolgalmi jog alapítás előtt

Hrsz.	Művelési ág	Terület m2	Fajlagos forgalmi értéke Ft/m2	Ingatlan értéke Ft
113264	Kivett közterület	20 748	45 000	933 660 000

Szolgalmi jog értékének meghatározása

Ingatlan értéke Ft	Szolgalommal érintett terület m2 új / átfedett	Szolgalommal érintett terület aránya %	Szolgalommal érintett terület értéksökkenése %	Ingatlan forgalmi értéksökkenése %	Kártalanítás értéke Ft
933 660 000	3110	14,9894	10	1,4989	13 995 000
	12	0,0578	100	0,0578	540 000
	3122			1,5568	14 535 000

A fentiek alapján az ingatlanra vonatkozó szolgalmi jog miatti kártalanítás értéke:

14 535 000 Ft azaz Tizennégymillió - ötszázharmincötezer Forint

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Lakcím	Kártalanítási érték Ft
Budapest Főváros Önkormányzata	1/1	1052 Budapest, Városház utca 9-11.	14 535 000

Budapest, 2022. április 19.


Rácz Irén
Ingatlan vagyonerőtelő
Engsz: 03620/2003.

Köszönöm a
Budapest, Csongrád
1496070 0-02
101 04-147005

Ingatlanértékelő lap, hrsz: hrsz: 114749

EGYEDI INGATLANÉRTÉKELŐ LAP SZOLGALMI JOG MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ

Főt - Mátyásföld

76/132 kV-os földkábel elhelyezése

Az Ingatlan címe:

Budapest, XVI. kerület belterület

Az Ingatlan helyrajzszáma:

114749

Az Ingatlan megnevezése:

Kivett közterület

Az Ingatlan területe:

1 ha 7794 m²

Az Ingatlan kataszteri tiszta jövedelme:

0,00 AK

Szolgalmi bejegyzéssel érintett terület:

1826 m²

Az Ingatlan rövid leírása:

A Szlovák út területe a vezetékkelhelyezéssel érintett ingatlan Budapest XVI. kerületének belterületén. Az útvonal a kerület főútvonala. Az érintett szakasz a Turul utca és a Budapesti út közötti terület. A főút szabályozott, kiépített, járdával ellátott, összközműves területen húzódik. Az elektromos földkábel és biztonsági övezete 574 méteres hosszúságban, két akna elhelyezésével, a biztonsági övezet területével összesen 1826 m² igénybe vételével korlátozza kis mértékben a funkció szerinti használatot. A meghatározott érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szolgalmi jog alapítás előtt

Hrsz.	Művelési ág	Terület m ²	Fajlagos forgalmi értéke Ft/m ²	Ingatlan értéke Ft
114749	Kivett közterület	17 794	45 000	800 730 000

Szolgalmi jog értékének meghatározása

Ingatlan értéke Ft	Szolgalmi jog érintett terület m ² új / átfedett	Szolgalmi jog érintett terület aránya %	Szolgalmi jog érintett terület értéksökkenése %	Ingatlan forgalmi értéksökkenése %	Kártalanítás értéke Ft
800 730 000	1821	10,2338	10	1,0234	8 194 500
	5	0,0281	100	0,0281	225 000
	1826			1,0515	8 419 500

A fentiek alapján az ingatlanra vonatkozó szolgalmi jog miatti kártalanítás értéke:

8 419 500 Ft azaz Nyolcmillió - négyszáztizenkilencezer - ötszáz Forint

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Lakcím	Kártalanítási érték Ft
Budapest Főváros Önkormányzata	1/1	1052 Budapest, Városház utca 9-11.	8 419 500

Budapest, 2022. április 19.


Rácz Irén

Ingatlan vagyonerőtelő
Engsz: 03620/2003.

Budapest, 2022. április 19.
Rácz Irén, Ingatlanértékelő
Engsz: 03620/2003.

Ingatlanértékelő lap, hrsz: hrsz: 117492

EGYEDI INGATLANÉRTÉKELŐ LAP SZOLGALMI JOG MEGÁLLAPÍTÁSÁHOZ

Főt - Mátyásföld

76/132 kV-os földkábel elhelyezése

Az Ingatlan címe:

Budapest, XVI. Kerület belterület

Az ingatlan helyrajzszáma:

117492

Az ingatlan megnevezése:

Kivett közterület

Az ingatlan területe:

1 ha 3304 m2

Az ingatlan kataszteri tiszta jövedelme:

0,00 AK

Szolgalmi bejegyzéssel érintett terület:

647 m2

Az ingatlan rövid leírása:

A Szlovák út területe a vezetékelhelyezéssel érintett ingatlan Budapest XVI. Kerületének belterületén. Az útvonal szabályozott kiépített, járdával ellátott főútvonal. A közlekedési területet a területhatáron elhelyezésre kerülő elektromos földkábel és biztonsági övezete 647 m2-en vonja korlátozás alá. A funkció szerinti használatot az érintett útszakaszon a vezetékelhelyezés kis mértékben korlátozza. A meghatározott érték az útburkolat értékét nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása szolgalmi jog alapítás előtt

Hrsz.	Művelési ág	Terület m2	Fajlagos forgalmi értéke Ft/m2	Ingatlan értéke Ft
117492	Kivett közterület	13 304	45 000	598 680 000

Szolgalmi jog értékének meghatározása

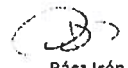
Ingatlan értéke Ft	Szolgalommal érintett terület m2 új / átfedett	Szolgalommal érintett terület aránya %	Szolgalommal érintett terület értékcsökkenése %	Ingatlan forgalmi értékcsökkenése %	Kártalanítás értéke Ft
598 680 000	647	4,8632	10	0,4863	2 911 500
	647			0,4863	2 911 500

A fentiek alapján az ingatlanra vonatkozó szolgalmi jog miatti kártalanítás értéke:

2 911 500 Ft azaz Kettőmillió - kilencszáztizenegyezer - ötszáz Forint

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Lakcím	Kártalanítási érték Ft
Budapest Főváros Önkormányzata	1/1	1052 Budapest, Városház utca 9-11.	2 911 500

Budapest, 2022. április 19.


Rácz Irén
Ingatlan vagyonerőtelő
Engsz: 03620/2003.

