

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-értékbecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	1161 Budapest XVI. kerület, Szurmay Sándor fasor „felülvizsgálat alatt”
Hrsz.:	105842/42 hrsz
Megnevezése tul. lap:	kivett közterület
(természetben):	a 105842/42 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozható ~90 m ² -es terület
Területe (tul. lap):	92 770 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

A 1161 Budapest XVI. kerület, Szurmay Sándor fasor alatti, 105842/42 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be a XVI. kerületi Önkormányzatnak az ingatlana előtti, Hunyadvár utca 41. körüli közterület kb.: 90 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, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

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

2024. március 27.

8. Az értékbecslés eredménye

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

**A 1161 Budapest XVI. kerület, Szurmay Sándor fasor 105842/42 helyrajzi szám alatti,
kivett közterület megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozható
~90 m²-es terület esetén
a becsült fajlagos nettó piaci érték:
29 000 Ft/m², azaz huszonkilencezer forint/négyzetméter.**

Megjegyzés: A vizsgált 105842/42 helyrajzi számú közterület megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó ~90 m² terület, önállóan nem beépíthető, kizárólag csak a szomszédos 105842/31 helyrajzi számú ingatlannal való összevonását tekintve hasznosítható. Megállapítható, hogy a már kiépített kb.: 90 m² rámpa területe a szomszédos ingatlannal való összevonását követően, a szomszédos ingatlan társasházzá való alakulását pozitív irányba befolyásolja a 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%. Értékelőaz ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta. Az értékelésben feltüntetett értékek nettó árak.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2024. március 27.



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