

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

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

### 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; képviseli: Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsrlő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lapon:	1163 Budapest XVI. ker., Gondnok utca 1. „felülvizsgálat alatt”		
Ingatlan címe természetben	1163 Budapest XVI. ker., Gondnok utca 1.		
Helyrajzi szám:	103022		
Megnevezése tul. lapon:	kivett üzlet, udvar		
kapott adatszolgáltatás:	használaton kívüli üzlet		
természetben:	használaton kívüli üzlet		
Területe (tulajdoni lap):	1085	m <sup>2</sup>	
Felépítmény nettó alapterülete:	329,78	m <sup>2</sup>	Felépítmény korr. alapterülete: 276,98 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1		

### 4. Az értékbecsrlés célja

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása hasznosítás céljából.

### 5. Az értékbecsrlés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel 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. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecsrlés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecsrlés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbecsrlés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecsrlés a keltezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecsrlés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecsrlés fordulónapja.

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com

## 9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a  
1163 Budapest, Gondnok utca 1. szám alatti 103022 helyrajzi számú,  
kivett üzlet, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült

havi nettó bérleti díja kerekítve:

667 000,- Ft, azaz hatszázhatvanhétezer Ft

## 10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

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

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea    igazságügyi ingatlan-értébecslő, igazolvány szám: 007014  
EUFIM minősített ingatlanértékelő  
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2023. szeptember 11.

  
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.



**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.**

Cím: 1023 Budapest, Orgona utca 8. Tel: 06-20-986-5411; E-mail: krisanszky@gmail.com