

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda (1163 Budapest, Havashalom utca 43. II. emelet 216. szoba.)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsrlő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	1164 Budapest XVI. kerület, Georgina utca 116741 hrsz. „felülvizsgálat alatt”
Hrsz.:	116741 hrsz
Megnevezése tul. lap:	kivett közterület
(természetben):	a 116741 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozható ~40 m ² -es terület
Területe (tul. lap):	7000 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

A 1164 Budapest XVI. kerület, Georgina utca 3. szám alatti, 116678 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be a XVI. kerületi Önkormányzatnak az ingatlana előtti, Georgina utcai közterület kb. 40 m² területének megvásárlására. Az értékelés célja – a megbízás szerint – az ingatlanrész fajlagos piaci értékének meghatározása értékesítés céljából.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2022. szeptember 26.

8. Az értékbecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően az ingatlan értékbecslését elvégeztem.
Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

A 1164 Budapest XVI. kerület, Georgina utca 116741 helyrajzi szám alatti,
kivett közterület megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozható

~40 m²-es terület esetén

a becsült fajlagos nettó piaci érték:

28 000 Ft/m², azaz huszonnyolcezer forint/négyzetméter.

Megjegyzés: A vizsgált 116741 helyrajzi számú közterület megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó ~40 m² terület, önállóan nem beépíthető, kizárólag csak a szomszédos 116678 helyrajzi számú ingatlannal való összevonását tekintve. Megállapítható, hogy a szomszédos ingatlannal való összevonását követően, a szomszédos ingatlan beépíthetőségét, kialakítását pozitív irányban befolyásolja egy feltételezett telekösszevonás. Ennek értelmében a beépíthetőség hiánya kisebb súllyal került figyelembe vételre.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján, **nyomvonaljellegű építmények** és a beépítetlen területek, melyek beépítésre szánt övezetbe tartoznak, áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27%. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta. Az értékelésben feltüntetett értékek nettó árak.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésről számított 6 hónap.

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2022. szeptember 26.


Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlan-értékbecslő
ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

