

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-értékbecsrlő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tulajdoni lap:	1162 Budapest XVI. kerület, Fácánkert utca 6.
Helyrajzi szám:	115070/2 hrsz
Megnevezése tul. lap:	kivett beépítetlen terület
(természetben):	115070/2 hrsz-ú ingatlanon lévő szabályozási vonal és a 115070/1 hrsz-ú ingatlan jogi telekhatár vonala közötti terület
Típusa:	nem építési telek
Területe (tulajdoni lap):	579 m ² Épület nettó területe: - m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

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

2025. október 6.

8. Az értékbecslés eredménye

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

**A 1162 Budapest XVI. kerület, Fácánkert utca 6. 115070/2 helyrajzi szám alatti,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból 1 m²-es terület esetén
a becsült fajlagos nettó piaci érték:
39 800 Ft/m², azaz harminckilencezer-nyolcszáz forint/négyzetméter.**

Megjegyzés: A vizsgált 115070/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó terület, önállóan nem beépíthető, a szomszédos ingatlannal való összevonását tekintve hasznosítható.

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%. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta. Az értékelésben feltüntetett értékek nettó árak.

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2025. október 6.



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