

## 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-értékbecső, igazságügyi igazolvány szám: 007014).

### 3. Megbízás tárgya

|                                |                                                          |                |                                     |    |                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----|----------------|
| Ingatlan címe tulajdoni lapon: | 1165 Budapest XVI. kerület, Huszár utca 22/B. tetőtér 1. |                |                                     |    |                |
| Ingatlan címe természetben:    | 1165 Budapest XVI. kerület, Huszár utca 22/B. tetőtér 1. |                |                                     |    |                |
| Helyrajzi szám:                | 105564/0/A/3                                             |                |                                     |    |                |
| Megnevezése tulajdoni lapon:   | lakás                                                    |                |                                     |    |                |
| komfortfokozata:               | összkomfortos lakás                                      |                |                                     |    |                |
| Területe (tulajdoni lap):      | 38                                                       | m <sup>2</sup> |                                     |    |                |
| Értékelt tulajdoni hányad:     | 1/1                                                      |                | Értékelt tulajdoni hányad területe: | 38 | m <sup>2</sup> |

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

### 5. Az értékbecslés 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, valamint a Magyar Nemzeti Bank pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló 18/2022. (XII.1.) számú ajánlásának.

### 6. 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 ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

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

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

## 9. 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**  
**1165 Budapest, Huszár utca 22/B. tetőtér 1. szám alatti**  
**105564/0/A/3 helyrajzi számú, lakás megnevezésű ingatlan**  
**1/1 tulajdoni hányadának becsült**

**forgalmi értéke kerekítve:**

**40 400 000,- Ft, azaz negyvenmillió-négyszázezer Ft.**

A feltüntetett érték általános forgalmi adót tartalmazhat!

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

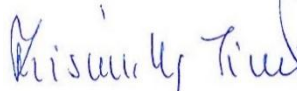
A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az *áfatörvény nem tesz különbséget lakóingatlan 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.

## 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, 2026. január 15.

  
  
Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.