

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1097 Budapest, Drégely utca 22. sz. hrsz. 37836 alatti,
(természetben: 1095 Budapest, Mester u. 43. sz.)
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
20628/30000 tulajdoni hányadáról**



A szakvélemény mellékletekkel együtt 29 oldalt tartalmaz.

Budapest, 2014. március 20.

TARTALOM

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	6
2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE	8
2.1. Helyszíni szemle	8
2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai	8
3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE	8
3.1. A tulajdoni lap adatai	8
3.2. Az ingatlanok környezetének bemutatása	9
3.3. Az ingatlan bemutatása	10
3.4. Az ingatlan övezeti besorolása	13
3.5. Az ingatlanpiaci szempontok	14
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	15
4.1. Alkalmazandó módszer kiválasztása	15
4.2. Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító megközelítéssel	15
4.3. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	20
4.4. Az ingatlan végső értéke	23
5. MEGJEGYZÉSEK	24
MELLÉKLETEK	24
- az ingatlan környezetét bemutató térképrészletek	
- helyszíni fényképfelvételek	
- tulajdoni lap másolat (2013.12.11)	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14. képviselő dr. Bácskai János polgármester)

2. A Megbízott

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsülő, igazságügyi ig.szám: 007014, mint FIX-VALUE Ingatlan- és vagyonértékelő Kft. képviselője (székhely: 1023 Budapest, Orgona u. 8.; Tel: 06 (1) 315-1998; 06 –20 983-2364).

3. A megbízás tárgya

Tulajdoni lap szerint 1097 Budapest, Drégely utca 22. (természetbeni cím: 1095 Budapest, Mester u. 43.) hrsz. 37836 alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 20628/30000 tulajdoni hányad.

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlanrész piaci forgalmi értékének meghatározása. A Megbízó az értékbecslés eredményét értékesítési tárgyalásaihoz kívánja felhasználni.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS 2012 (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

2014. március 20.

8. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 1097 Budapest, Drégely utca 22. / 1095 Budapest, Mester u. 43. hrsz. 37836 alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból a IX. ker. Önkormányzat tulajdonában álló 20628/30000 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztem. Értékjavaslatomat az alábbiak szerint terjesztem elő:

a 1097 Budapest, Drégely utca 22. / 1095 Budapest, Mester u. 43. hrsz. 37836 alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból a 20628/30000 tulajdoni hányad becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

78 500 000 Ft, azaz hetvennyolcmillió-ötszázezer forint

A feltüntetett értékek általános forgalmi adót nem tartalmaz,
értékesítés esetén 27%-os áfa terheli.

Megjegyzés: Az értékelt ingatlanrész osztatlan közös tulajdonban van, a kapott tájékoztatás alapján, az értékelés során feltételeztük, hogy az értékelt ingatlanrész szabadon értékesíthető, továbbá a Megbízó biztosítja az új tulajdonos részére, hogy a 9372/30000 tulajdoni hányadot érintő természetben földszintet használó tulajdonosok a mindenkori hozzájárulásukat adják az esetleges fejlesztésekhez és bővítésekhez.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai:

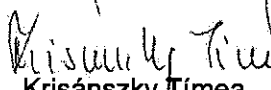
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az **értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.** (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott.) Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2014. március 20.


Kriszánky Tímea
igazságügyi ingatlan-értékelő
igazságügyi ig.szám: 007014

