

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 1. Megbízó

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda** (1163 Budapest, Havashalom utca 43.)

## 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 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

2025. február 19.

## 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:  
8 000 000 Ft, azaz nyolcmillió 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 2023. évi C. törvény alapján:

27. 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 értékelt 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 keltezésétől számított 6 hónap.

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

**Budapest, 2025. február 19.**

  
Krisánszky Tímea

igazságügyi ingatlan-értébecslő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.