

## 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. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tulajdoni lapon:	1163 Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 81. földszint		
Ingatlan címe természetben	1163 Budapest, Veres Péter út 81. földszint		
Helyrajzi szám:	102259/0/A/2		
Megnevezése tulajdoni lapon:	üzlethelyiség		
természetben:	üzlethelyiség - jelenleg használaton kívüli		
Területe (tulajdoni lap):	52	m <sup>2</sup>	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1		Értékelt tulajdoni hányad területe: 52 m <sup>2</sup>

### 4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének, valamint bérleti díjának megállapítása.

### 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 kelteztől 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**  
**1163 Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 81. földszint alatti**  
**102259/0/A/2 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan**  
**1/1 tulajdoni hányadának becsült**

**nettó forgalmi értéke kerekítve:**  
**49 900 000,- Ft, azaz negyvenkilencmillió-kilencszázezer forint**

**Az ingatlan havi becsült nettó bérleti díja:**  
**286 000 Ft, azaz kétszáznyolcvanhatezer forint**

## 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, 2025. december 12.

  


Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.