

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-értékbecsrlő, igazságügyi igazolvány szám: 007014)

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe tul. lap:	1165 Budapest XVI. kerület, Jókai Mór utca 16/A.
Hrsz.:	106012/1
Megnevezése tul. lap:	kivett üzem
(természetben):	a 106012/1 helyrajzi szám-ú ingatlanból kiszabályozandó ~118 m ² -es terület
Területe (tul. lap):	2718 m ²
Értékelt tul. hányad:	1/1

4. Az értékbecslés célja

Az értékelés célja – a megbízás szerint – a kiszabályozandó ingatlanrész fajlagos piaci értékének meghatározása pályázati felhasználásra.

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 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. november 26.

8. Az értékbecslés eredménye

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

**A 1165 Budapest, belterület 106012/1 helyrajzi szám, természetben
1165 Budapest XVI. kerület, Jókai Mór utca 16/A. szám alatti,
kivett üzem megnevezésű ingatlanból
~118 m²-es kiszabályozandó területének
becsült fajlagos nettó piaci értéke:
84 100 Ft/m², azaz nyolcvannégyezer-egyszáz forint/négyzetméter.**

Megjegyzés: A vizsgált 106012/1 helyrajzi számú kivett üzem megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó ~118 m² terület, önállóan nem beépíthető.

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

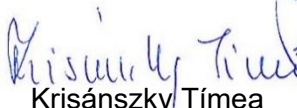
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. Értékelő nem vizsgálta az ügyfél adóalanyiságát!

10. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2025. november 26.


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

