

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat - Vagyongazdálkodási Iroda** (székhely: 1165 Budapest, Havashalom utca 43.)

### 2. Megbízott

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

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1165 Budapest, Baross Gábor utca 3. 1. emelet 1.				
Helyrajzi szám:	106413/0/A/2				
Megnevezése tul.lapon:	lakás				
Komfort fokozat	jelenleg komfort nélküli lakás – Felújítandó- Használaton kívüli				
természetben:	2 szobás, üres lakás				
Területe (tul.lap):	41	m <sup>2</sup>			
Értékelt tul. hányad:	1/1		Értékelt tul. hányad területe:	41	m <sup>2</sup>

### 4. Az értékbéclés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

### 5. Az értékbéclés 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 értékbéclés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbéclés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbéclés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbéclés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbéclés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbéclés fordulónapja.

## 9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését 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**  
**1165 Budapest, Baross Gábor utca 3. 1. emelet 1. alatti 106413/0/A/2 helyrajzi számú,  
lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

**16 800 000,- Ft, azaz tizenhatmillió-nyolcszáz ezer Ft**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

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

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése 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 értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014  
EUFIM minősített ingatlanértékelő  
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

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

Budapest, 2025. április 7.

  
  
**Krisánszky Tímea**  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.