



Hivatkozási szám: 117424/0

Ügyintéző: Gulyás Pál

Dátum: 2016. január 28 E102-10

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
RÉTSÁG		
2016 JAN 29.		
ÉRTÉK		
163/2015/101	szám	db. mell.
Előszáma:	Utószám:	Előadó:
217/2015/101		FE

Rétság Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

Rétság

Rákóczi út 20
2651

Tárgy: Barátság I. kőolajvezeték rekonstrukciója (Hont-Tököl)
20 kV-os szabadvezeték áthelyezése

Tisztelt Ingatlantulajdonos!

A CENTRAL GEO Kft. a MOL Nyrt. megbízásából – megbízólevél mellékelve - végzi a tárgyi beruházással kapcsolatos vezetékjog bejegyzéséért járó kártalanítások lebonyolítását, kifizetését.

A kiváltó rekonstrukciós munkálatok során szükségessé válik a meglévő elektromos légvezetékek áthelyezése, valamint a vezeték tartóoszlopainak áthelyezése is.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 20 kV-os szabadvezeték áthelyezésével érintett ingatlanok tulajdonosa a Rétság Város Önkormányzata.

A villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. évi Korm. rendelet 10. § alapján, valamint a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (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 tulajdonos állapodik meg. Megállapodás hiányában a hálózati engedélyes a jogerős engedélyben foglalt jogainak gyakorlását csak akkor kezdheti meg ha, a saját költségére készítendő szakvéleményben foglalt kártalanítás összegét az ingatlan tulajdonosának átadta, vagy – ha ez az ingatlantulajdonos érdekkörében felmerült ok miatt nem lehetséges – annak javára bírósági letétbe helyezte. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a kártalanítás összegével nem ért egyet, az ingatlan tulajdonosa a további igényét bírósági eljárás során érvényesítheti.

A vezeték biztonsági övezetén belüli tilalmakat és korlátozásokat a villamos művek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet szabályozza.

Mellékelten megküldjük az érintett ingatlanokra készített szakvéleményeket és a szakvéleményekben megállapított vezetékjogi kártalanítás összegének megfelelő megállapodásokat 3-3 példányban. Amennyiben a kártalanítások összegét elfogadják, aláírás és a hiányzó adatok kitöltése után, 2-2 példányt részünkre visszaküldeni szíveskedjenek a mellékelt válaszborítékban.

Felhívjuk figyelmét, hogy a szakvéleményben meghatározott kártalanítás összege tartalmazza az ÁFÁT-is (bruttó érték), melynek átutalása – ÁFA körben tartozás, vagy számlaköteles tulajdonos esetében - a jogszabályi előírásoknak megfelelően kiállított számla részünkre való megküldése után történik, a kártalanítási megállapodásban leírtak szerint.

Tisztelettel:

Sebestyén János
ügyvezető

CENTRAL GEO

Bányamérési Agrotechnikai és
Ingatlanguzálkodási Kft.
5000 Szolnok, Mária út 10.



Meghatalmazás

Alulírottak a **MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (MOL Nyrt.) (2440 Százhalombatta, Olajmunkás u. 2.) képviselői, meghatalmazzuk az **Olajterv Zrt.** (1117 Budapest, Galvani u. 44.) alvállalkozóját a **Centrál Geo Kft.** Bányamérési, Agrotechnikai és Ingatlangazdálkodási Kft.-t (5000 Szolnok, Mária u. 10.),

hogy a MOL Nyrt. tulajdonában és üzemeltetésében álló **Barátság I. kőolajvezeték kiváltó rekonstrukciós munkálataihoz** szükséges ingatlanügyi eljárásokban (földhivatali, erdészeti, szakhatósági, közigazgatási), valamint az érintett ingatlan tulajdonosokkal történő egyeztetések során a MOL Nyrt. nevében és javára eljárjon.

Jelen meghatalmazás a feladat végrehajtásig, vagy visszavonásig érvényes.

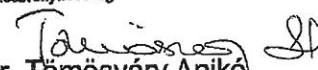
Százhalombatta, 2013. 05. 05.

MOL Magyar Olaj-és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság nevében


Kovács Béla

Beruházási Projekt Támogatás vezető

MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság


Dr. Tomösváry Anikó

Hatósági Kapcsolatok vezető

CO: Hodgyai Gábor MOL Beruházás, Farkas Árpád MOL LOGISZTIKA



Hivatkozott jogszabályok

a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET)

Közcélú hálózat építése idegen ingatlanon

121. § (1) A hálózati engedélyes közcélú hálózat idegen ingatlanon történő építése céljából
b) vezetékJogot,
c) használati jogot
kérhet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogok gyakorlása során
a) a jelek elhelyezésével, mérésekkel, vizsgálatokkal,
b) a létesítmények elhelyezésével, vagy azok megközelítésével, azokon való munkavégzéssel,
c) az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának vagy használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni.

VezetékJog

123. § (1) A közcélú hálózat nyomvonalát úgy kell kijelölni és megtervezni, hogy az lehetőleg közterületen haladjon és a lehető legkisebb mértékben érintsen termőföldet vagy egyéb nem köztulajdonban lévő ingatlant.

(3) A közcélú hálózat idegen ingatlanon történő elhelyezésére a hálózati engedélyes javára a Hatóság vezetékJogot engedélyezhet, ha az a közcélú hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza.

(3a) Közterületen elhelyezendő közcélú hálózatra és ennek közterületet érintő biztonsági övezetére nem kell vezetékJogot alapítani. A közcélú hálózat közterületen történő elhelyezését a közterület tulajdonosa túrni köteles. A közterület igénybevétele - beleértve a közterület használati korlátozását is - okozott károkért a hálózati eszköz beruházója köteles kártalanítást fizetni.

a VET végrehajtására kiadott 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet

Közcélú hálózat építése idegen ingatlanon

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 jogerős engedélyben foglalt jogainak gyakorlását csak akkor kezdheti meg, ha a saját költségére készítenő szakvéleményben foglalt kártalanítás összegét az ingatlan tulajdonosnak átadta, vagy - ha ez az ingatlantulajdonos érdekkörében felmerült ok miatt nem lehetséges - annak javára a bíróságon kezelt letétekről szóló külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően bírósági letétbe helyezte, és arról 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.

(1a) Ha a bírósági letétbe helyezést a kártalanítási összeg mértéke nem teszi lehetővé, úgy az engedélyes a hatóságnak igazolja az összeg rendelkezésre állását.

(2) A kártalanítási összeg megállapítására a határozat jogerőre emelkedésének időpontja az irányadó.

(3) Ha a hálózati engedélyes a jogerős határozatban foglalt jogai gyakorlása során tevékenységével összefüggő kárt az ingatlan tulajdonosának nem fizeti meg, az általa felajánlott és az ingatlan tulajdonosa által át nem vett összeg, valamint a fizetési biztosíték a kártalanítást nem fedezi, vagy az ingatlan tulajdonosa a kártalanítás összegével nem ért egyet, az ingatlan tulajdonosa a további igényét bírósági eljárás során érvényesítheti.

CENTRAL GEO Bányamérési
Agrotechnikai és Ingatlangazdálkodási Kft.

5000 Szolnok, Mária u. 10.

SZAKVÉLEMÉNY

A

***„Barátság-I kőolajvezeték rekonstrukciója (Hont-Tököl) 20 kV-os
szabadvezeték áthelyezése” beruházás kapcsán
vezetékjog alapításához a kártalanítás mértékének meghatározására***

a

Rétság, külterület 03/22 hrsz-ú,

„kivett közút” megnevezésű ingatlant érintően.

Készült: 2016. január 12.

Készítette: TISZA-INKÖZ Kft.
Huszár Albert
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	Értékelési módszerek	3
IV.	Alkalmazott értékelési módszer	5
V.	Vezetékjog miatti értékcsökkenés meghatározása	5
VI.	Szakértői nyilatkozat	7
VII.	A helyszíni szemle	7
VIII.	Az ingatlan ismertetése	7
IX.	Értékelés	9
X.	Összefoglalás	11

Mellékletek:

- fotó
- műholdas térkép
- változási vázrajz kivonat
- tulajdoni lap másolat

I. Előzmény

A Central Geo Bányamérési Agrotechnikai és Ingatlangazdálkodási Kft. (5000 Szolnok, Mária út 10.) - a **MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.) megbízásából - **vezetékjog alapításáért járó kártalanítás megállapítására** szakvélemény készítésével bízta meg a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft-t.

A szakvélemény tárgya a **Rétság, külterület, 03/22 hrsz-ú kivett közút** megnevezésű ingatlan, melyet a Barátság-I. kőolajvezeték rekonstrukciója során áthelyezésre kerülő 20 kV-os szabadvezeték biztonsági övezete érint.

II. A szakértő feladata

- A vezetékjoggal érintett ingatlanok forgalmi értékének megállapítása a helyben kialakult ingatlanforgalmi értékek, és az ingatlan-nyilvántartás szerint a vezetékjog alapításakor hatályos adatok alapján.
- A szakvéleményben az esetlegesen alkalmazott értékmódosító korrekciós tényezők ismertetése.
- Annak vizsgálata, hogy a vezetékjog alapítás az érintett ingatlanok rendeltetését megszünteti-e, továbbá a vezetékjoggal nem érintett ingatlanrészekben bekövetkezik-e értékcsökkenés, az ingatlanok további rendeltetészerű használata esetlegesen megszűnik-e.
- A vezetékjoggal érintett ingatlanok igénybevételel okozott károkért az ingatlanok tulajdonosainak járó kártalanítás összegének meghatározása.

III. Értékelési módszerek

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 123.§. (3a) pontjában foglaltak szerint a közcélú hálózat idegen ingatlanon történő elhelyezésére a hálózati engedélyes javára a hatóság vezetékjogot engedélyezhet, ha a közcélú hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza. Az okozott károkért a hálózati eszközberuházója köteles kártalanítást fizetni. A vezetékjog alapítással összefüggő kártalanítás során a kialakult gyakorlat szerint a kisajátítási törvényben meghatározottak szerint kell eljárni. A kisajátítási törvény 9. §-a szerint a kártalanítás összegének megállapítását az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult fogalmi értékének alapul vételével kell végezni. A törvény az értékelés módszertanát nem részletezi.

III. 1. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására szolgáló módszerek

A 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet iránymutatásait figyelembe véve az értékelés háromféle módszerrel végezhető el:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
- a hozamszámításon alapuló értékeléssel,
- a költségalapú értékeléssel.

III. 1. 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín is egyedi jelleget ad. A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az elhelyezkedés; az ingatlan mérete; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság.

Megfelelő adatok és korrekciók alkalmazásával reális piaci értéket kaphatunk.

III. 1. 2. Hozamszámításon alapuló módszer

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. A hozamalapú érték megállapítása arra az elvre épül, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült, és ténylegesen kifizetendő kiadással.

A hozamalapú értékelést jövedelemtermelő ingatlanok esetében lehet megfelelőképpen alkalmazni, ahol meghatározhatók a bevételek és kiadások.

III. 1. 3. Költségalapú módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek. A földterület értékét a költségalapú módszernél is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kell meghatározni. A felépítmények és egyéb építmények számított értéke és a földterület piaci értéke együttesen alkotja a nettópótlási költség alapú értéket.

A költségalapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ezt a megközelítést alkalmazzák új építmények, különleges célú épületek, sajátos szerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések esetében, valamint olyan esetben, amikor a korábbiakban részletezett két módszer valamilyen ok miatt nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- pótlási (vagy újraelőállítási) érték meghatározása
- avultság mértékének becslése
- nettópótlási költség számítása
- földterület értékének számítása (amennyiben az ingatlanhoz beépítetlen földterület is tartozik)

IV. Alkalmazott értékelési módszer

A vonatkozó törvény szerint a vezetékjog alapításáért a hálózati eszköz beruházója köteles kártalanítást fizetni. A kártalanítás alapjául szolgáló forgalmi értéket a kialakult ingatlanforgalmi értékek alapján kell meghatározni.

Fentiek alapján és a megbízásban foglaltaknak megfelelően a kártalanítás mértékének alapjául szolgáló forgalmi értéket *a piaci adatokon alapuló összehasonlító módszer* felhasználásával határoztam meg.

Az értékelendő ingatlan külterületi, burkolatlan közút, melynek szomszédságában külterületi, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok vannak. Hasonló jellegű, kivett közút vonatkozásában ingatlanforgalmi összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, így az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során, a környezetben lévő, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok forgalmi adatait vettem alapul.

V. A vezetékjog miatti értékcsökkenés meghatározása

A villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 123.§-ának (3) és (3a) pontjában foglaltak alapján a közcélú hálózat idegen ingatlanon történő elhelyezésére a hálózati engedélyes javára a hatóság vezetékjogot engedélyezhet, ha az a közcélú hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza. Közterületen elhelyezkedő közcélú hálózatra és ennek közterületet érintő biztonsági övezetére nem kell vezetékjogot alapítani. A közcélú hálózat közterületen történő elhelyezését a közterület tulajdonosa tűrni köteles. A közterület igénybevételével – beleértve a közterület használati korlátozását is – okozott károkért a hálózati eszköz beruházója köteles kártalanítást fizetni.

A vezetékjog miatti korlátozás mértékével megegyezően kell az ingatlanban keletkezett kárt megtéríteni. A korlátozás mértékével arányos az ingatlanban bekövetkező értékcsökkenés, mely a kártalanítás alapja.

A vezetékjoggal terhelt ingatlannál az értékcsökkenést a biztonsági övezetben keletkező tilalmak és korlátozások okozzák. A biztonsági övezetben keletkező korlátozásokat és tilalmakat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet részletezi, mely a villamos művek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szól.

V. 1. Tilalmak és korlátozások a biztonsági övezetben

A hivatkozott NGM rendelet 6. §-a tartalmazza a biztonsági övezet terjedelmére vonatkozó előírásokat, mely szerint 1 kV – 35 kV névleges feszültségig a föld feletti vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőkől vízszintesen, és nyomvonalukra merőlegesen mért 5-5 méter távolságra terjed a biztonsági övezet.

A biztonsági övezetben fellépő tilalmak részletezését az NGM rendelet 5. pontja tartalmazza. A biztonsági övezetben többek között tilos:

- gémeskutát és magaslest létesíteni,
- robbantást végezni,
- anyagot tárolni oly módon, hogy a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza,
- A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó robbanás és tűzveszélyes anyagok tárolása és felhalmozása, a mezőgazdasági termelésben szükségszerűen, ideiglenesen a táblán maradó szalmabála, valamint nem kazlazott széna kivételével,
- jármű (gépjármű, mezőgazdasági vontató, munkagép, stb.) üzemanyaggal való feltöltése,
- az A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó robbanás és tűzveszélyes anyagok elégetése, kivéve a mezőgazdasági munkák végzése során szükségszerűen a táblán maradó szármaradvány égetése,
- a föld felszínétől mért 3 méternél magasabb, idegen építményhez, idegen berendezéshez tartozó fémhuzal, sodrony, lánc ki- vagy átfeszítése, fémoszlop és rajta elhelyezett jelzőtáblák besorolás rendjét, kapaszkodósávot jelző táblák elhelyezése, továbbá 3 méternél magasabb kerítés létesítése, kivéve a távközlési vezetékeket, valamint a villamos karám (villanypásztor) vezetékeket,
- olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejezett állapotában meghaladja a 4 métert,
- olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza,
- a vezeték oszlopára jogosulatlan személynek felmászni.

A biztonsági övezetben lévő tilalmak és korlátozások teljes körét az NGM rendelet 5. és 6. pontja tartalmazza.

A vezetékjog a külterületi, kivett közút rendeltetésű ingatlanok esetében a használatot jelentős mértékben módosító tilalmat és korlátozást nem keletkeztet.

Kivett közút rendeltetésű ingatlan esetében a biztonsági övezet által érintett területnél a kialakult gyakorlat szerint 30%-os értékcsökkenés figyelembe vétele indokolt.

VI. Szakértői nyilatkozat

- 1./ A szakvélemény a tulajdonviszonyok vizsgálatára nem terjed ki.
- 2./ Az érték meghatározás során az ingatlan állapotát szemrevételezéssel határoztam meg. Nem végeztem talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát.
- 3./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik.
- 4./ A szakvélemény elkészítése során felhasznált tulajdoni lap másolatot és változási vázrajzot a megbízó szolgáltatotta.
- 5./ A rendelkezésünkre álló változási vázrajz a létesítendő vezetékjoggal érintett ingatlanrész területének méretét tartalmazza. Nem tartalmazza az ingatlan már terhelő szolgalmi terület és a jelen eljárással alapításra kerülő szolgalmi terület esetleges átfedtségének mértékét.
- 6./ Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- 7./ Jelen szakvélemény érvényessége a készítés napjától számított hat hónap, abban az esetben, ha az ingatlan, ill. a hálózati eszköz állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
- 8./ A szakvéleményt a megbízó részére 4 eredeti példányban adtam át.

VII. A helyszíni szemle

A szakvélemény elkészítéséhez helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlannál.
A helyszíni szemle időpontja: 2015. december 09.

A helyszíni szemlén az érintett felen nem jelentek meg.

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettem. A felmérés eredményét a következő pontokban részleteztem.

VIII. Az ingatlan ismertetése

VIII.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

(2015.11.04-i e-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat alapján)

Az ingatlan címe:	Rétság
Az ingatlan fekvése:	külterület
Helyrajzi száma:	03/22
Megnevezése:	kivett közút
Minőségi osztálya:	0
Területe:	3766 m²
Tulajdonos:	1/1 részben Városi Önkormányzat Rétság 2651 Rétság, Rákóczi út 20.

Megjegyzés: a rendelkezésekre álló e-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan a Nyugat-Nógrád Vízmű Kft. vízvezetési szolgalmi joga, a MOL Nyrt. bányaszolgalmi joga, 730 m² területre az Észak-Magyarországi Áramszolgáltató Rt. vezetékjoga, valamint 727 m², 81 m² és 48 m² területre az ÉMÁSZ Hálózati Kft. vezetékjoga terheli.

VIII. 2. Az ingatlan elhelyezkedése és jellemzői

A vezetékjoggal érintett ingatlan Rétság külterületének északkeleti részén található, a település központjától kb. 1000 m távolságra, a Szőlő utca végének térségében, a 04 hrsz-ú kiépítetlen út mellett. Az ingatlan a természetben a 04 hrsz-ú ingatlanal együtt külterületi, kiépítetlen út része.

Rétság Nógrád megyében helyezkedik el, Budapesttől kb. 55 km távolságra. A város a Rétsági járás székhelye. Környező települések: Bánk, Tolmács, Diósjenő, Nőtincs, Felsőpetény, Borsosberény, Tereske, Pusztaberki, Érsekvadkert, Szendehely. A település megközelíthető a 2-es számú főútról. A várost a vasúthálózat nem érinti. Rétság lakosainak száma 2 713 fő.

Az ingatlan megközelítése kiépítetlen útról biztosított. Az ingatlan környezetében külterületi szántók és belterületi lakóingatlanok találhatóak. Az ingatlan a kül- és belterület térségében helyezkedik el. Közvetlen szomszédságában szántó területek, valamint kivett út van. Az ingatlan környezetében a közvetlen felhasználást biztosító hálózati közművek a belterületi részen kiépítésre kerültek. Az érintett ingatlanon közműbekötés nincs kialakítva.

Az ingatlanhoz tartozó földterület szabálytalan alakú, alapjában véve sík felületű, viszonylag hosszú, keskeny földrészlet, mely a kiépítetlen út részét képezi. Az ingatlan a szakvéleményhez tartott helyszínelés időpontjában ingatlan-nyilvántartási megnevezésének megfelelően útként volt hasznosított.

Az ingatlan a Rétság Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint „M” jelű, általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó szabályozást a HÉSZ 37.§-a tartalmazza.

A vezetékjog az ingatlan délkeleti végét érinti, mely határos a 03/56 és 03/57 hrsz-ú szántó ingatlanokkal, valamint a 04 hrsz-ú közúttal. A vezetékjoggal érintett ingatlanrész területe 868 m².

Jelen szakvéleményben meghatározott fogalmi érték és kártalanítási érték az ingatlanhoz tartozó földterületre vonatkozik.

Az ingatlan és a vezetékjoggal érintett ingatlanrész területi adatainak ismertetése :

Teljes terület (m ²)	Vezetékjoggal érintett terület (m ²)	Jelen szolgálomalapítással nem érintett terület (m ²)	Jelen szolgálomalapítással érintett terület aránya a teljes területből (%)
3766	868	2898	23,0483%

A vezetékjoggal nem érintett ingatlanrész rendeltetésszerű használatát a vezetékjog nem befolyásolja, ezért a vezetékjoggal nem érintett ingatlanrészre értékcsökkenés figyelembe vétele nem indokolt.

IX. Értékelés

IX. 1. Forgalmi adatok vizsgálata, fajlagos alapérték meghatározása

A fajlagos érték meghatározásához az ingatlan környezetében lévő mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok forgalmi adatait vettük figyelembe. Rétság vonatkozásában nem állt rendelkezésre közvetlen összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi értékadat, ezért a környező települések fogalmi adatait használtuk fel. Az adatok a NAV adatbázisából származnak.

A felhasznált adatokban szereplő ingatlanokat beazonosítottam. Az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok és az értékelendő ingatlan eltérő jellemzői miatt korrekciókat alkalmaztunk.

1.számú táblázat mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok ingatlanforgalmi adatai

Ssz	Fekvés	Megnevezés	Tulajdoni hányad	Terület (m ²)	Érték (Ft)	Eladás időpontja	Fajlagos ár (Ft/m ²)
1	Tereske	szántó	1/1	10004	478 280	2014	47,80
2	Tereske	szántó	27088/136112	138425	1 467 200	2014	53,60
3	Bánk	szántó	692/1294	7021	100 000	2014	26,60
4	Felsőpetény	szántó	3000/43431	287248	1 587 360	2014	80,00
5	Érsekvadkert	szántó	1/1	23166	1 410 500	2014	60,90
6	Érsekvadkert	szántó	1/1	5704	387 300	2014	67,90
7	Érsekvadkert	szántó	1/1	7944	510 700	2014	64,20
8	Érsekvadkert	szántó	1/1	4311	249 000	2014	57,80
9	Csesztve	szántó	1307/6773	96653	1 060 000	2014	56,80
10	Csesztve	szántó	1089/30776	352597	1 150 000	2014	92,20

A fajlagos alapérték kialakításánál figyelembe vett összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok övezeti elhelyezkedése hasonló az értékelendő ingatlan övezeti elhelyezkedéséhez.

Az összehasonlító adatok közül a legalacsonyabb fajlagos értékű 3. sorszám alatti és a legmagasabb fajlagos értékű 10. sorszám alatti adat elhagyását követően képeztünk fajlagos alapértéket a fennmaradó 1. 2. 4. 5. 6. 7. 8. és 9. sorszám alatti adatok fajlagos értékének átlagában, mely összegszerűségében: **61,13 Ft/m² ≈ 61,- Ft/m².**

IX.2. Korrigált fajlagos érték meghatározása az érintett ingatlanra vonatkozóanFigyelembe vett fajlagos alapérték (Ft/m²)

61

Korrektíós tényezők és értékek %	alsó	felső	alkalmazott
alak, forma, méret	-10	10	
fekvés, elhelyezkedés	-80	250	50%
megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	15%
domborzati és lejtés viszonyok	-30	30	
vízrendeztettség, melioráció	-20	20	
öntözés feltételei	0	30	
művelést gátló tereptárgyak	-15	0	
demográfiai viszonyok	-15	15	
gazdálkodási tradíciók	-20	20	
fagy-, jég-, vadkár	-70	5	
kerítettség	0	15	
esztétikai benyomás	-10	10	
környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	
gazdasági környezet	-20	20	
infrastruktúra, közműellátottság	0	20	10%
a földterület természeti védettsége	-20	0	
kultúrállapot	-10	10	
egyéb: kedvezőbb tulajdonosi szerk. +20%, kivett jelleg +5%; szolgálommal terhelt -5%	-25	25	20%
Összes korrekció			95%

Korrigált fajlagos érték (Ft/m²)**118,95**IX.3. A teljes ingatlanhoz tartozó földterület értékének meghatározásaAz ingatlan teljes területe m²

3766

Korrigált fajlagos érték Ft/m²

118,95

A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke Ft**447965,7**IX.4. Forgalmi érték számítása a vezetékjoggal érintett területre vonatkozóanA vezetékjoggal érintett terület mérete m²

868

Korrigált fajlagos érték m²

118,95

A vezetékjoggal érintett terület forgalmi értéke Ft**103248,6**IX.5. Az értékcsökkenés meghatározása

A vezetékjoggal érintett terület értéke Ft

103248,6

Az értékcsökkenés mértéke %

30%

Értékcsökkenés Ft**30974,58**

X. Összefoglalás a vezetékjoggal kapcsolatosan meghatározott értékekről és a kártalanítás mértékéről

X. 1. Az ingatlan adatai és jellemzői

Szolgalmalapítással érintett ingatlan: **Rétság, külterület, 03/22 hrsz.**
 Az ingatlan rendeltetése: kivett közút
 Az ingatlan teljes területe: 3766 m²
 Szolgalmalapítással érintett terület: 868 m²
 A szolgálommal érintett terület az ingatlan 23,0483 %-a

X. 2. Annak megállapítása, hogy a tárgyi hálózati eszköz és biztonsági övezete a kérelmezett ingatlan rendeltetésszerű használatát esetlegesen megszünteti-e, illetve jelentős mértékben akadályozza-e

A vezetékjog az ingatlan rendeltetését nem változtatja meg. A biztonsági övezetben keletkező korlátozások az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem szüntetik meg.

X. 3. Az ingatlan értékére vonatkozó adatok

Az ingatlan teljes területének forgalmi értéke: 447.966,- Ft
 A vezetékjoggal érintett terület forgalmi értéke: 103.249,- Ft
 Értékcsökkenés: 30.975,- Ft

X. 4. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás mértéke azonos az értékcsökkenéssel.

Kártalanítás értéke összesen: 30.975,- Ft

X.5. A kártalanítás mértéke a tulajdoni hányad arányában

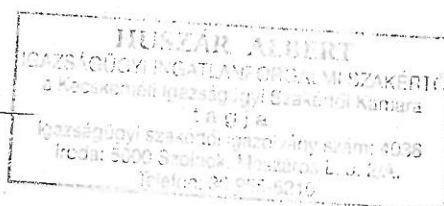
Tulajdonos:
1/1 részben Városi Önkormányzat Rétság 30.975,- Ft
 2651 Rétság, Rákóczi út 20.

A forgalmi érték az ÁFÁ-t tartalmazza abban az esetben, ha a tranzakció ÁFA köteles.

Szolnok, 2016. január 12.



Huszár Albert
TISZA-INKÖZ Kft.
 Huszár Albert
 EUFIM ingatlanértékelő
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő



Rétság, 03/22 hrsz



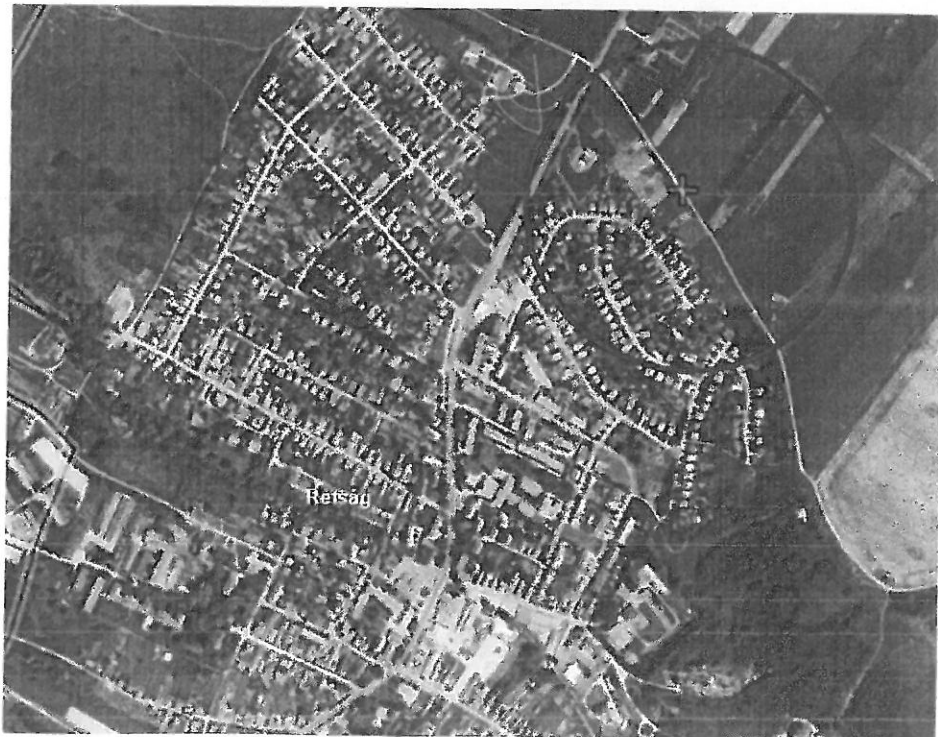
1./ Az ingatlan területe



2./ A vezetékjoggal érintett ingatlanrész



3./ Környezet



Geodóra Mérnöki és Szolgáltató Kft.

2100 Gödöllő, Bethlen G. 52.

Rétság

Külterület

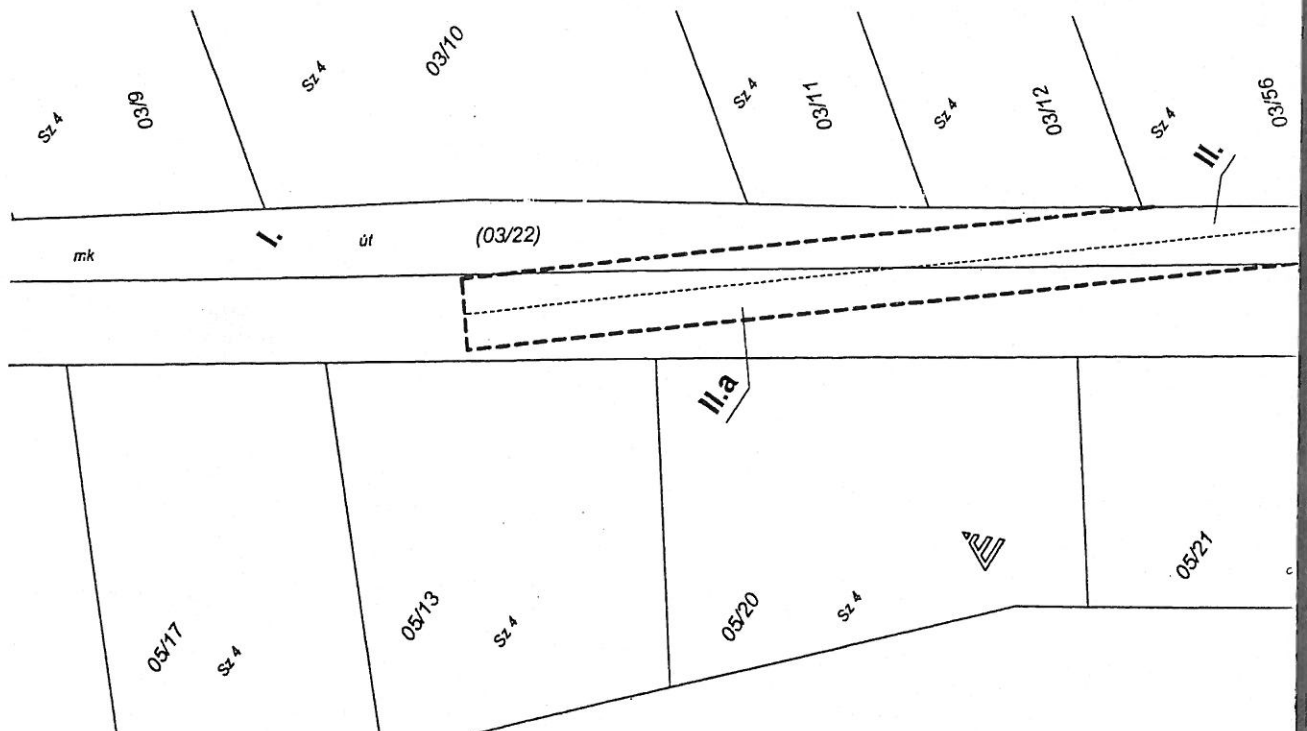
Munkaszám: M15-012/20/k-1

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-63/2015 és

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (03/21), (03/22), (04) helyrajzi számú földrészletekre
vonatkozó vezetékjog bejegyzéséhez

M= 1:1000



Megjegyzés:
Barátság I. kőolajvezeték rekonstrukciója
(Hont-Tököl) Rétság, 04 hrsz. melletti 20 kV-os
szabadvezeték áthelyezése.

a (03/21 hrsz-ú földrészlet II. jelű 58 m²; a (03/22) hrsz-ú
földrészlet II. jelű 868 m²; a (04) hrsz-ú földrészlet II.a és II.b
jelű 1916 m² területű részén lévő 20 kV-os szabadvezeték
létesítményei, illetve a hozzá tartozó biztonsági övezetére a
vezetékjog az ÉMÁSZ Hálózati Kft-t (3525 Miskolc, Dózsa
György út 13.) illeti meg.

A változási vázrajz csak területkimutatással együtt
érvényes!

A vezetékjog ábrázolása akaratunknak
megfelelően történt:

.....

.....

Gödöllő, 2015.05.11.

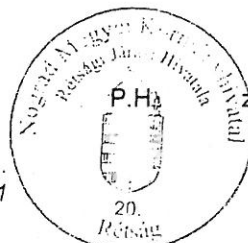
készítő: **Szabó Gábor**
földmérő ig.száma:2709/2007

OCSKAI DOROTTYA
FÖLDMÉRŐMÉRŐNÖK
I.R.M.SZ.
1685/2001

minőséget tanúsító: **Ocskai Dorottya**
ing.rend.min.száma:1685/2001

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi
adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől
számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a
vázrajzot újra záradékolatni kell.

Rétság, 2015. hó..... nap



záradékoló

.....
.....
.....


GEODÓRA Mérnöki és Szolgáltató Kft.
2100 Gödöllő, Bethlen Gábor u. 52.
Adószám: 14308961-2-13

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11304/2015

2015.11.04

RÉTSÁG

Szektor: 53

Külterület 03/22 helyrajzi szám

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

3766 (m2) törlő határozat:31942/1999.06.07

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett között

0

3766 0.00

II RÉSZ

1. hányad: 1/1 törlő határozat: 31942/1999.06.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 31527/1990.09.25

törlő határozat: 31942/1999.06.07

jogcím: névváltozás

jogállás: tsz. földhasználati jog

név: BARÁTSÁG MGTSZ.

cím: 2651 RÉTSÁG Kossuth Lajos utca 1-3

törzsszám: 10076907

A tulajdonjogokat a különlapok tartalmazzák.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31942/1999.06.07

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT RÉTSÁG

cím: 2651 RÉTSÁG Rákóczi út 20

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 523/1981.05.06

törlő határozat: 30185/1999.01.18

Bányászolgalmi jog

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10625790
cím : BUDAPEST Október huszonharmadika u.18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 240/1982.01.25

Vízvezetési szolgalmi jog

jogosult:

név: NYUGAT-NÓGRÁD VÍZMŰ KFT. törzsszám: 10018084

cím : 2660 BALASSAGYARMAT Rákóczi út 134

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31940/1987.11.24

Bányászolgalmi jog

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10625790
cím : BUDAPEST Október huszonharmadika u.18.

Folytatás a következő lapon

3/20

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11304/2015

2015.11.04

RÉTSÁG

Szektor: 53

Külterület 03/22 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30426/2/1993.07.12

Önálló szöveges bejegyzés hrsz a 03/3 hrsz megosztásából keletkezett.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30647/2003.2002.10.25

törlő határozat: 32204-2/2003.05.29

Bejegyzési kérelem elutasítása

vezetékjog,

jogosult:

név: ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT. SALGÓTARJÁNI RÉGIÓKÖZPONT

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 54

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 32204/2003.05.29

törlő határozat: 32204-2/2003.05.29

Fellebbezés

utalás: III/5.

jogosult:

név: ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT. SALGÓTARJÁNI RÉGIÓKÖZPONT

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 54

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32204-2/2003.05.29

Vezetékjog

730 m²-re.

jogosult:

név: ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT. SALGÓTARJÁNI RÉGIÓKÖZPONT

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 54

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 33601/2011.06.14

Vezetékjog

VMM-120/2011 engedély számú (18226) Rétsági alállomás 1. sz. 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 727 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 36287/2/2011.10.24

Vezetékjog

VMM-331/2011 engedély számú (7455) Rétság alállomás RETS-Diósjenő 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 81 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11304/2015

2015.11.04

RÉTSÁG

Szektor: 53

Külterület 03/22 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 37013/2/2011.11.05

Vezetékjog

VMM-354/2011 engedély számú (7457) Rétság alállomás RETS - Rétság Kelet 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 48 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

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

Kártalanítási megállapodás

a **MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (rövid név: **MOL Nyrt.**) (Székhely: 2440 Százhalombatta, Olajmunkás u. 2, Cégjegyzék száma: Cg.:01-10-041683), mint **bányavállalkozó** megbízásából a létesítmény vezetékjog alapításáért járó kártalanítás tulajdonosok részére történő megfizetését a **Central Geo Bányamérési Agrotechnikai és Ingatlangazdálkodási Kft.** (5000 Szolnok, Mária út 10., cégjegyzékszám: 16-09-007523, adószám:13138930-2-16, bankszámlaszám: MKB Bank Zrt HU54 10300002-45423998-00003285, SWIFT kód MKKBHUHB), mint **Kártalanító** végzi.

Létesítmény megnevezése: **Barátság-I. kőolajvezeték rekonstrukciója (Hont-Tököl).
20 kV-os szabadvezeték áthelyezése**

A Barátság-I. kőolajvezeték rekonstrukciója során szükségessé váló 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel létesítményei, illetve a hozzájuk tartozó biztonsági övezetere a vezetékjog alapításáért - a mellékelt szakvélemény alapján - a Kártalanító az alábbi kártalanítási összeget fizeti meg:

Érintett terület: Rétság település 03/22 hrsz				
Földrészlet teljes területe: 3766 m ²				
Művelési ág	Vezetékjoggal érintett terület	Fajlagos forgalmi érték (földrészletre)	Kártalanítás mértéke (földrészletre)	Tulajdoni hányad:
	m ²	Ft/m ²	Ft	
Kivett	868	119	30975	1/1
Szántó				
Kert				
Rét				
Szőlő				
Gyümölcsös				
Legelő				
Erdő				
Összesen:	868	Kártalanítási összeg szakvélemény alapján: 30.975,-Ft.		

Az ingatlan tulajdonosa, a károsult, a jelen megállapodás aláírásával elfogadja a kártalanítási összeget, egyidejűleg tudomásul veszi, hogy az ingatlanon elhelyezett villamosmű és annak biztonsági övezete az ingatlan használatát akadályozza, illetve korlátozza, ezért a Kártalanító a tulajdonos részére egyösszegű, egyszeri kártalanításként:

30.975,- Ft, azaz: Harmincezer-kilencszázhetvenöt forint összeget megfizet a mellékelt szakvéleményben foglaltak szerint. A szakvéleményben meghatározott kártalanítás összege tartalmazza az ÁFÁ-t is.

Az ingatlan tulajdonosa kijelenti és aláírásával igazolja, hogy a kártalanítási összeget elfogadja és a villamosmű vezetékjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséért járó károkat véglegesen rendezettnek tekinti.

A kártalanítási kötelezettség a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 121. § (2) bekezdés előírásain alapszik, a Kártalanító a kártalanítás során a 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 10. §-ban leírtak szerint jár el. A hatósági határozaton alapuló jog a Polgári Törvénykönyv 5:27. és 5:164. §-ában, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § (f) pontjában foglalt rendelkezések alkalmazása során azonos megítélés alá esik.

A villamosmű megszüntetése (bontása) során a bontási engedélyes köteles az ingatlan eredeti állapotát, a művelési ágak megfelelő állapotát helyreállítani, illetve ha ez nem lehetséges, külön kártalanítást nyújtani.

Ingatlantulajdonos	
Cég neve:	RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Székhelye:	2651 Rétság, Rákóczi út 20
Cégjegyzék száma:	735496 (Törzsközlési szám)
Statisztikai számjele:	15735492-8411-321-12 ⁰
Adószáma:	15735492-2-12
Bankszámla szám:	11741031-15451615

A CENTRAL GEO Kft. a kártalanítást a megjelölt módon teljesíti. [Kérjük, hogy az alábbi 2 négyzet közül a választásának megfelelő négyzetbe (négyzetekbe) irt két egymást keresztező vonallal, vagy a választásának megfelelő négyzet (négyzetek) bekarikázásával adjon választ a pénz küldés módjára, és a jogosultságra.]

postai átutalás lakcímre

bankszámlára

fizeti meg az okiratok kitöltése, illetve aláírását követően vagy azzal egyidejűleg az ingatlan tulajdonosa részére.

A kártalanítási összeg kifizetésének feltétele a megállapodás fejrészében lévő tulajdonosi adatok teljes körű kitöltése.

A kártalanítási összeget az ÁFA körbe tartozás vagy számla köteles tulajdonos esetén az ingatlan tulajdonos által a mindenkor hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően kiállított számla kiállítását követő 30 napon belül - amennyiben banki munkaszüneti napra esik - akkor az azt megelőző banki munkanapon utalja át. A CENTRAL GEO Kft. fizetési kötelezettsége az összeg tulajdonos bankszámláján történő jóváírás napján tekintendő teljesítettnek.

Rétság, 2016.

.....
Hegedűs Ferenc
 Polgármester

.....
Sebestyén János
 Ügyvezető

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

CENTRAL GEO Kft.

Ingatlantulajdonos

Kártalanító
CENTRAL GEO
 Bányamérési Agrotechnikai és
 Ingatlangezáldálkodási Kft.
 5000 Szolnok, Mária út 10.

Az alábbi táblázatot a CENTRAL GEO Kft. tölti ki:

Kártalanítás kifizetésének módja:	<input type="checkbox"/> postai átutalás székhelyre (csekk) <input type="checkbox"/> átutalás bankszámlaszámra <input type="checkbox"/> készpénzben személyesen
Kifizetett összeg:	
Kifizetés dátuma:	