

## 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:	Budapest XVI. kerület, Belterület 110623/2 hrsz.
Hrsz.:	110623/2
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	zárványtelek
Területe (tul. lap):	303 m <sup>2</sup> Épület nettó területe: - m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan 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. szeptember 7.

## 8. Az értébecslés eredménye

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

A Budapest XVI. kerület, Belterület 110623/2 helyrajzi szám alatti,  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan  
becsült nettó piaci értéke:  
11.500.000 Ft-, azaz tizenegymillió-ötszázezer forint.

**Megjegyzés:** A 110623/2 helyrajzi számú ingatlan zárványtelek, önállóan nem beépíthető, kizárólag a szomszédos ingatlanokkal való összevonását követően. Megállapítható, hogy a szomszédos ingatlanokkal való összevonását követően, a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét pozitív irányban befolyásolja egy feltételezett telekösszevonás. Ennek értelmében az önállóan történő beépíthetőség hiánya kisebb súllyal került figyelembe vételre.

## 9. Az értékesítés ÁFA szabályai

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján:

30. Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

**A vizsgált ingatlan fentiek alapján nem tekinthető építési teleknek.**

Az általánosforgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján, a nem építés célú beépítetlen területű ingatlanok, értékesítése jellemzően tárgyi adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ.

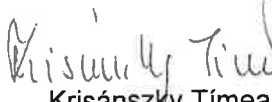
Az értékelte ingatlan az építési szabályoknak nem megfelelően kialakított, ezért főszabályként áfa mentes körbe tartozik. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 10. Az értébecslés érvényességi ideje:

A keltezésről számított 6 hónap.

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

Budapest, 2022. szeptember 7.

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

