Az értékelés azonosítója: B15A56

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

a Szigetmonostor Külterület 069 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlanról.

2015. május 06.

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: **a *Szigetmonostor Külterület 069 hrsz-ú,*** a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. május 06.**-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze:

Értékelési bizonyítvány tartalmazza: a megbízó és az értékelő nevét, az értékelés fordulónapját, célját, esedékességét, a helyszíni szemle időpontját, az alkalmazott módszereket, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonértékelés fordulónapja, érvényessége, helyszíni szemle időpontja, az alkalmazott módszer és a megállapított érték/értékek is itt vannak összerendezve.

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 sztenderdekben 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.

2015. május 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Váróczi Milán
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS 2

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 5

1.1 Megbízás 5
1.2 Az ingatlan adatai 5
1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye: 5

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK 6

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja 6
2.2 Az értékeléshez felhasznált információk 6
2.3 Rejtett hibák, körülmények 6
2.4 Korlátozások 6

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 7

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok 7
3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok 7
3.3 A földterület jellemzői 7
3.4 SWOT analízis 8

4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) 9

4.1 Piaci forgalmi érték 9
4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések 9
4.3 Nem piaci érték 9
4.4 Méltányos érték 9
4.5 Speciális érték 9
4.6 Befektetési érték 10
4.7 Hitelbiztosítéki érték 10
4.8 Biztosítási érték 10
4.9 Értékcsökkent pótlási költség 10
4.10 Felszámolási érték 10
4.11 Előszereteti érték 10
4.12 Könyv szerinti érték 10
4.13 Használati érték 10
4.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték 10
4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása) 11
4.16 Feltételezett forgalmi érték 11

4.17 Kiválasztott érték ... 11
5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint) ... 12
5.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ... 12
5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés ... 13
5.3 Nettópótlási költségszámítás ... 13
6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK ... 15
6.1 Piaci összehasonlító módszer ... 15
6.2 Végső érték kialakítása ... 15
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ... 16
7.1 Felhasználás ... 16
7.2 Jogi körülmények ... 16
7.3 Kompetencia ... 16
7.4 Megbízástól való függés ... 16
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek ... 16
7.6 Felhasznált adatok ... 16
7.7 Felelősség kizárása ... 17
7.8 Rejtett hibák ... 17
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás ... 17
7.10 Érvényesség ... 17
MELLÉKLETEK ... 18
Tulajdoni lap ... 19
Térképmásolat ... 20
Az ingatlanhoz kapcsolódó térképek ... 21
Előírások ... 22
Számítások ... 29
Képek ... 30
NYILATKOZAT ... 35

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. május 06.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása csereügylet lebonyolítása érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2015. május 05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett úttörőtábor
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépített terület
Az ingatlan címe:	Szigetmonostor Külterület 069 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	069
Övezeti besorolás:	Ev – véderdő, Natura 2000, Ökológiai folyosó, a Monostori vízbázis külső védőövezete
Telek területe:	Teljes: 10 616 m² **Értékelt: 10 616 m²**
Épület/helyiség alapterülete:	**Az ingatlanon található felépítmények műszaki állapotuknál fogva nem képviselnek értéket!**
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	csak a földterület

1.3 Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:	***22 600 000,- Ft*** ***azaz: huszonkettőmillió-hatszázezer forint***

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

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!

Budapest, 2015. május 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Városzi Milán
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

2.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Natura 2000 védelmi övezet térképét és előírását.

Helyszíni szemle:

2015. május 05.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

Jelen értékelés nem veszi figyelembe az ingatlanon található felépítményeket, amelyek közül az egyik szilárd alappal rendelkezik, a többi pedig könnyűszerkezetes, fa felépítmény. A 2013-as árvíz alkalmával, a szilárd alappal rendelkező épület falai vizesedtek. A könnyűszerkezetes épületekből néhány összedőlt.

A felépítmények műszaki állapotuk miatt nem képviselnek értéket jelen értékelésben!

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

A Szentendrei-sziget legdélebbi települése. Szigetmonostorhoz tartozik Horány, üdülőfalu 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

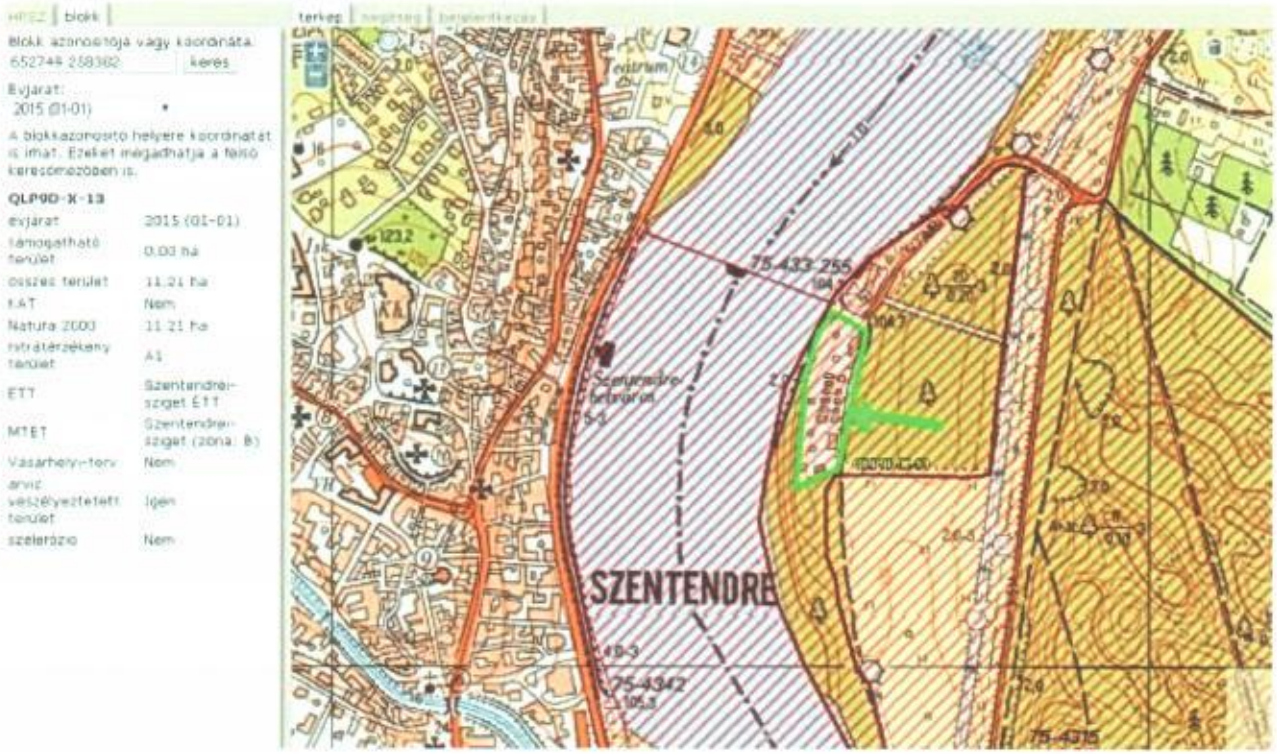
A vizsgált ingatlan a sziget déli részén fekszik, közvetlen a Duna partján. Mellette helyezkedik el a szentendrei személykomp kikötője. Megközelíteni gyalogosan, távolsági busszal, vagy gépjárművel lehetséges, aszfaltozott úton. A területen számos víznyerő kút került kiépítésre, melyek a térség vízellátására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

3.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	**Szigetmonostor Külterület 069 hrsz.**
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Nem tartalmazza!
Helyrajzi száma:	069
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett úttörőtábor
Funkció a valóságban:	**beépített terület**
Telek alapterülete:	Teljes: 10 616 m², **Értékelt: 10 616 m²**
Épület/helyiség alapterülete:	**Az ingatlanon található felépítmények műszaki állapotuknál fogva nem képviselnek értéket!**
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nem tartalmaz bejegyzést!

3.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	Ev – véderdő, Natura 2000, Ökológiai folyosó, a Monostori vízbázis külső védőterülete



Beépítettség:	beépített terület, romos, összedőlt, felázott épületek
Telek alakja:	szabálytalan sokszög
Domborzat:	enyhén lejtős terület
Kert, növényzet:	ősfás terület, gazdag aljnövényzettel, bokrokkal
Kerítés:	részben bekerített terület

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
• elhelyezkedés • nagy telekméret • vízparti elhelyezkedés • kivett terület	• Ökológiai folyosó • Natura 2000 besorolás • közlekedés • védőterület
lehetőségek	**veszélyek**
• funkcióváltás • bővítés/korszerűsítés	• 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.

4. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

4.1 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.

4.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

4.2.1. 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.

4.2.2. Alternatív hasznosítási érték

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

4.2.3. Kényszereladási érték

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

4.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek 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 értékbecslő 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.

4.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényt teljes 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 jóllehet 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.

4.5 Speciális érték

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

4.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

4.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

4.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke" azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

4.9 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.

4.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

4.11 Előszereteti érték

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

4.12 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. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

4.16 Feltételezett forgalmi érték

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

4.17 Kiválasztott érték

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

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012.) 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 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

5.1 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.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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 értékelhetőek.

5.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 bérlőre 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.

5.3 Nettópótlási költségszámítás

A nettópótlási költségszámítás 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 mobíliákat 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 költségalapon számított forgalmi érték.

6. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az ingatlan értékének meghatározására, mivel a tárgyi ingatlan hasznosíthatósága erősen korlátozott a Natura 2000 előírásai miatt, ezért a terület hozamtermelő képessége is csekély, így azt nem vizsgáltuk.

6.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének 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. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan 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 telkek alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők a közlekedés – megközelíthetőség, az alapterület, közművek, korlátozások, valamint az árvízveszély lehetősége. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke a ±0-10%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest külterületi, művelés alól kivont területként van nyilvántartva, valamint az elhelyezkedése is egyedülálló a maga nemében (környezet, panoráma). Ezen tényezők az ingatlan értékét növelik, ezért pozitív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban (+15%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan 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 az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a *10 616 m²* tekintetében ***22 600 000***,- *Ft* forgalmi értéket jelent.

6.2 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Szigetmonostor Külterület 069 hrsz. alatti, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:	***22 600 000,- Ft***
	azaz: huszonkettőmillió-hatszázezer forint

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 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 vagyonértékelés 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 belegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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.

7.3 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.

7.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő 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.

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

7.6 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.

7.7 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.

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 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.

7.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2015. május 06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Blahó Edit
Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Váróczi Milán
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/20376/2015

2015.04.30

SZIGETMONOSTOR Szektor : 53

Kulterulet 069 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok
   művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terulet ha m2 | kat.t.jov. k.fill | alosztály adatok ter. ha m2 | kat.jov k.fill

Kivett úttörőtábor	0	1.0616	0.00		

2. bejegyző határozat: 31630/2008.03.04
   Natura 2000 terulet

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 17539/1992.09.23
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
   jogállás: tulajdonos
   név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11
   törzsszám: 15490012

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

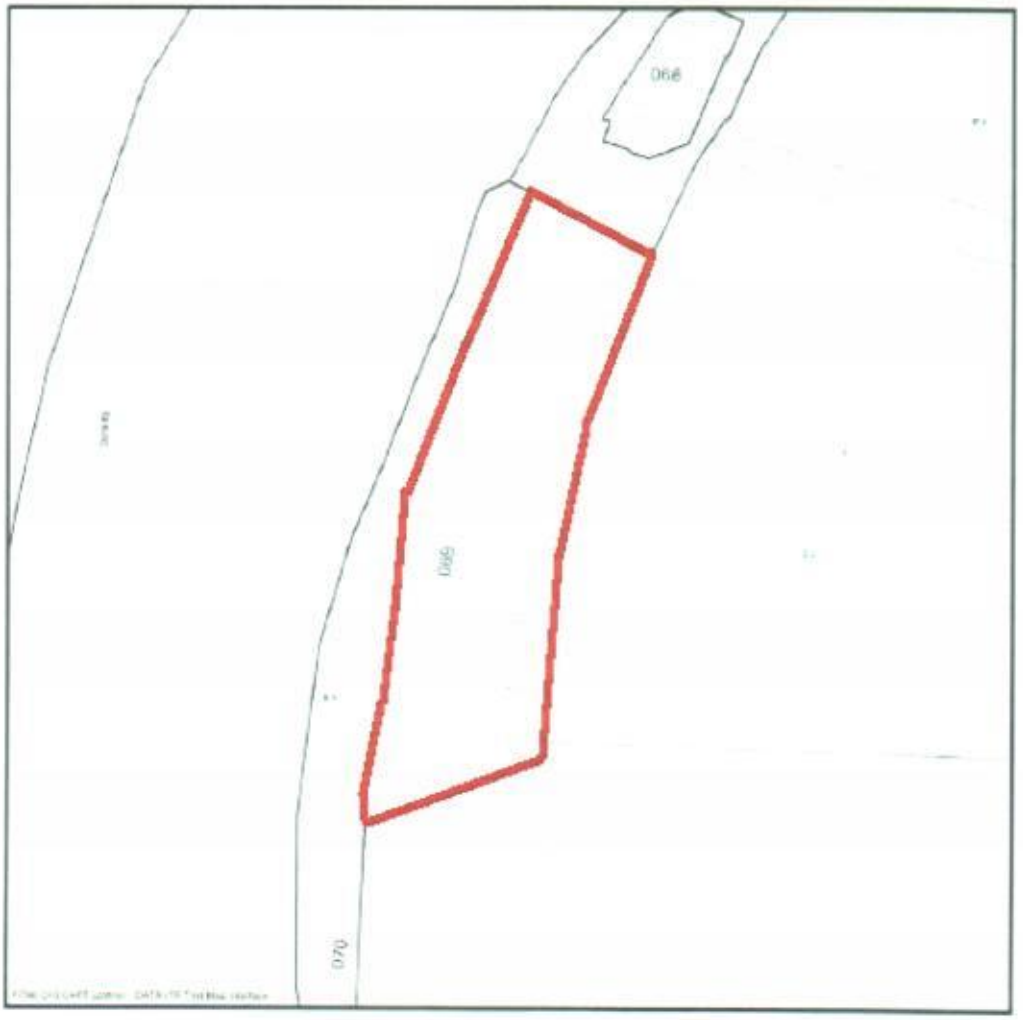
Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály
SZENTENDRE 2001. Dunakanyar krt. 1. Pf.59.

E-hiteles térképmásolat

2015.04.30 12:16:29

Helyrajzi szám: SZIGETMONOSTOR külterület 69 Megrendelés szám: 7/863/2015

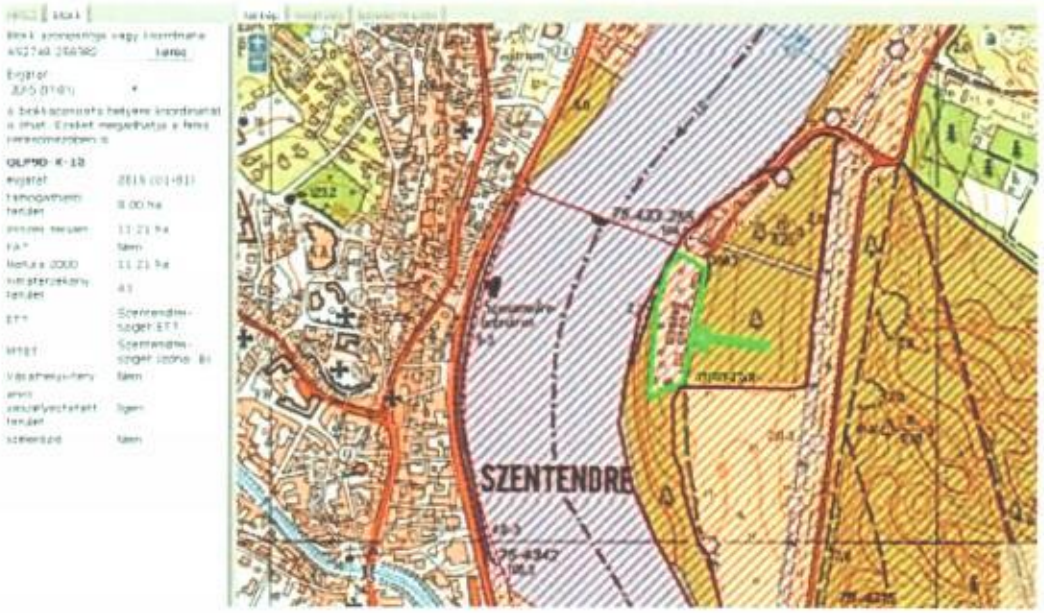
Méretarány: 1:2000 Térrajzi szám: 1815919000/2015



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

Az ingatlanhoz kapcsolódó térképek

Google térkép



Natura 2000 korlátozás térképe

MHK Jogszabály szolgáltatás http://jogszabalykereso.mhk.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=85411.333796

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 engedélye szükséges

a) a gyep feltöréséhez, felülvetéséhez, fátlanítványnyé alakításához;

b) a terület helyreállításához;

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

MHK Jogszabály szolgáltatás http://jogszabalykereso.mhk.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=85411.333796

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 keresztszelvényben 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 részterületen 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.

MHK Jogszabály szolgáltatás http://jogszabalykereso.mhk.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=85411.333796

(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 földrészlet tulajdonosa, vagyonkezelője, használója – ideértve a vadászatra, illetőleg halászatra jogosultat – köteles tűrni a felügyelőségnek, az igazgatóságnak, illetve a természetvédelmi kezelést ellátó szervnek a védett természeti érték, Natura 2000 terület oltalma, tudományos megismerése érdekében végzett tevékenységet, 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 vagyonkezelésben 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)

MHK Jogszabály szolgáltatás http://jogszabalykereso.mhk.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=85411.333796

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 kutatási, 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

STRATEGIAI ÉS VAGYON-
NYILVÁNTARTÁSI IGAZGATÓSÁG

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI,
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF: 52442-1/2012. **Tárgy:** Szigetmonostor, külterület 069 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó tájékoztatás

Előadó: Csipes Judit
Buzogány Péter
Novák Péter

Hiv. szám: 1437/2012.

Kiss Máté
stratégiai- és vagyonnyilvántartási igazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

1013 Budapest, Attila út 13/a.

Tisztelt Igazgató Úr!

Hivatkozott számú levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adom:

1. vízbázis védelmi szempontból:
A Szigetmonostor, 069 helyrajzi számú „Úttörő tábor" a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett Monostori vízbázis külső védőövezetén található.

A Monostori vízbázis előzetes lehatárolása a KTVF: 4708-5/2012. számú (vksz.: D.2/1/289) határozattal megtörtént.

Az ingatlan hasznosítása *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 12. §-ában és az 5. számú mellékletében foglaltak alapján történhet.
Az ingatlanon tevékenység úgy végezhető, hogy annak következtében:

- a vízkészlet természetes védettsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,
- a vízkészletbe 20 napon belül le nem bomló károsító anyag nem kerülhet,
- olyan lebomló anyag nem juthat a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlástermeke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza.

A hivatkozott határozat nyilvános, a helyi önkormányzatnál, illetve a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Felügyelőségen előzetes bejelentkezést követően megtekinthető.

A vízbázisra vonatkozóan további adatokkal az üzemeltető Fővárosi Vízművek Zrt. rendelkezik.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. §-a értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak ellenőrzött

Levelezési cím: 1447 Budapest, Pf. 541 E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu
Telefon: 478-44-00, Telefax: 478-45-20 Honlap: http://kdvkvf.zoldhatosag.hu
Zöld Pont iroda: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 10-12.
Ügyfélfogadás: hétfői csütörtökig 9⁰⁰ - 16⁰⁰-ig, pénteki 9⁰⁰ - 12⁰⁰-ig
Ügyintézés ügyfélfogadás: hétfő, szerda 9⁰⁰ - 12⁰⁰, 13⁰⁰ - 16⁰⁰-ig, pénteki 9⁰⁰ - 12⁰⁰-ig

körülmények között végezhető úgy, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

II. Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Szigetmonostor külterület 069 helyrajzi számú ingatlan országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Azonban az ingatlan *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott HUDI20034 jelű Duna és ártere nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben [a továbbiakban: OTrT tv.] lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének része.

A tárgyi területre vonatkozó szabályozások az alábbiak:

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint *„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."*

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint *„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."*

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint *„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."*

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint *„A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen a felügyelőség engedélye szükséges a) a gyep feltöréséhez, felülvetéséhez, faültetvénnyé 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 keresztszelvényben 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."*

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése szerint *„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*

1013 Budapest, Attila út 13/a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

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."

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint *„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."*

- a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (8) bekezdése szerint *„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."*

Az OTrT. tv. 2. § 21. pontja alapján az országos ökológiai hálózat: *„országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek"*.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Tvt. 5. § (1) bekezdése értelmében minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.

A Tvt. 17. § (1) bekezdése értelmében a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét!

Budapest, 2012. november 21.

9675

2012 NOV 1

Tisztelettel:

Dolla Eszter
igazgató
megbízásából:

Szücs Péter
osztályvezető

Kapja:
1. Címzett
2. Közép-Duna-völgyi KTVF, Irattár

3

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	22 600 000	100%	22 600 000
Kerekített forgalmi érték:		**100%**	**22 600 000**

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Szigetmonostor, Külterület	Szentendre, Kőhegy	Fót, Sikátorpuszta	Budakalász, 11-es út
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	**1.**	**2.**	**3.**
Ajánlati ár (Ft)		17 500 000	20 000 000	19 600 000
Kínálattal korigált ár (Ft)		15 750 000	18 000 000	17 640 000
Helyiség alapterület (m^2)	10616	8411	10000	9801
Fajlagos m^2 ár (Ft/m^2)		1 873	1 800	1 800
Egyéb	külterületi, kivett úttörőtábor	külterületi szántó	külterületi szántó	külterületi szántó
Elhelyezkedés	Duna melletti vízparti terület	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		15%	15%	15%
Közlekedés	rosszul megközelíthető	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-5%	-5%
Méret (m^2)	10616	kisebb	hasonló	hasonló
		-5%	0%	0%
Művelési ág	kivett terület	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		15%	15%	15%
Közművek	víz, villany	vízvételi lehetőség	nincs	nicns
		5%	10%	10%
Korlátozások	Natura 2000, Ökológiai folyosó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-10%	-10%	-10%
Árterület	árterület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		**10%**	**20%**	**20%**
Korrigált fajlagos m^2 ár	**2 127**	**2 060**	**2 160**	**2 160**
Korrigált ár	**22 575 215**	fajlagos m^2 ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	**22 600 000**			

Képek

utcai homlokzat

utcai homlokzat

a komp kikötője az ingatlan mellett

udvari rész

főépület

főépület

udvar

az egykori tábori épületek maradványai

főépület udvari homlokzata

a főépület mögött lévő melléképület

az egykori tábori épületek maradványai

közvetlen dunai lejárat

közvetlen dunai lejárat

a túlpart, szentendrei korzó

vízbekötés a telek területén

összedőlt épület

megrongálódott épület

a növényzet által benőtt déli telekrész

összedőlt épület

déli oldalon lévő épületek

összedőlt épület

összedőlt épület

könnyűszerkezetes épület nyílászárók nélkül

épület, amelyre rászakad egy faág

összedőlt épület

könnyűszerkezetes épület a telek déli oldalán

bejárat a kompfeljáró felől

a telek keleti oldala

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

NYILATKOZAT

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

Szigetmonostor Külterület 069 hrsz-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlan vonatkozásában Váróczi Milán 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 tartalmazzák 2015. május 06.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve: **22 600 000,- Ft**
azaz: huszonkettőmillió-hatszázezer forint

összegben.

A fenti érték nettó érték, az áfát nem tartalmazza!

Az ingatlan értékének meghatározása csereügylet miatt vált szükségessé. A Vízművek ivóvíz bázisának védőterületéhez tartozik.

Budapest, 2015. május 06.

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