

Molnár és Tóth Kft.
 Szh.: 2113 Erdőkertes, Géza utca 10.
 Fth.: 2151 Fót, József Attila utca 18.
 Munka száma: M-40/2021

Levegőszabály

Budapest XVI.
 belterület
 Adatszolg. ikt. sz.: 7206-1973/2022
 T-91272

9/2023. sz. el terjesztés - 1. melléklet

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 117510/80 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány 1:1000

BFKH Földhivatali Főosztály
 Budapest XIV, Bosnyák ter 5.
 Dátum: 2022. Október 12



2053576370002022 853233

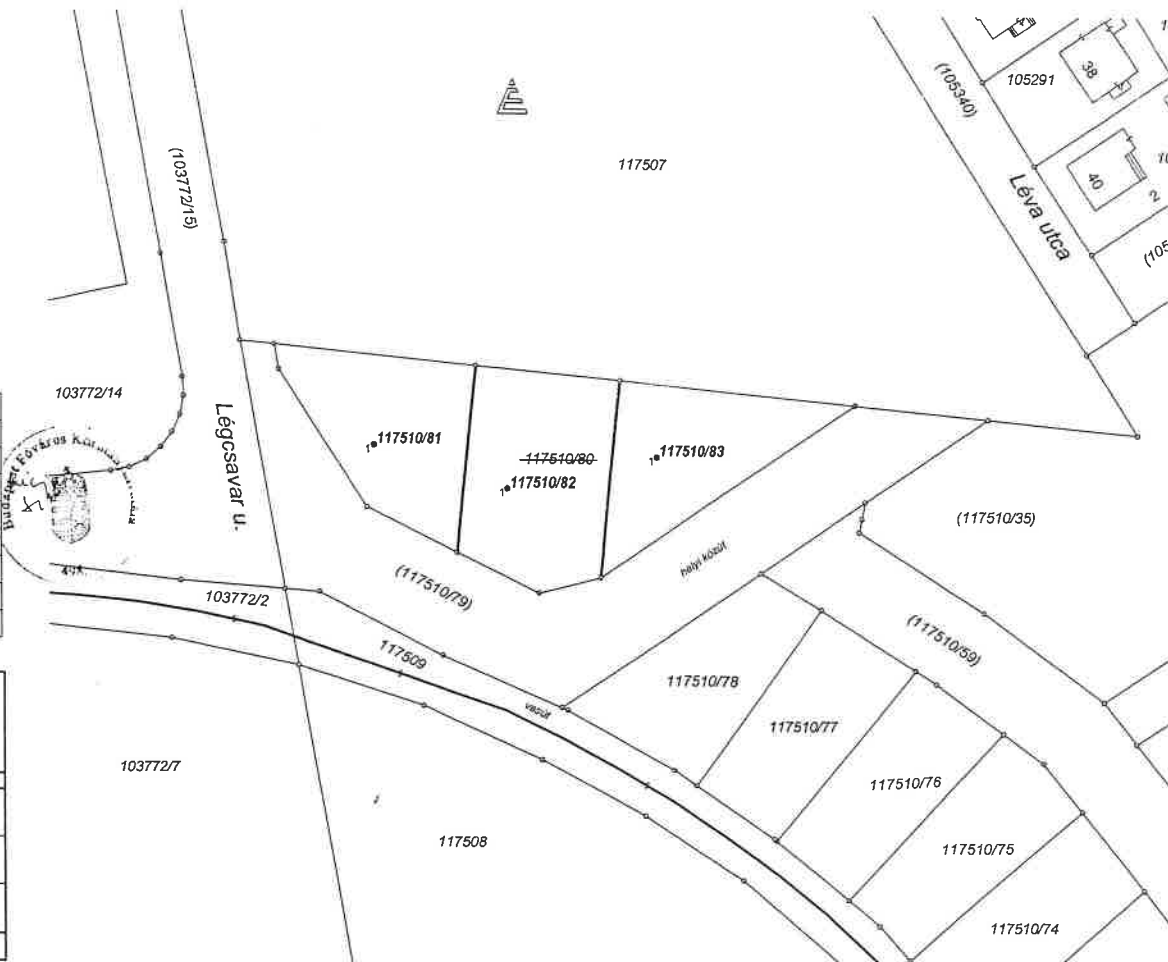
Ikt.szám

Mellekletek (db):

Aláírás:

Címkoordináták 117510/81 hrsz		
Psz.	Y	X
1	661822	239865
Címkoordináták 117510/80 hrsz		
Psz.	Y	X
1	661847	239857
Címkoordináták 117510/83 hrsz		
Psz.	Y	X
1	661875	239863

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	Jel	műv. ága	Min.o.				Jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
117510/80		kivett beépítetlen terület		0.2728	-	117510/81		kivett beépítetlen terület		0.0876	-		
						117510/82		kivett beépítetlen terület		0.1035	-		
						117510/83		kivett beépítetlen terület		0.0817	-		
Összesen:				0.2728					0.2728				



A változás akaratainknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Fót, 2022. október 10.

Készítő és minőséget tanúsító:
 MOLNÁR ÉS TÓTH Földmérő i.g. száma: 8079/2019
 FÖLDMÉRÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Ing. rend. min. szám: 1827/2003
 2113 Erdőkertes, Géza u. 10.
 Adatszám: 13127992-2-13
 Földmérő memók

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2022. 2022. NOV. 13.
 P.h. Záradékoló:
 Ing. rend. min. szám: 1827/2003
 Ing. rend. min. szám: 1827/2003
 IRFM sz: 1749/1991

1. sz. m. elterjesztés

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-értékbecsülő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	Budapest XVI. kerület, Belterület 117510/80 hrsz.
Hrsz.:	117510/80
Megnevezése tul. lap: (természetben):	kivett beépítetlen terület építési telek
Területe (tul. lap):	2728 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

A tulajdonos, a XVI. kerületi Önkormányzat a 117510/80 hrsz-ú ingatlan 3 felé történő osztását tervezi, még az értékesítést megelőzően.

4. Az értékbecslés célja

A kialakítandó telekingatlanok piaci forgalmi 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

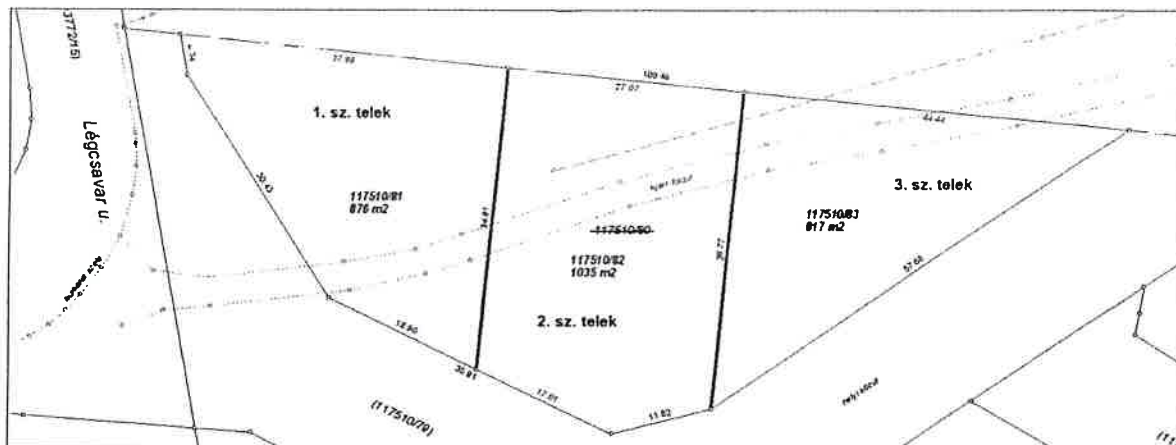
A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az értékbecslés fordulónapja

2022. november 26.

8. Az értékbecslés eredménye

Megbízó felkérésének megfelelően a kialakítandó ingatlanok értékbecslését elvégeztem. Tervezett megosztás az alábbiak szerint alakul.



Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

A 1165 Budapest, Belterület 117510/80 helyrajzi számú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból kialakítandó telkek
becsült fajlagos nettó piaci értéke a következő:

1. sz. telek: 49 800 Ft/m², azaz negyvenkilenceezer-nyolcszáz forint/négyzetméter,
2. sz. telek: 49 800 Ft/m², azaz negyvenkilenceezer-nyolcszáz forint/négyzetméter,
3. sz. telek: 46 000 Ft/m², azaz negyvenhatezer forint/négyzetméter.

Cím	Megnevezés	Terület m ²	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Nettó piaci érték	Bruttó piaci érték
1165 Budapest, Belterület 117510/81 hrsz	beépítetlen terület	876	49 800	43 624 800 Ft	55 403 496 Ft
1166 Budapest, Belterület 117510/82 hrsz	beépítetlen terület	1 035	49 800	51 543 000 Ft	65 459 610 Ft
1167 Budapest, Belterület 117510/83 hrsz	beépítetlen terület	817	46 000	37 582 000 Ft	47 729 140 Ft
	Összesen:	2 728		132 749 800 Ft	168 592 246 Ft
	Összesen, kerekítve:			132 700 000 Ft	168 600 000 Ft

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

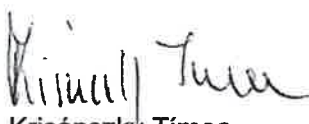
Az általános forgalmi adóról szóló, többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. tv. alapján az építési telek-ingatlanok jellemzően áfás áron értékesíthetők. Áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27% áfa terheli. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2022. november 26.


Kriszánky Tímea
igazságügyi ingatlan-értékbecslő
ügyvezető, PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

