

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-értékbecslő, igazságügyi igazolvány szám: 007014).

3. A megbízás tárgya

Ingatlan címe (tulajdoni lap):	1161 Budapest, Mária utca 68. 1161 Budapest, Béla utca 51.
Helyrajzi száma:	109327 hrsz.
Megnevezése (tulajdoni lap):	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Természetben:	6 lakásos épület, gazdasági épületekkel
Területe (tulajdoni lap):	715 m ² épület nettó területe: 177 m ²
Értékelt tulajdoni 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, 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

2026. június 17.

8. Az értébecslés eredménye

Megbízásunknak 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

**1161 Budapest, Mária utca 68. szám alatti, 109327 helyrajzi számú,
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának becsült**

forgalmi értéke kerekítve:

92 700 000,- Ft, azaz kilencvenkétfmillió-hétszázézer Ft.

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

9. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény 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. Értékelők az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálták.

10. A szakvéleményt készítette

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

11. Az értébecslés érvényességi ideje

A keltezésétől számított 6 hónap.

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

Budapest, 2026. június 17.


Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

