

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/210

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz alatti,

a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanról.

2016. augusztus 09.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 32 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 A felépítmények jellemzői	7
2.5 SWOT analízis.....	7
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	13
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	13
4.2 Nettópótlási költség számítás	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
6.1 Felhasználás.....	14
6.2 Jogi körülmények	14
6.3 Kompetencia.....	14
6.4 Megbízástól való függés	15
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	15
6.6 Felhasznált adatok	15
6.7 Felelősség kizárása	15
6.8 Rejtett hibák.....	15
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	15
6.10 Érvényesség	15
MELLÉKLETEK	16
Tulajdoni lap.....	17
Térképmásolat	18
Előírások.....	19
Számítások	28
Képek.....	29
NYILATKOZAT	31

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a 2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz.,** a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. augusztus 09.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. augusztus 02.
Alkalmazott módszerek:	nettó pótlási költségszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakóház, udvar, melléképület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz. .
Az ingatlan helyrajzi száma:	068
Övezeti besorolás:	KSZT szerinti: Vt-V /vízműterület
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.	
Telek területe:	1399 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	188 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	9 000 000 Ft azaz: kilencmillió forint
Felépítmény értéke:	3 000 000.-Ft azaz: Hárommillió forint
A telekingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	6 000 000 Ft azaz: Hatmillió forint
A telekingatlan fajlagos forgalmi értéke:	4 290 Ft/m² azaz: négyezer-kettőszázkilencven forint/négyzetméter

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan értékelése során figyelembe vettük, hogy a terület árvízveszélyes területen helyezkedik el, közvetlenül a Duna partján. Ezen felül felhasználását a Natura 2000 védelem (12. melléklet a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelethez) korlátozza (jóváhagyott kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület), mivel a terület a Duna és ártere besorolás alá esik.

A telekingatlanon lévő lakás céljára szolgáló felépítmény, amely két lakrészből áll súlyos károkat szenvedett a 2013-as dunai árvízben. A lakóépület oldalán látható a korábbi vízállás. Az értékelés során figyelembe vettük a lakóépületet, mely pince és földszint kialakítású, összesen 188 m² alapterületű, melyből 20 m² pince. A lakóépület déli oldalán álló melléképületet műszaki állapotánál fogva, valamint a nyugati oldalon található szivattyúházat funkciójánál fogva nem vettük figyelembe jelen értékelés során.

Szigetmonostor Főépítési tájékoztatója az ingatlannal kapcsolatban:

„A 068 hrsz. telek a helyi építési szabályzat szerint Vt-V vízműterület övezeti besorolású, ahol csak a vízgazdálkodás építményei és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el, valójában nem építési telek, mert nincs közterület kapcsolata. A 067. hrsz. útként használt terület földhivatali besorolása erdő. A terület belső vízbázis védőövezetben fekszik, Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület, és az ökológiai folyosó része.”

2016. augusztus 09.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csenedes Edina
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 1491

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2016. augusztus 02.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsülésre adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

Tágabb környezet:

A Szentendrei-sziget legdélebbi települése. Szigetmonostorhoz tartozik Horány üdülőfalva is. Szentendrével és Dunakeszivel kompjárat köti össze. Normál vízállásnál személyszállító révjáratokkal Gödről és Szentendre belvárosából is elérhető. Közúton csak Tahitótfaluban található Tildy hídon közelíthető meg. A sziget alacsony fekvéséből adódóan árvízveszélyes terület.



Közvetlen környezet, megközelíthetőség

A vizsgált ingatlan a sziget déli részén fekszik, közvetlen a Duna partján. Közvetlen környezetében helyezkedik el a szentendrei személykomp kikötője. Megközelíteni gyalogosan, távolsági busszal, vagy gépjárművel lehetséges, aszfaltozott úton. A terület közelében számos víznyerő kút került kiépítésre, melyek a térség vízellátására szolgálnak. Az ingatlan Natura 2000 területként van nyilvántartva, melyhez a kapcsolódó szabályozást a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet tartalmazza.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

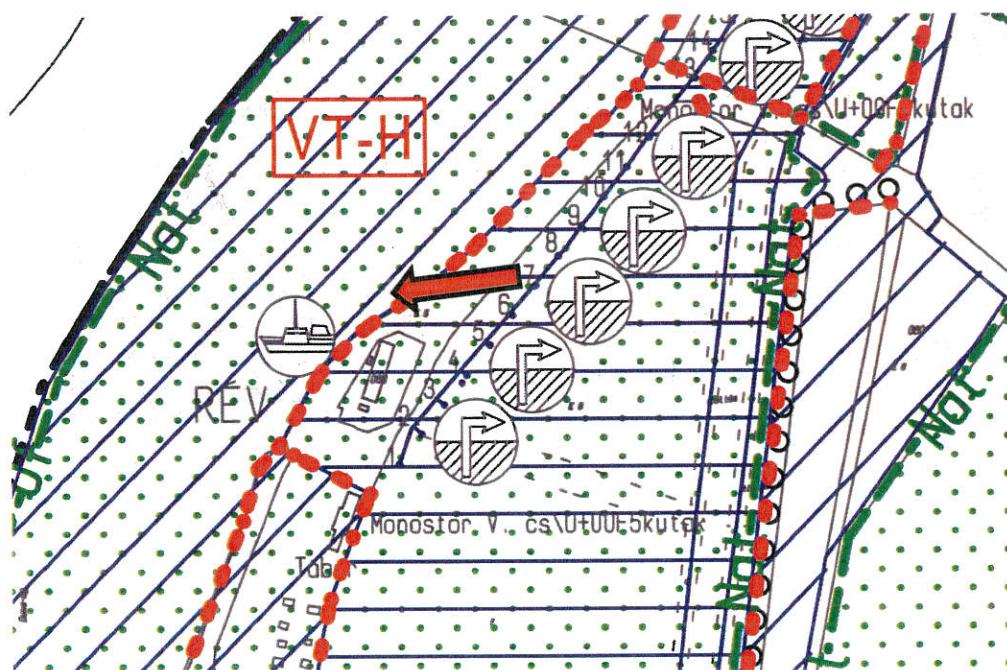
Ingatlan természetbeni címe:	2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz.
Helyrajzi száma:	068
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Funkció a valóságban:	lakóház, udvar, melléképület
Telek alapterülete:	1399 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	188 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Jogosult: Magyar Állam

2.3 A földterület jellemzői

tájékoztatója az ingatlannal kapcsolatban:

„A 068 hrsz. telek a helyi építési szabályzat szerint Vt-V vízműterület övezeti besorolású, ahol csak a vízgazdálkodás építményei és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el, valójában nem építési telek, mert nincs közterület kapcsolata. A 067. hrsz. útként használt terület földhivatali besorolása erdő. A terület belső vízbázis védőövezetben fekszik, Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, és az ökológiai folyosó része.”

Övezeti besorolása: KSZT: Vt-V /vízműterület



Beépítettség:	beépített terület
Telek alakja:	szabálytalan sokszög
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	füves, bokros
Kerítés:	drótfonatos kerítés

2.4 A felépítmények jellemzői

Építési éve:	1900-as évek közepe	
Alapterület:	188 m ² (20 m ² pince + 168 m ² lakótér), a melléképületek nem értékelt felépítmények	
Szintszám:	pince + földszint	
Parkolás:	telken belül	
Alapozás:	síkalap	rossz
Teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Tetőszerkezet:	nyeregtető, fa fedélszék, cserépfedés	megfelelő
Lift:	nincs	
Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, fa nyílászárók	rossz állapot
Padozatok:	hajópadló	rossz
Felületképzés:	meszelt és festett falak	rossz
Fűtési rendszer:	egyedi, fatüzeléses kályhák	közepes
Világítás:	természetes és mesterséges	jó
Beosztás:	funkciónak megfelelő	átlagos
Jelenlegi hasznosítás:	üres	
Egyéb:	árvízveszélyes terület	

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés • panoráma • kivett terület • meglévő épület 	<ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000 besorolás • közlekedés/megközelíthetőség • ökológiai folyosó része • övezeti besorolás
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • funkcióváltás • teljes körű felújítás 	<ul style="list-style-type: none"> • árvízveszélyes terület • környezetvédelmi előírások szigorodása

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékebecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékebecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.

4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költségcsökkentés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

FELÉPÍTÉSE:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szakterekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a nettó pótlási költségszámítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert a telekingatlan értékének és meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől). *ide be kell venni a saját értékelést*

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi telekingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, az alapterület nagyságát, beépítettséget, a közművek kiépítését, a telket érintő korlátozásokat, az árvízveszély lehetőségét, valamint a közterületi kapcsolatot. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt telekingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ± 0 -15%-os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt telekingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a telekingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 1 399 m² tekintetében 6 000 000 Ft forgalmi értéket jelent.

4.2 Nettópótlási költségszámítás

A telek értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg a **5.1 pontban** leírtak szerint.

A felépítmény avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS kiadványának családi házra (250 400 Ft/m²) vonatkozó adatát, a szükséges korrekciókkal (eltérő fűtési rendszer, szerény kivitel, biztonsági és vagyonsvédelmi elemek hiánya miatt). Így kaptuk meg a 170 000 Ft/m² pincére vonatkozó és a 212 000 Ft/m² lakóépületre vonatkozó bruttó pótlási költséget. A fizikai avultságot 60-75%-nak, a funkcionális avultságot 60%-nak, a gazdasági-, környezeti avultságot 50%-nak becsültük, amely alapján az épület *nettó pótlási költsége*, kerekítve 3 000 000 Ft.

A mellékletek között a Számítások rész harmadik része tartalmazza a részletes számítást.

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Szigetmonostor Külterület 068 hrsz. alatti, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékelését a nettó pótlási költség módszerét alkalmazva.

Az ingatlan <i>forgalmi értéke,</i> kerekítve:	9 000 000 Ft azaz: kilencmillió forint
Felépítmény értéke:	3 000 000.-Ft azaz: Hárommillió forint
A telekingatlan <i>forgalmi értéke,</i> kerekítve:	6 000 000 Ft azaz: Hatmillió forint
A telekingatlan fajlagos forgalmi értéke:	4 290 Ft/m ² azaz: négyezer-kettőszázkilencven forint/négyzetméter

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. augusztus 09.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 1491/2007

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=0...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szentendre Járási Hivatali Földhivatali Osztály
SZENTENDRE 2001, Dumakanyar Irt 1 Pf.59

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/36916/2016

2016.07.21

SZIGETMONOSTOR

Szektor : 61

Beltérület 68 helyrajzi szám

2015 SZIGETMONOSTOR Tánca utcá 7

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

leírás	mag. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k.Éill.	alv. t. jöv. k.Éill.
alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/				

Kivett lakóház, udvar	0	1120	0,00	
-----------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 5896/1986.10.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Mócsai Gábor

sz.név: Mócsai Gábor

szül. : 1949

a.név : Mócsai Magdolna

cím : 2015 SZIGETMONOSTOR Tánca utca 7

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 5896/1986.10.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Varga Gáborné

sz.név: Halasi Ibolya

szül. : 1956

a.név : Gulyás Julianna

cím : 2000 SZENTENDRE Lóczy Sándor utca 22

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 1927/1987.07.13

Jelszámlogjegy 240 000 FT, azaz köztartásnyelvényes FT munkáltatói költségen és járulékok erejéig

jogosult:

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

cím : BUDAPEST PF 512

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.

E-hiteles térképmásolat

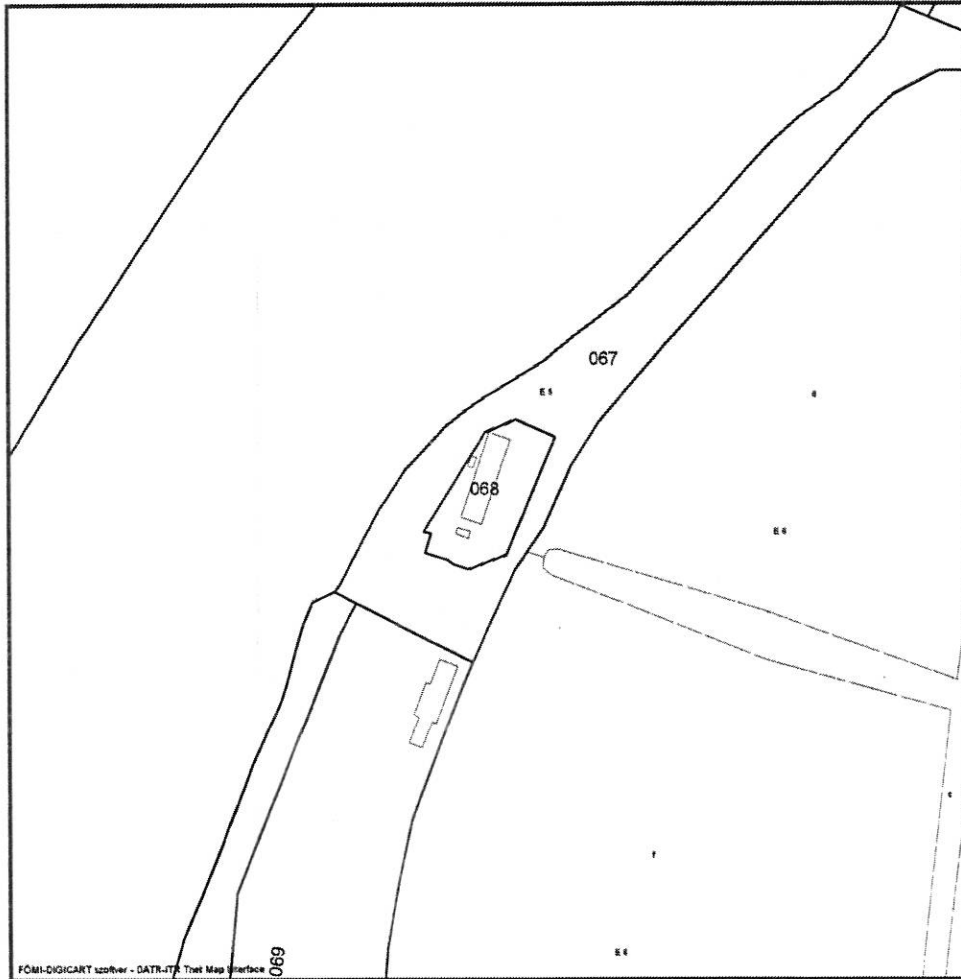
2015.07.23 08:11:43

Helyrajzi szám: SZIGETMONOSTOR kültérület 68

Megrendelés szám: 7/1311/2015

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 18427250002015



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet
az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 41/A. §-ában, valamint a 85. §-ának a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Kormány a következőket rendeli el:

A rendelet célja

1. § E rendelet célja az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatába tartozó, a rendelet hatálya alá eső Natura 2000 területeken előforduló, a mellékletekben meghatározott közösségi jelentőségű, valamint kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok, illetőleg fajok megőrzéséhez szükséges előírások megállapítása.

Fogalmak

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) *közösségi jelentőségű fajok*: a 2. A) és a 3. A) számú mellékletben meghatározott azon fajok, amelyek közösségi szempontból veszélyeztetettek, sérülékenyek, ritkák, illetőleg bennszülöttek;

b) *kiemelt közösségi jelentőségű fajok*: a 2. B) és a 3. B) számú mellékletben meghatározott azon fajok, amelyek közösségi szempontból veszélyeztetettek, sérülékenyek, ritkák, illetőleg bennszülöttek, és amelyek megőrzéséért a Közösség kiemelt felelősséggel tartozik;

c) *közösségi jelentőségű élőhelytípusok*: a 4. A) számú mellékletben meghatározott azon közösségi élőhelytípusok, amelyeket közösségi szinten az eltűnés veszélye fenyeget, vagy elterjedési területük zsugorodása, illetőleg eredendően korlátozott elterjedésük következtében kis területen lelhetők fel;

d) *kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok*: a 4. B) számú mellékletben meghatározott azon közösségi élőhelytípusok, amelyeket közösségi szinten eltűnés veszélye fenyeget, és amelyek megőrzéséért a Közösség különleges felelősséggel tartozik;

e) *különleges madárvédelmi terület*: az 5. melléklet szerinti, olyan közösségi szempontból jelentős természeti értékekkel rendelkező terület, amelyen az 1. A) számú mellékletben meghatározott közösségi jelentőségű madárfaj, valamint az 1. B) számú mellékletben meghatározott vonuló madárfaj jelentős állománya, illetve élőhelye található, különös tekintettel a nemzetközi jelentőségű és egyéb vizes élőhelyekre;

f) *különleges természetmegőrzési terület*: olyan közösségi jelentőségű terület, amelyen közösségi jelentőségű faj jelentős állománya, élőhelye vagy közösségi jelentőségű élőhelytípus található, az Európai Unió jogi aktusával történt jóváhagyást követően a természetes élőhelyek, valamint a vadon élő növény- és állatvilág védelméről szóló, 1992. május 21-i 92/43/EGK tanácsi irányelv (a továbbiakban: élőhelyvédelmi irányelv) 4. cikke (4) bekezdésének megfelelő természetvédelmi célkitűzés meghatározásával jogszabályban kihirdetésre került, és amelyre a kijelölés alapján szolgáló közösségi jelentőségű fajok vagy közösségi jelentőségű élőhelytípusok természetvédelmi helyzetének helyreállítása, illetve fenntartása érdekében az e rendelet szerinti természetvédelmi előírások alkalmazandók;

g) *kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület*: olyan közösségi jelentőségű terület, amelyen legalább egy kiemelt közösségi jelentőségű faj állománya, élőhelye vagy legalább egy kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípus található, az Európai Unió jogi aktusával történt jóváhagyást követően az élőhelyvédelmi irányelv 4. cikke (4) bekezdésének megfelelő természetvédelmi célkitűzés meghatározásával jogszabályban kihirdetésre került, és amelyre a kiemelt jelentőségű közösségi fajok, illetve kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok természetvédelmi helyzetének helyreállítása, illetve fenntartása érdekében az e rendelet szerinti természetvédelmi előírások alkalmazandók;

h) *jelölt Natura 2000 terület*: olyan közösségi jelentőségű terület, amely az e rendeletben meghatározott eljárás eredményeként különleges természetmegőrzési, illetőleg kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területként az Európai Bizottság részére jelölésre került, és a 6., illetve a 7. számú

mellékletben szerepel;

i) *jóváhagyott Natura 2000 terület*: olyan közösségi jelentőségű terület, amelyet az Európai Unió az élőhelyvédelmi irányelv 4. cikkének (2) bekezdése szerinti bizottsági vagy tanácsi határozattal jóváhagyott, és a 11., illetve a 12. számú mellékletben szerepel;

j) *élőhely természetvédelmi helyzete*: mindazoknak az élőhelyet érő hatásoknak összessége, amelyek befolyással lehetnek az élőhelyre, illetve annak jellemző állat- és növényfajaira (a továbbiakban együtt: faj), hosszú távon meghatározva azok természetes elterjedését, felépítését és kapcsolatrendszerét, valamint jellegzetes fajainak hosszú távú fennmaradását;

k) *élőhely kedvező természetvédelmi helyzete*: az élőhely természetes elterjedése, illetve elterjedésén belül lefedettsége állandó vagy növekszik, valamint hosszú távú fennmaradásához szükséges sajátos felépítése és kapcsolatrendszerei jelenleg és a jövőben is valószínűleg fennállnak, továbbá jellemző fajainak természetvédelmi helyzete kedvező;

l) *faj természetvédelmi helyzete*: mindazoknak a hatásoknak az összessége, amelyek hosszú távon kihatással lehetnek a faj elterjedésére és gyakoriságára;

m) *faj kedvező természetvédelmi helyzete*: populáció-dinamikai adatainak figyelembevételével a faj képes önmagát élőhelyének életképes részeként hosszú távon fenntartani és a faj természetes elterjedési területe nem csökken, valamint valószínűsíthetően nem is fog csökkenni, továbbá jelenleg és valószínűsíthetően a jövőben is megfelelő kiterjedésű élőhely áll rendelkezésre ahhoz, hogy a faj állományának hosszú távú fennmaradása biztosított legyen;

n) *jelentős állomány*: e rendelet 1–4. számú mellékleteiben meghatározott fajok vagy élőhelytípusok olyan életképes állománya, amely mennyiségében, illetőleg állománysűrűségében kiemelkedő a faj, illetve élőhelytípus teljes magyarországi vagy európai uniós állományához viszonyítva és az állomány megőrzésére hosszú távon fennáll a lehetőség;

o) *mezőgazdasági parcellazonosító rendszer (MePAR)*: a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről és az ezzel összefüggő törvénymódosításokról szóló 2003. évi LXXIII. törvény 3. § d) pontjában és a 115/2003. (XI. 13.) FVM rendeletben szabályozott azonosító rendszer;

p) *érintett nyilvánosság*: az a természetes és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelyre a 10. § (1) bekezdés szerinti tervről vagy beruházásról való döntés – különösen annak környezeti hatásai miatt – kihat vagy kihathat, valamint amely a döntésben érdekelt.

q) *közösségi jelentőségű terület*: olyan terület, amely jelentős mértékben hozzájárul a 2. vagy 3. számú mellékletben felsorolt közösségi jelentőségű vagy kiemelt közösségi jelentőségű fajok, illetve a 4. számú mellékletben szereplő közösségi jelentőségű vagy kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartásához, helyreállításához, továbbá a Natura 2000 hálózat egységességéhez, illetve a biológiai sokféleség megőrzéséhez.

A rendelet hatálya

3. § Az e rendelet szerinti szabályokat

a) a különleges madárvédelmi területekre (5. számú melléklet),

b) a jelölt Natura 2000 területekre,

c) a jóváhagyott Natura 2000 területekre, valamint

d) a különleges természetmegőrzési, illetve kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területekre [a továbbiakban az a)–d) pontok együtt: Natura 2000 terület] kell alkalmazni.

Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja

4. § (1) A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1–3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

(2) Az (1) bekezdés szerinti célokat

a) az ország társadalmi-gazdasági fejlődését biztosító – törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott – célokkal összehangoltan, illetve

b) a kulturális igények és sajátosságok, valamint a helyi és térségi jellegzetességek figyelembevételével kell megvalósítani.

(3) A Natura 2000 területen található közösségi jelentőségű és a kiemelt közösségi jelentőségű fajok, illetve élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzését, fenntartását, valamint helyreállítását szolgáló intézkedéseket a következők állapítják meg:

a) természetvédelmi kezelési terv;

b) más – külön jogszabály alapján készített – természetvédelmi célú vagy valamely Natura 2000 terület védelmét szolgáló, illetve arra kihatással lévő terv;

c) fenntartási terv, amennyiben az a Natura 2000 területen található közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű fajok, illetve élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása és helyreállítása érdekében szükséges, ideértve a külön jogszabály alapján az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból finanszírozott Natura 2000 fenntartási tervet is;

d) az (1) bekezdés szerinti célok megvalósítását érintő szerződés.

(4) A fenntartási tervet a 13. számú melléklet szerint kell készíteni a (2) bekezdésben meghatározott célok figyelembevételével. A tervet elkészítése során egyeztetni kell a nemzeti park igazgatósággal (a továbbiakban: igazgatóság), az alapszabály (alapító okirat) szerint környezet- és természetvédelmi célra alakult társadalmi szervezetekkel, a Natura 2000 területen illetékességi vagy működési területtel rendelkező területi államigazgatási szervekkel és települési önkormányzatokkal, a Natura 2000 területtel érintett földrészletek tulajdonosaival és vagyongazdálkodóival, a bányászati jogosultságok jogosítottjaival, valamint ezek gazdasági érdek-képviselői szerveivel.

(5) A fenntartási terv a Natura 2000 terület kezelésére vonatkozó javaslatokat, valamint ezek megvalósításának lehetséges eszközeit tartalmazza, és jogszabály eltérő rendelkezése hiányában kötelező földhasználati szabályokat nem állapít meg.

(6) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti intézkedések fenntartási tervben kerülnek megállapításra, a 2010. január 1-jét követően különleges természetmegőrzési vagy kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területként jelölésre kerülő területek esetében a fenntartási tervet a jelöléssel egyidejűleg kell elkészíteni.

(7) A (3) bekezdés b) pontjában felsorolt tervek természetvédelmi kezeléshez való kapcsolódásának és a Natura 2000 területekre gyakorolt hatásainak vizsgálatát e rendelet 10. §-a alapján, közzéti erdőtervek esetében a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell elvégezni.

A Natura 2000 területek lehatárolása

5. § (1) A különleges madárvédelmi területek kialakítása, valamint a különleges és a kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek jelölése során a 9. számú melléklet szerinti szempontokat kell figyelembe venni.

(2) Az 5–7. és a 11–12. számú mellékletben felsorolt területekkel érintett földrészletek helyrajzi számos jegyzékét külön jogszabály állapítja meg.

(3) A (2) bekezdés szerinti jogszabály kihirdetését követően a Natura 2000 területeket a MePAR-ban tematikus fedvényként fel kell tüntetni.

(4) A MePAR-ban feltüntetett Natura 2000 területeket az ingatlan-nyilvántartásban le kell határolni. Az ingatlan-nyilvántartási lehatárolás a teljes és részterülettel érintett földrészletek helyrajzi számainak beazonosítását, valamint a részterülettel érintett ingatlanok esetében az érintettséget ábrázoló vázrajz elkészítését jelenti.

(5) Az ingatlan-nyilvántartásban történt lehatárolást követően a (2) bekezdés szerinti jogszabályt módosítani kell.

(6) Az állami tulajdonban lévő, honvédelmi vagyongazdálkodásban álló, (1) bekezdés szerinti területek jelölésére a honvédelemért felelős miniszterrel történő előzetes egyeztetést követően kerül sor.

(7) Ha az Európai Bizottság javaslata vagy határozata, illetve a Tanács határozata szerint a jelölt Natura 2000 területek nem felelnek meg a különleges természetmegőrzési terület vagy a kiemelt

jelentőségű természetmegőrzési terület feltételeinek, illetőleg további területek jelölése válik szükségessé, e jogszabályt, illetve a (2) bekezdés szerinti jogszabályt módosítani kell, továbbá a (3)–(5) bekezdés szerinti eljárásokat a lehatárolás érdekében le kell folytatni.

(8) Ha az Európai Bizottság vagy a Tanács határozata az élőhelyvédelmi irányelv 9. cikke alapján Natura 2000 terület visszaminősítéséről dönt, a (7) bekezdés szerint kell eljárni.

*A Natura 2000 területekre vonatkozó támogatások
és kártalanítás*

6. § (1) A Natura 2000 területen a 4. § (1) bekezdése szerinti célok érdekében elrendelt korlátozás esetén kártalanítás a természet védelmét szolgáló egyes támogatásokra, valamint kártalanításra vonatkozó részletes szabályokról szóló jogszabály alapján igényelhető.

(2) Az e rendelet 5. § (3) bekezdés szerint feltüntetett, a Natura 2000 területekre vonatkozó földhasználati előírások teljesítéséért az európai uniós forrásokból társfinanszírozással támogatás nyújtható.

*A Natura 2000 területekre vonatkozó
szabályok*

7. §

8. § (1) A Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését nem veszélyeztető vagy nem sértő és a Natura 2000 terület jelölésekor jogszerűen, jogerős engedélynek megfelelően folytatott tevékenység korlátozás nélkül folytatható.

(2) A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen tilos engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon olyan tevékenységet folytatni, illetve olyan beruházást végezni, amely – a 4. § (1) bekezdésére figyelemmel – a terület védelmi céljainak a megvalósítását akadályozza.

(3) A (2) bekezdés esetén a természetvédelmi hatóságként eljáró környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség (a továbbiakban: felügyelőség) az engedélyköteles tevékenységet engedély hiányában, illetőleg az engedélyben foglaltaktól eltérő módon végző személyt e tevékenységének a folytatásától eltiltja. A tevékenység tilalma helyett korlátozás is elrendelhető, amennyiben a Natura 2000 terület védelmének biztosításához ez is elegendő.

(4) A felügyelőség a (2) bekezdés szerinti tevékenység tanúsítóját az eredeti állapot helyreállítására kötelezi. Amennyiben az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség, a felügyelőség az érintettekkel történő előzetes egyeztetést követően a várható természeti kárral arányban álló, más Natura 2000 területen elvégzendő, annak céljából fakadó helyreállítási és fejlesztési feladat elvégzését írja elő a (2) bekezdés szerinti tevékenység gyakorlójának.

(5) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti tevékenység engedélyezése nem a felügyelőség hatáskörébe tartozik, akkor a felügyelőség az (3)–(4) bekezdés szerinti intézkedések érdekében az engedélyező hatóságot megkeresi.

(6) A (2)–(3) bekezdésen túlmenően a felügyelőség védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen korlátozza, felfüggeszti vagy megtiltja a lehatárolásának alapjául szolgáló madárfaj, közösségi és kiemelt közösségi jelentőségű faj állománya, illetve közösségi és kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípus súlyos vagy helyrehozhatatlan károsodásának veszélyével járó, engedélyhez nem kötött, a mező-, illetve erdőgazdálkodás körén kívül eső tevékenységeket. Ugyanígy jár el a felügyelőség a földhasználati szabályokat sértő, engedélyhez nem kötött mező- és erdőgazdálkodási tevékenységek esetén.

9. § (1)

(2) A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen a felügyelőség engedélyre szükséges

a) a gyepek feltöréséhez, felülvetéséhez, faültetvénné alakításához;

b) a terület helyreállításához;

c) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, valamint a fás szárú

energetikai ültetvényekről szóló kormányrendelet hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fás legelőn lévő fa telepítéséhez, kivágásához, kivéve a csatorna medrében, az üzemi vízszintnél a nedvesített keresztmetszelmében lévő fa, facsoport mederfenntartási céllal történő kivágását;

d) a talajfelszínen, száznál több fő részvételével zajló közösségi és tömegsportesemény rendezéséhez, valamint a technikai jellegű sporttevékenység folytatásához.

(3)–(4)

(5) A közút, a vasút, az energetikai hálózat fenntartásához, kezeléséhez szükséges tevékenységek – a 4. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével és az elengedhetetlenül szükséges igénybevétel mellett – a felügyelőség engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulásának kikérése nélkül végezhetők.

(6)

10. § (1) Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.

(3) A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a felügyelőség végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti.

(4) A hatásbecslés során – a 15. számú melléklet szerinti szempontokra figyelemmel – vizsgálni kell a tervnek vagy beruházásnak, illetve az azok megvalósítására vonatkozó egyéb ésszerű megoldásoknak a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt várható hatását.

(5) A hatásbecslést – az e §, valamint a 10/A. § rendelkezéseinek figyelembevételével –

a) a környezeti vizsgálati eljárásban kell lefolytatni, ha a terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló jogszabály hatálya alá tartozik;

b) a környezeti hatásvizsgálati, illetve az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásban kell lefolytatni, ha a beruházás a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló jogszabály hatálya alá tartozik; vagy

c) az a)–b) pontok alá nem tartozó esetekben a felügyelőség hatósági, illetve szakhatósági eljárásában kell lefolytatni.

(6) Az (5) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott esetben a (3) bekezdés szerinti hatásbecslési dokumentációt a környezeti értékelés, a környezeti hatástanulmány vagy az egységes környezethasználati engedély iránti kérelem önálló részeként kell elkészíteni.

(7) A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá – a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel – nem ellentétes a jelölés céljaival.

(8) Ha a terv, illetve a beruházás a hatásbecslés alapján a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére kedvezőtlen hatással jár, és a terv, illetve a beruházás megvalósítására egyéb ésszerű megoldás nincs, azonban a tervhez, illetve a beruházáshoz a 10/A. § (2)–(3) bekezdés szerinti közérdek fűződik, a terv elfogadható, illetve a beruházás engedélyezhető. A beruházást úgy kell megvalósítani, hogy az a lehető legkisebb kedvezőtlen hatással járjon.

(9) A (8) bekezdés szerinti esetben a felügyelőség a terv kidolgozója, illetve a beruházás engedélyese részére a Natura 2000 területek egységességének, valamint az élőhelyek és a fajok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, illetve elérése érdekében a várható kedvezőtlen hatással arányos, azt ellensúlyozó helyreállítási és fejlesztési feladat (a továbbiakban: kiegyenlítő intézkedés) elvégzését írja elő az érintett vagy más területen.

(10) A felügyelőség a kiegyenlítő intézkedésről a 8. számú melléklet szerinti adatlapon – a környezetvédelmi és vízügyi miniszter (a továbbiakban: miniszter) útján – tájékoztatja az Európai Bizottságot.

(11) A beruházás engedélyezése előtt az eljáró hatóság köteles közmeghallgatást tartani, ha a beruházás az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetében olyan változást okozhat, amely miatt az e fajok és élőhelytípusok által az érintett nyilvánosság részére nyújtott szolgáltatás jelentős romlása következhet be. E bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az államtitkot vagy szolgálati titkot, illetőleg alapvető biztonsági, nemzetbiztonsági érdeket érintő vagy különleges biztonsági intézkedést igénylő beszerzések sajátos szabályairól szóló külön jogszabály hatálya alá tartozó beruházások esetén, valamint a jelölt Natura 2000 területek vonatkozásában.

(12)

10/A. § (1) Az a terv vagy beruházás, amely az ott megtalálható élővilágra vonatkozó adatok alapján jelentős hatással lehet valamely Natura 2000 területen előforduló, annak kijelölésének alapjául szolgáló, a 2. B) vagy 3. B) mellékletben felsorolt kiemelt közösségi jelentőségű fajra vagy a 4. B) mellékletben felsorolt kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusra, – a (3) bekezdés kivételével – kizárólag kiemelt fontosságú közérdekből fogadható el, illetőleg engedélyezhető.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása szempontjából kiemelt fontosságú közérdeknek minősül az emberi egészség és élet védelme, a köz biztonságának a fenntartása, valamint a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése.

(3) A Natura 2000 területen előforduló kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusra vagy kiemelt közösségi jelentőségű fajra várhatóan jelentős hatással lévő olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amelyhez – a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül – egyéb kiemelt fontosságú közérdek fűződik, ki kell kérni az Európai Bizottság véleményét. Egyéb kiemelt fontosságú közérdeknek minősülhetnek különösen a 4. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt, az ország társadalmi-gazdasági fejlődését szolgáló célok.

(4) A (3) bekezdés szerinti beruházás engedélyezése előtt az Európai Bizottság véleményét a felügyelőség a 8. számú melléklet szerinti adatlap alapján – a minősített adat védelméről szóló 2009. évi CLV. törvényben foglaltak figyelembevételével – a miniszter útján kéri ki.

(5)

(6) A (3) bekezdés szerinti terv elfogadása előtt az Európai Bizottság véleményét a 8. számú melléklet szerinti adatlapon országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv esetén a miniszter, minden más esetben – a miniszter útján – a felügyelőség kéri ki.

11. §

12. § (1) A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területekkel érintett földrészt tulajdonosa, vagyongazdálkodója, használója – ideértve a vadászatra, illetőleg halászatra jogosultat – köteles túrni a felügyelőségnek, az igazgatóságnak, illetve a természetvédelmi kezelést ellátó szervnek a védett természeti érték, Natura 2000 terület oltalma, tudományos megismerése érdekében végzett tevékenységét, így különösen a természetvédelmi érték megközelítését, őrzését, állapotának ellenőrzését, és a hatósági tájékoztató, valamint eligazító táblák elhelyezését úgy, hogy az a gazdálkodást, illetve a területhasználatot ne akadályozza.

(2) Az állami tulajdonban lévő, honvédelmi vagyongazdálkodásban álló (1) bekezdés szerinti területeken, az ott meghatározott tevékenységek elvégzéséhez az illetékes katonai parancsnok írásbeli engedélyét be kell szerezni.

13. § (1) A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területeken a természetvédelmi előírások megsértése esetén a Tvt. 80. §-a (1) bekezdésének a) és e) pontjában, (2), (3), (5) és (6)

bekezdésében, valamint a természetvédelmi bírság kiszabásával kapcsolatos szabályokról szóló jogszabályban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.

(2) A 79/409/EGK tanácsi irányelv 10. cikkében, valamint a 92/43/EGK tanácsi irányelv 11. cikkében, 12. cikkének (4) bekezdésében és 18. cikkében meghatározottak szerint az igazgatóság a közösségi jelentőségű élőhelytípusok és fajok védelmi helyzetének nyomon követése, a fajok védelme, kezelése és hasznosítása érdekében kutatást, monitorozást végez, különös tekintettel a 10. számú melléklet szerinti témákra, valamint a kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusokra és fajokra.

(3) A 79/409/EGK tanácsi irányelv 4. cikke (3) bekezdésében, 9. cikke (3) bekezdésében, 10. cikke (2) bekezdésében, 12. cikkében, valamint a 92/43/EGK tanácsi irányelv 16. cikke (2) bekezdésében, 17. cikke (1) bekezdésében, 22. cikke *b)* pontjában meghatározott jelentést, a (2) bekezdés szerinti kutatás, illetőleg monitorozás alapján a miniszter által vezetett Minisztérium készíti el és küldi meg az Európai Bizottság részére. A jelentést a miniszter által vezetett Minisztérium honlapján is közzé kell tenni.

Záró rendelkezések

14. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

(2) Ez a rendelet a következő uniós jogi aktusoknak való megfelelést szolgálja:

a) a Tanács 79/409/EGK irányelve (1979. április 2.) a vadon élő madarak védelméről 3. cikke (2) bekezdésének *a)* pontja, 4. cikkének (1)–(3) bekezdése, 9. cikkének (3) bekezdése, 10. cikke, 12. cikkének (1) bekezdése, I. melléklete, V. melléklete, valamint az I. mellékletet módosító

aa) a Tanács 81/854/EGK irányelve,

ab) a Bizottság 85/411/EGK irányelve,

ac) a Tanács 86/122/EGK irányelve,

ad) a Bizottság 91/244/EGK irányelve,

ae) a Bizottság 97/49/EK irányelve,

af) a Görög Köztársaság csatlakozási feltételeiről és a szerződések kiigazításáról szóló okmány,

ag) a Spanyol Királyság és a Portugál Köztársaság csatlakozási feltételeiről és a szerződések kiigazításáról szóló okmány,

ah) az Osztrák Köztársaság, a Finn Köztársaság és a Svéd Királyság csatlakozási feltételeiről és a szerződések kiigazításáról szóló okmány,

ai) a Cseh Köztársaság, az Észt Köztársaság, a Ciprusi Köztársaság, a Lett Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovák Köztársaság csatlakozásának feltételeiről, valamint az Európai Unió alapját képező szerződések kiigazításáról szóló okmány;

b) a Tanács 92/43/EGK irányelve (1992. május 21.) a természetes élőhelyek és a vadon élő növény- és állatvilág megőrzéséről 1. cikkének *c)*, *d)*, *e)*, *g)*, *h)*, *i)*, *k)* és *l)* pontjai, valamint 3. cikke (1)–(2) bekezdésének, 4. cikke (1), (4) és (5) bekezdése, 5. cikkének (4) bekezdése, 6., 7., 9. és 11. cikke, 12. cikkének (4) bekezdése, 16. cikkének (2) bekezdése, 17. cikkének (1) bekezdése, 18. cikke, 22. cikkének *b)* pontja, I., II. és III. melléklete, valamint az I. és II. mellékletet módosító

ba) a Tanács 97/62/EK irányelve,

bb) az Osztrák Köztársaság, a Finn Köztársaság és a Svéd Királyság csatlakozási feltételeiről és a szerződések kiigazításáról szóló okmány,

bc) a Cseh Köztársaság, az Észt Köztársaság, a Ciprusi Köztársaság, a Lett Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovák Köztársaság csatlakozásának feltételeiről, valamint az Európai Unió alapját képező szerződések kiigazításáról szóló okmány;

c) a Tanács 2006. november 20-i 2006/105/EK irányelve a környezetvédelem területén elfogadott 79/409/EGK, 92/43/EGK, 97/68/EK, 2001/80/EK és 2001/81/EK irányelveknek Bulgária és Románia csatlakozására tekintettel történő kiigazításáról.

1. számú melléklet a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelethez

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
HUDI20002	Adony-perkátai löszvölgyek
HUDI20003	Alapi kaszálórét
HUDI20004	Aszal-völgy
HUDI20005	Bársonyos
HUDI20006	Belsőhárandi löszvölgy
HUDI20007	Besnyői löszvölgy
HUDI20008	Börzsöny
HUDI20009	Budai-hegység
HUDI20010	Budaörsi kopárok
HUDI20011	Csépi gyep
HUDI20012	Csévharaszi homokvidék
HUDI20013	Csolnoki löszgyep
HUDI20014	Debegió-hegy
HUDI20015	Déli-Gerecse
HUDI20016	E-póli szarmata vonulat
HUDI20017	Érd-térenyi plató
HUDI20018	Északi-Gerecse
HUDI20019	Felső-Tápió
HUDI20020	Gerecse
HUDI20021	Gerje mente
HUDI20022	Gógány- és Kőrös-ér mente
HUDI20023	Godolló-domság
HUDI20024	Tápiógyörgye-Ujszilvási szikések
HUDI20025	Hajta mente
HUDI20026	Ipoly-völgy
HUDI20027	Kelet-mezőföldi löszvölgyek
HUDI20028	Kirvai löszgyep
HUDI20029	Kocsi gyep
HUDI20030	Központi-Gerecse
HUDI20031	Lajoskomáromi löszvölgyek
HUDI20033	Móri-árok
HUDI20034	Duna és ártere
HUDI20035	Nagykőrösi pusztai tölgyesek
HUDI20036	Nagylóki löszvölgyek
HUDI20037	Nyakas-tető szarmata vonulat

5.16.45. Szigetmonostor

018. 019. 020. 021. 022. 023. 024. 047. 048. 049. 050. 051. 052. 053 1. 066. 067.
068. 069. 070. 071. 072. 083. 092. 093. 094. 095. 096. 097. 098. 099. 0100. 0101.
0102. 0103. 0104. 0105. 0109. 0110. 0111

Számítások

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlításba bevont ingatlanok | Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz. | Szigetmonostor, Rév u. | Szigetmonostor, Pipacs u. | Szigetmonostor, Horány |
|---|--|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Értékmódosító tényezők | Vizsgált ingatlan | 1. | 2. | 3. |
| Ajánlati ár (Ft) | | 9 900 000 | 12 000 000 | 12 500 000 |
| Kínálati korrigált ár (Ft) | | 8 415 000 | 10 200 000 | 10 625 000 |
| Telek terület (m ²) | 1399 | 1083 | 1340 | 1600 |
| Fajlagos m ² ár (Ft/m ²) | | 7 770 | 7 612 | 6 641 |
| Egyéb | külterületen lévő lakóövezeti-, árvízveszélyes-, Natura 2000 terület | telken: víz, csatorna, többi közmű utcán elérhető, építési telek | összközműves, építési telek | víz, villany, építési telek |
| Elhelyezkedés | Duna melletti vízparti terület | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
| | | 10% | 10% | 10% |
| Közlekedés | rosszul megközelíthető | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | -5% | -5% | -5% |
| Méret (m ²) | 1399 | kisebb | hasonló | nagyobb |
| | | -5% | 0% | 5% |
| Beépítettség | bontandó épülettel | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | -10% | -10% | -10% |
| Közművek | víz, villany | hasonló | kedvezőbb | hasonló |
| | | 0% | -5% | 0% |
| Korlátozások | Natura 2000 terület, ökológiai folyosó | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | -15% | -15% | -15% |
| Árterület | árvízveszélyes terület | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | -10% | -10% | -10% |
| Közterületi kapcsolat | nincs | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| | | -10% | -10% | -10% |
| Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | -45% | -45% | -35% |
| Korrigált fajlagos m ² ár | 4 259 | 4 274 | 4 187 | 4 317 |
| Korrigált ár (Ft) | 5 958 341 | fajlagos m ² ár x telek terület | | |
| A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft) | 6 000 000 | | | |

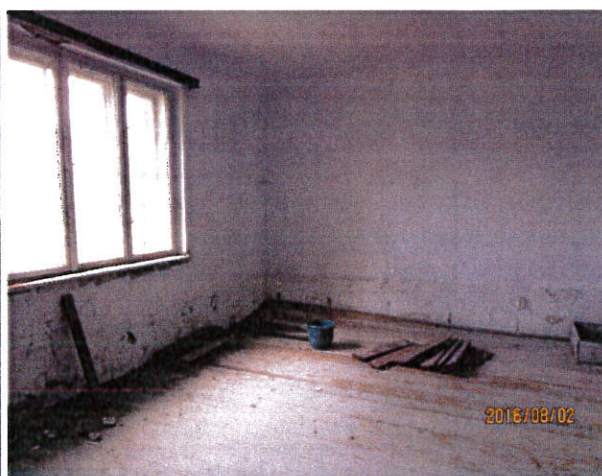
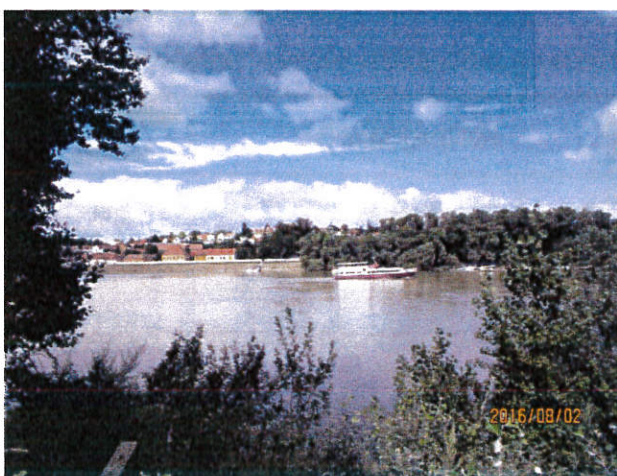
Az ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

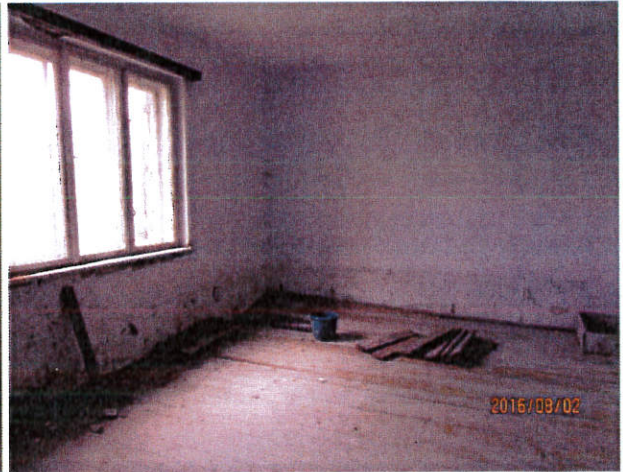
| Épület | beépített terület | Bruttó pótlási költség | | Avultsági szint (%) | | | Nettó pótlási költség |
|---|-------------------|------------------------|------------|---------------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| | (m ²) | (Ft/m ²) | (Ft) | fizikai | funkcionális | gazdasági-, környezeti | (Ft) |
| pince | 20 | 170 000 | 3 400 000 | 25% | 40% | 50% | 170 000 |
| földszint | 168 | 212 000 | 35 616 000 | 40% | 40% | 50% | 2 849 280 |
| Összesen | | | | | | | 3 019 280 |
| A telek értéke összehasonlító módszer alapján | | | | | | | 6 000 000 |
| Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve | | | | | | | 9 000 000 |

Szigetmonostor Főépítési tájékoztatója az ingatlannal kapcsolatban:

„A 068 hrsz. telek a helyi építési szabályzat szerint Vt-V vízműterület övezeti besorolású, ahol csak a vízgazdálkodás építményei és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el, valójában nem építési telek, mert nincs közterület kapcsolata. A 067. hrsz. útként használt terület földhivatali besorolása erdő. A terület belső vízbázis védőövezetben fekszik, Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület, és az ökológiai folyosó része.”

Képek





NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz. . szám alatti, 068 hrsz.-ú,

a BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. augusztus 09.-én érvényes árszinten:

| | |
|---|---|
| Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i>, kerekítve: | 9 000 000 Ft
azaz: kilencmillió forint |
| Felépítmény értéke: | 3 000 000.-Ft
azaz: Hárommillió forint |
| A telekingatlan <i>forgalmi értéke</i>, kerekítve: | 6 000 000 Ft
azaz: Hatmillió forint |
| A telekingatlan fajlagos forgalmi értéke: | 4 290 Ft/m²
azaz: négyezer-kettőszázkilencven forint/négyzetméter |

összegben.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2016. augusztus 09.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

2015 Szigetmonostor, Külterület 068 hrsz. . szám alatti, 068 hrsz.-ú,

a BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1 tulajdonában lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. augusztus 09.-én érvényes árszinten:

| | |
|---|---|
| Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve: | 9 000 000 Ft
azaz: <i>kilencmillió forint</i> |
| Felépítmény értéke: | 3 000 000.-Ft
azaz: <i>Hárommillió forint</i> |
| A telekingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve: | 6 000 000 Ft
azaz: <i>Hatmillió forint</i> |
| A telekingatlan fajlagos forgalmi értéke: | 4 290 Ft/m ²
azaz: <i>négyezer-kettőszázkilencven forint/négyzetméter</i> |

összeben.

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2016. augusztus 09.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmemnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

