

INGATLANVAGYON ÉRTÉKEKELÉS

Ingatlan címe:	1165 Budapest XVI. ker. Centenáriumi sétány 16. fszt. 2.
Hrsz.:	106904/A/81



készítette:

ECORIENT Kft.

5000 Szolnok, Vásárhelyi Pál út 14. 2/1.

+3630 360 2219

2025.11.26.

Tartalomjegyzék

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	- 3 -
2. A MEGRENDELŐ ADATAI ÉS UTASÍTÁSAI, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	- 4 -
3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	- 5 -
3.1. Budapest XVI. kerület, Mátyásföld	- 5 -
3.2. Az értékelt ingatlan közvetlen környezete	- 6 -
4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	- 7 -
4.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	- 7 -
4.2. Ingatlan általános jellemzői.....	- 7 -
5. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	- 9 -
5.1. A lehetséges értékelési módszerek bemutatása	- 9 -
5.1.1. A piaci (forgalmi) érték fogalma	- 9 -
5.1.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	- 10 -
5.1.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer.....	- 13 -
5.1.4. Költségalapú módszer.....	- 16 -
5.2. Értékelési módszerek kiválasztása.....	- 17 -
5.3. Az érték meghatározása	- 18 -
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	- 19 -

1. Értékelési bizonyítvány

Megrendelő:	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Az ingatlan címe:	1165 Budapest XVI. ker. Centenáriumi sétány 16. fszt. 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	106904/7/A/81
Tulajdoni viszony:	közös tulajdon
Értékelt tulajdoni hányad:	42/182
Tulajdonos neve:	Hungarosack Kft.

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerekkel készült az érték meghatározása.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke:

23.000.000 – Ft
azaz huszonhárommillió forint

Korlátozó feltételek: A megállapított érték ÁFA mentes. A szakvélemény az ingatlan forgalomképes állapotára és a helyszíni szemle időpontjára vonatkozik. Feltételezve, hogy az ingatlan per, teher és igény mentes, nem terheli jelzálog vagy egyéb kötelezettség.

A helyszíni szemle időpontja: 2025. 11. 23

Az értékelés forduló napja: 2025. 11. 26.

A szakvélemény érvényessége: A megállapított értéket változatlan formában 3 hónapig tartom érvényesnek.

Készítette:

Dr. Kovács Levente

Ingatlanvagyon-értékelő, társasházkezelő, ingatlankezelő

ECORIENT Kft.

2. A megrendelő adatai és utasításai, az értékelés célja

A megrendelő: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta az ECORIENT Kft.-t, hogy készítse el az 1165 Budapest XVI. ker. Centenáriumi sétány 16. fszt. 2., 106904/7/A/81 hrsz.-ú egyéb helyiség megnevezésű 182 négyzetméter területű osztatlan közös tulajdonú ingatlanból 42/182 eszmei hányad, természetben leválasztott üzlethelyiség aktuális piaci érték megállapítását.

A megrendelő utasítása: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat határozott igénye volt, hogy a Hungarosack Kft. tulajdonában lévő egyéb helyiség piaci értéke meghatározásra kerüljön, tekintettel az ingatlan sajátosságaira.

Az értékelés célja: A forgalmi (piaci) érték meghatározása, mely értéken az ingatlan a piaci körülmények között nagy valószínűséggel értékesíteni lehet.

Figyelembe véve a TEGoVA piaci értékre vonatkozó megfogalmazását:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegét egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- a; az eladó hajlandó az eladásra
- b; az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetét
- c; a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- d; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történt
- e; átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembe vételére nem került sor

(forrás: TEGoVA útmutató GNI)

Az értékbecslés a vonatkozó iparági előírások, szabványok, jogszabályok, és különös tekintettel a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének 49/2004. (XII.29.) önkormányzati rendeletének figyelembevételével készült.

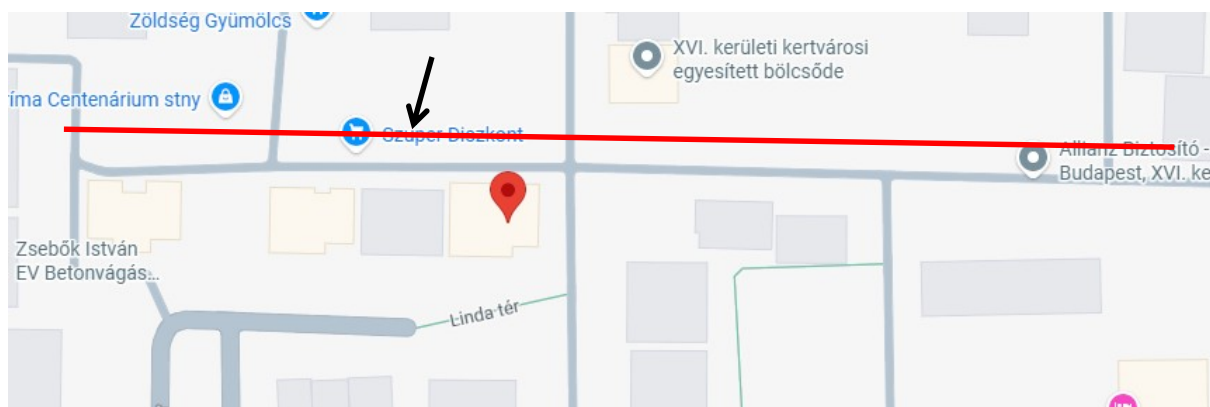
3. Az ingatlan környezetének leírása

3.1. Budapest XVI. kerület, Mátyásföld

Mátyásföld az 1800-as évek végén Cinkota két telepeként jött létre és fejlődött, míg 1933-tól önálló nagyközség lett, majd 1950-től Budapest XVI. kerületének városrésze. Budapest XVI. kerülete a város egyik peremkerülete. Északkeleten Csömör, keleten Nagytarcsa, délkeleten a XVII., délnyugaton a X., nyugaton a XIV., míg északnyugaton a XV. kerület határolja. Egyes városrészeinek elnevezése Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom. A kerület a Pesti-hordalékkúpsíkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el, a Szilas-patak két partján.



Mátyásföld városrészen belül az ingatlan elhelyezkedése



Centenáriumi sétány és az ingatlan elhelyezkedése

Közlekedés

A XVI. kerület autóval és tömegközlekedéssel is jól megközelíthető, olyan fontos csomópontjai és útvonalai vannak, mint a Veres Péter út, a Csömöri út, az Újszász utca vagy a Bökényföldi út. Mátyásföld a 8-as, 9-es HÉV mellett fekszik.

3.2. Az értékelt ingatlan közvetlen környezete

Az értékelt ingatlan Budapest XVI. kerületében, azon belül a Mátyásföld városrész északnyugati felén, a Centenáriumi lakótelepen, azon belül a Centenáriumi sétányon helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakó- és társasingatlanok, valamint üzletek találhatók. Az értékelt ingatlan közelében megtalálható játszótér, bölcsőde, óvoda, általános iskola, gimnázium, egyetem, orvosi rendelő, gyógyszertár, élelmiszer bolt, üzletek. Összességében az ingatlanról elmondható, hogy jó infrastruktúrájú városrészben helyezkedik el.



műholdkép az ingatlanról

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

	Helyrajzi szám
	106904/7/A/81
Az ingatlan címe	1165 Bp, XVI. ker. Centenáriumi sétány 16. fszt. 2.
Megnevezése	egyéb helyiség
Tulajdoni viszony	közös tulajdon
Használati megosztás	van
Értékelt tulajdoni hányad	42/182
Értékelt tulajdoni hányad területe	42 m ²
Értékelt tulajdoni hányad tulajdonosa	Hungarosack Kft.
Terhek	-
Hasznosítás jelenlegi formája	üzlethelyiség
Ingatlan állapota	elhanyagolt, felújítandó

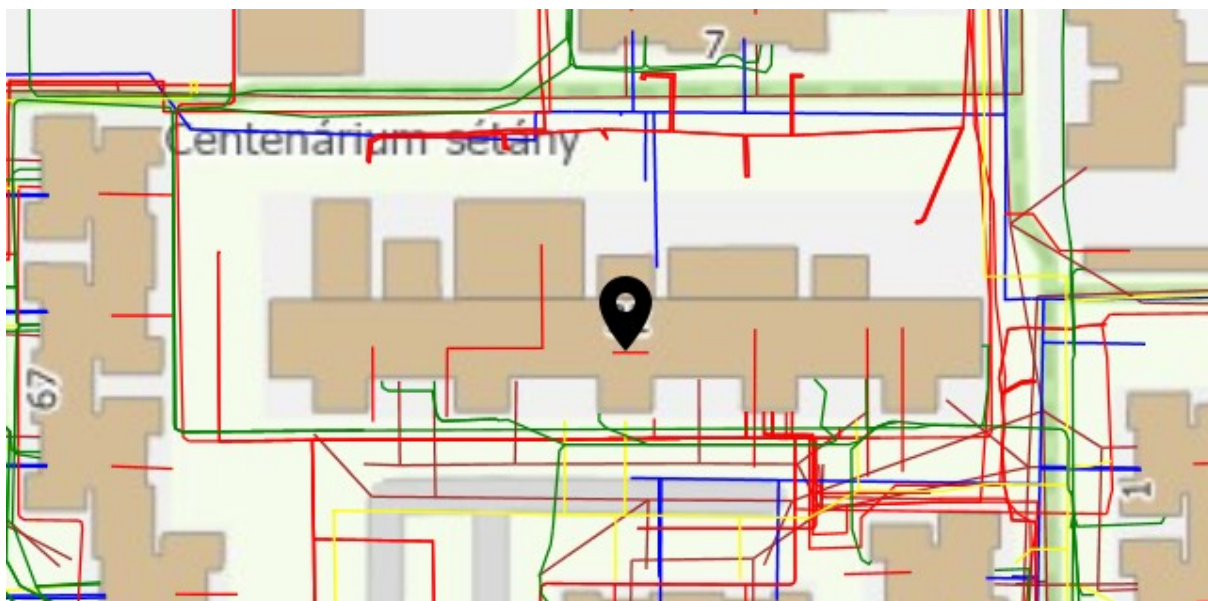
4.2. Ingatlan általános jellemzői

Természetbeni állapot leírása

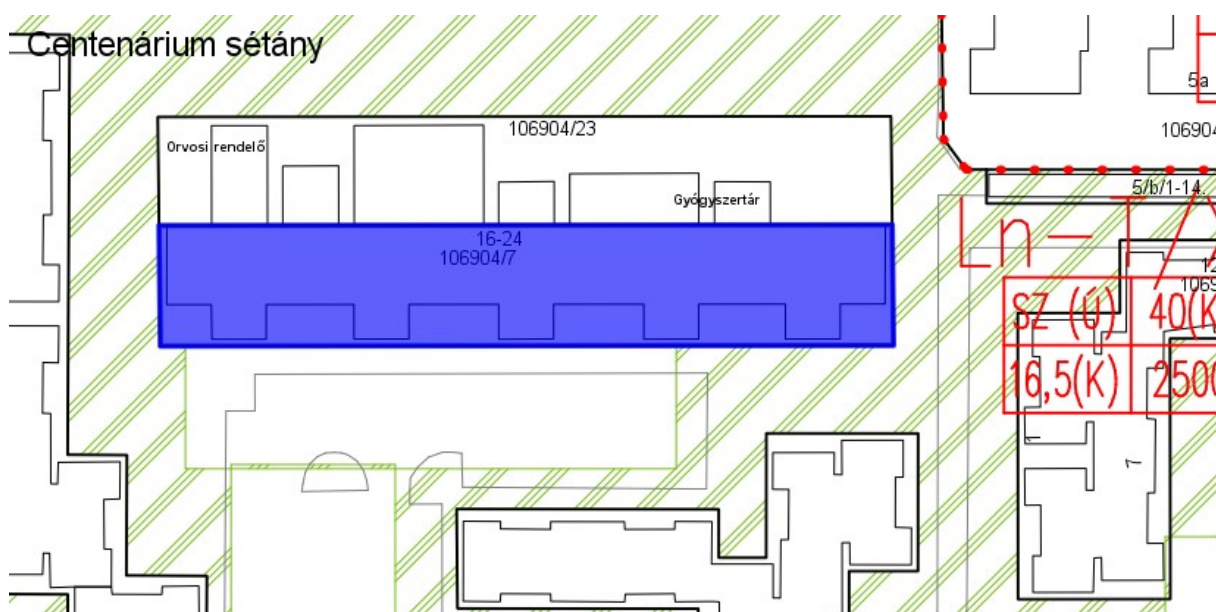
Az értékelt ingatlan Budapest XVI. kerületében, azon belül Mátyásföldön, a Centenáriumi lakótelepen, azon belül a Centenáriumi sétány 16. szám alatt található. Az ingatlan 182 m² területű osztatlan közös tulajdonú ingatlanból használati megosztással és fizikailag is leválasztott 42 m² területű, utcáról nyíló nagy üveg felülettel bíró üzlethelyiség.

Az értékelt ingatlan erősen elhanyagolt, azon állagmegóvási intézkedések szükségesek. A szobák falai több helyen sérültek, szakszerűtlen kivitelezés nyomai láthatók. A mennyezeten a panelek sérültek, hiányosak, az elemek nem illeszkednek megfelelően. A műszaki berendezések az előregedés jeleit mutatják. Az ingatlan minden helyisége felújításra szorul.

Közművesítettség: A közműellátottság az alábbi ábra szerint alakul:



közműtérkép



az ingatlan építési besorolása

Részletek a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról:

27. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, alacsony, úszótelkes építési övezet (Ln-T/XVI/1)

31. § (1) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag

- a) lift és egyéb technológiai létesítmény,
- b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
- c) a bejárathoz csatlakozó fedett előtér építése esetén.

(2) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.

(3) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

5. Érték megállapítása

5.1. A lehetséges értékelési módszerek bemutatása

5.1.1. A piaci (forgalmi) érték fogalma

A piaci érték fogalmának meghatározása a korábbi években többféle módon történt, sok finomításon és egyeztetésen ment keresztül. Az EU direktíváknak megfelelően, a legpontosabb definíciót az EVS 2003-ban leírtak szerint fogalmazhatjuk meg.

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélné, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre kerül, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására, az ingatlan természetétől függő, megfelelő idő áll rendelkezésre.

(forrás: Dr. Hajnal István: Az ingatlanértékelés Magyarországon Budapest 2004)

A piaci (forgalmi) érték meghatározását a szakmai előírások és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelt alapján három értékbecslési módszer alkalmazásával végezhetjük el.

- Piaci összehasonlító adatok elemzése alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés

- Költség alapú értékelés

5.1.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- **Az alaphalmaz kiválasztása:**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.**

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

- **Fajlagos alapérték meghatározása:**

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- **Értékmódosító tényezők elemzése:**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

Műszaki szempontok:

- károsodások
- kivitelezési szempontok
- megszokottól eltérő méret
- alapozás módja
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai
- közbenső és zárófödémek megoldásai

- tetőszerkezetek kialakításai
- határoló szerkezetek és nyílászárók
- burkolatok minősége és értéke
- szakipari munkák minősége és értéke
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások
- épülettartozékok.

Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázis védelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

- **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- **Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként.**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

(forrás: 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez 1. sz. melléklete)

A fajlagos alapérték módosításának módszerei:

Csoportos összehasonlítás: Lényege, hogy az összehasonlító adtok, fajlagos értékeinek számtani átlagát módosítjuk úgy, hogy az értékelt ingatlan jellemzőit a vizsgált ingatlanok jellemzőit közösen, *csoportban* hasonlítjuk össze. (A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben leírtak szerint.)

Páros összehasonlítás: lényege, hogy a fajlagos alapértékeket úgy módosítjuk, hogy az értékelt ingatlan jellemzőit egyenként, külön-külön, *párosával* hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlanok jellemzőivel majd ez alapján egyenként módosítjuk a fajlagos alapértéket és ezek átlagát vesszük.

5.1.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése:

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként:

Tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a

megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak

felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása:

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása:

Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

(forrás: 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez 2. számú melléklet)

A hozam számításán alapuló módszer almódszerei:

Direkt tőkésítés (IRV): A lényege, hogy a realizálható éves jövedelmet (a járadékszámításból levezetve) a tőkésítési kamatlábbal tőkésítjük. Ez a megoldás akkor alkalmazható, ha becsült jövedelmek az idő síkban tekintve kiegyensúlyozott azok az évek változásával jelentősen nem változnak.

Diszkontált Cash Flow (DCF): Az ingatlan értékét évenkénti jövedelmek jelenértékeinek és az idősor utolsó évben becsült érték jelenértékének összegével határozzuk meg. Ezt akkor alkalmazzuk, amikor az ingatlan hasznosítása során a jövedelmek nem egyenletesek, az idősíkból nagyban eltérnek egymástól. Évente külön-külön kell vizsgálni a várható jövedelmet, azokat a jelen időre kell diszkontálni. Amikor a jövedelmek állandósulnak, az utolsó évben az ingatlan értékét kell meghatározni és azt diszkontálni. Az érték meghatározása történhet az előző év jövedelmének direkt tőkésítésével vagy költség alapú értékbecsléssel. Majd a diszkontált jövedelmeket és diszkontált értéket összeadjuk.

5.1.4. Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

A telekérték meghatározása:

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása:

A **pótlási költség** olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. **Az újraépítési költségben** a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. **A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.**

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció:

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a

felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése:

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

(forrás: 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelethez 3. számú melléklet)

5.2. Értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés célját, valamint a megrendelő utasításait figyelembe véve, jelen esetben a piaci adatok összehasonlító adatainak elemzésével határoztam meg az ingatlan értékét.

Ezzel a módszerrel lehet a legnagyobb pontossággal megbecsülni a vizsgált ingatlan értékét, mely összegért nagy valószínűség szerint az ingatlant értékesíteni lehet. A piaci adatok összehasonlításával a fajlagos alapérték módosítása pontosabban kerül meghatározásra.

5.3. Az érték meghatározása

Ingatlan forgalmi értékének vizsgálata piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel									
Adat jellege	Értékelt ingatlan	A ingatlan	kínálati ár	B ingatlan	kínálati ár	C ingatlan	kínálati ár	D ingatlan	kínálati ár
Kerület	XVI.	XVI.		XVI.		XVI.		XVI.	
Település	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve	Mátyásföld	Újmátyásföld		Rákosszentmihály		Rákosszentmihály		Ómátyásföld	
Redukált alapterület (m2)	42	150		41		41		55	
Jellemzők	üzlethelyiség	üzlethelyiség		üzlethelyiség		üzlethelyiség		üzlethelyiség	
Ingatlan környezete	rendezett	rendezett		rendezett		rendezett		rendezett	
Ingatlan elhelyezkedése	jó	jó		jó		jó		jó	
Ingatlan állapota	felújítandó	jó állapotú		felújított		felújított		jó állapotú	
Eladási/kínálati ár		115 000 000 Ft		41 000 000 Ft		38 000 000 Ft		39 900 000 Ft	
Kínálati ár/infláció korrekció		-10%		-10%		-10%		-10%	
Környezet, elhelyezkedés		0%		-10%		-10%		-5%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%		0%	
Építés éve		0%		0%		0%		0%	
Alapterület		0%		0%		0%		0%	
Műszaki állapot		-5%		-10%		-10%		-5%	
Állag		-5%		-15%		-15%		-10%	
Komfortfokozat		0%		0%		0%		0%	
Energetikai besorolás		0%		0%		0%		0%	
Korrekciók összesen %		-20%		-45%		-45%		-30%	
Korrigált eladási/kínálati ár		92 000 000 Ft		22 550 000 Ft		20 900 000 Ft		27 930 000 Ft	
Fajlagos ár Ft/m2	545 227 Ft	613 333 Ft		550 000 Ft		509 756 Ft		507 818 Ft	
Összehasonlító adatok súlyozása		0,25		0,25		0,25		0,25	
Ingatlan értékelése									
Megnevezés		Redukált terület (m2)		Érték (Ft/m2)		Összesen			
Ingatlan (100%-os készütségre vonatkozó) forgalmi értéke		42		545 227 Ft		22 899 530 Ft			
Ingatlan (100%-os készütségre vonatkozó) kerekített forgalmi értéke						23 000 000 Ft			

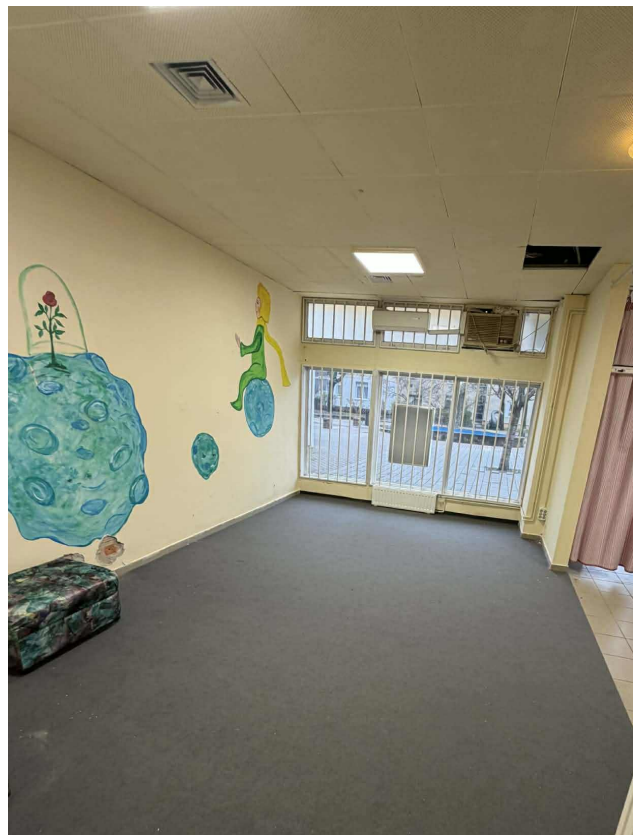
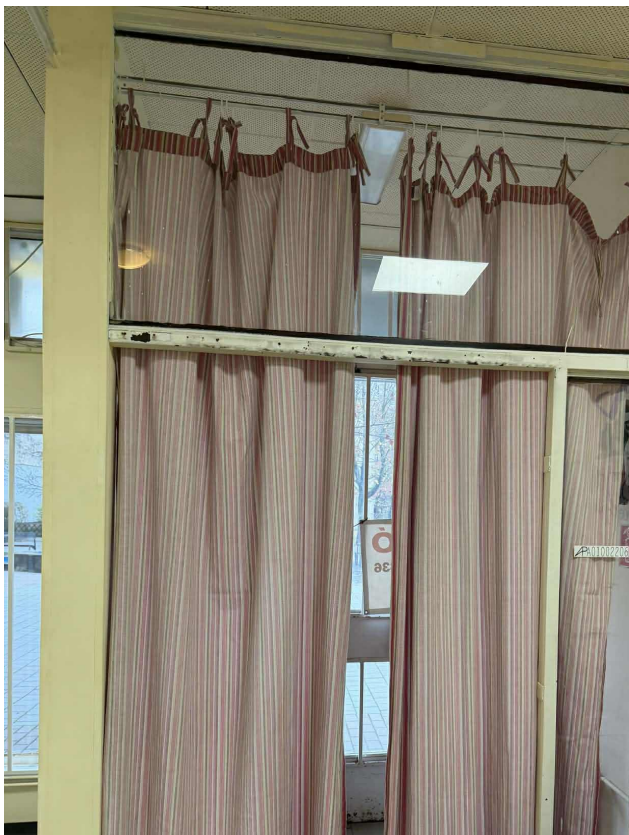
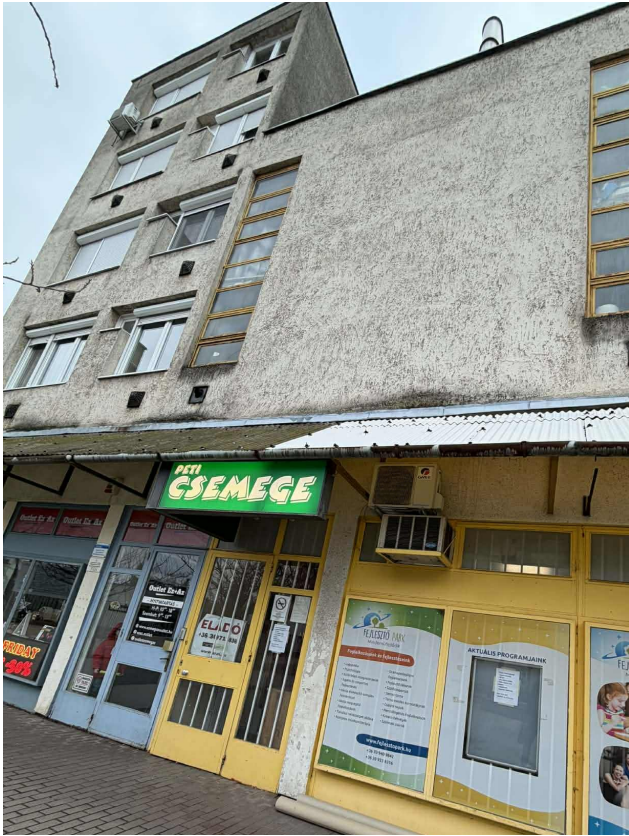
Az értékbecslésben szereplő 1165 Budapest XVI. ker. Centenárium sétány 16. fszt. 2. szám alatti ingatlan értékelését a fentebb részletezettek szerint elvégezve, 2025.11.26. fordulónapra, az ingatlan forgalmi értéke kerekítve

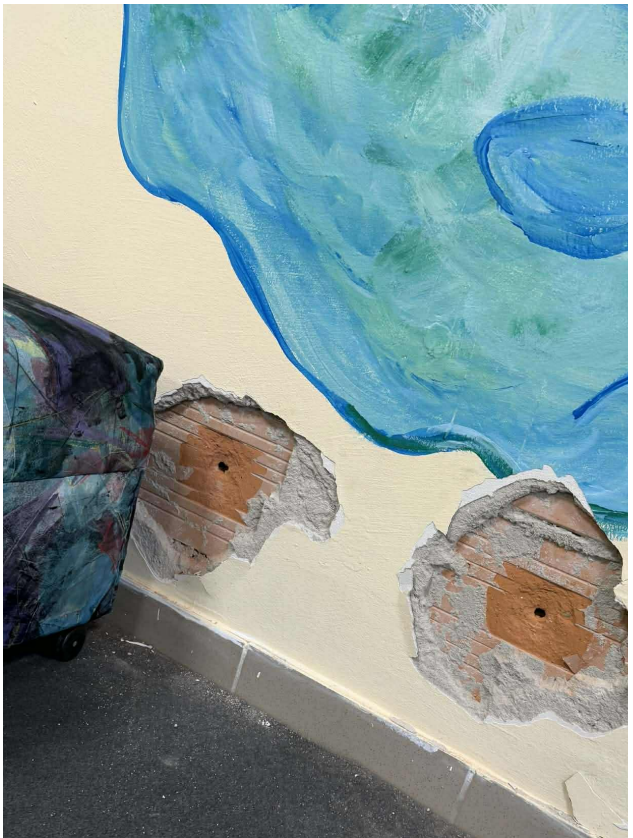
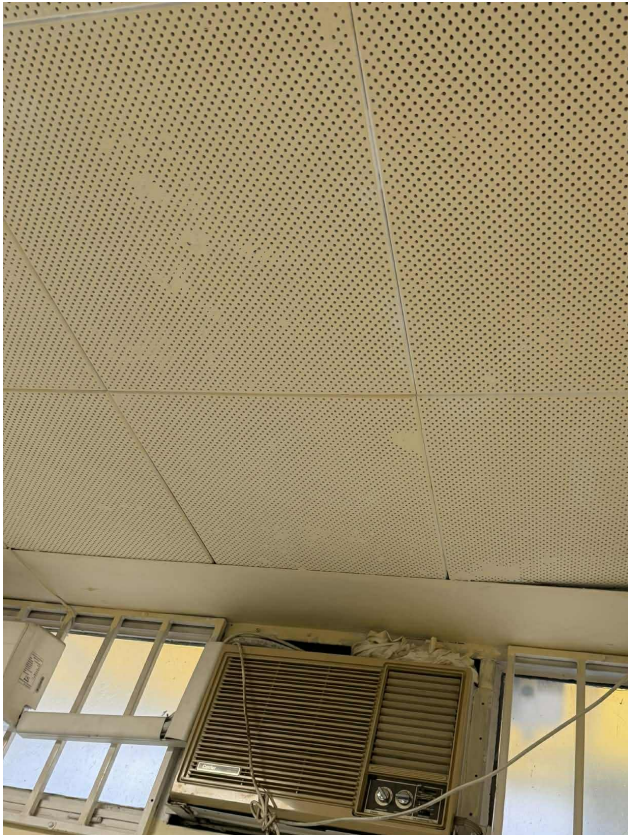
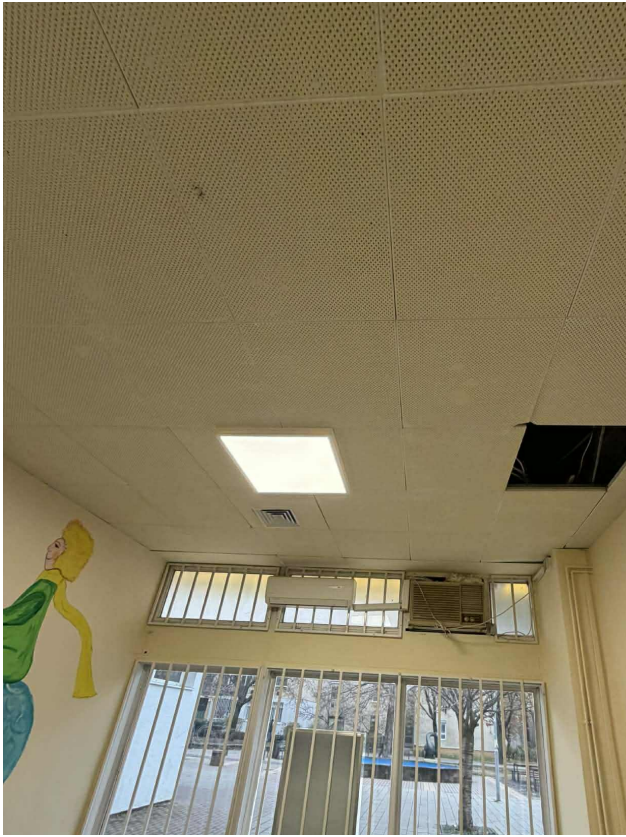
23.000.000.-Ft

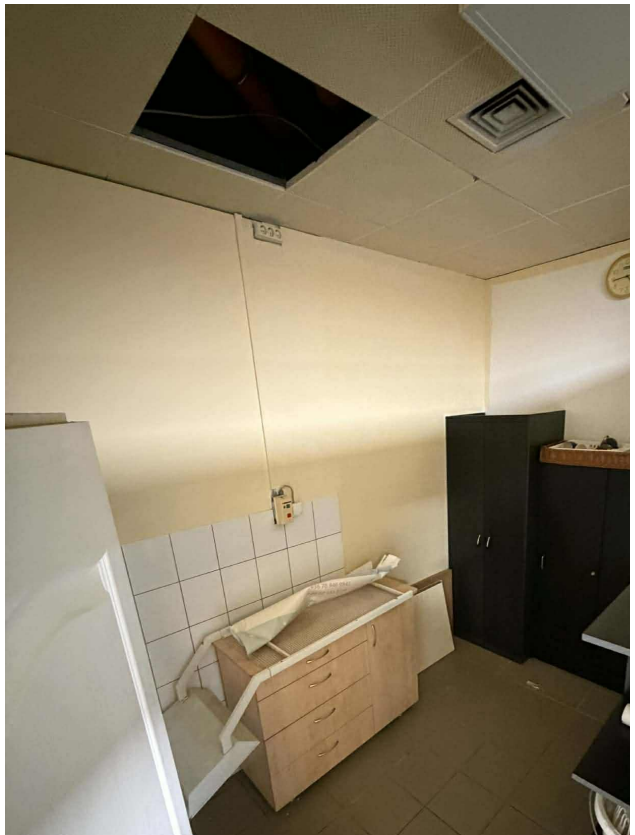
azaz huszonhárommillió Forint.

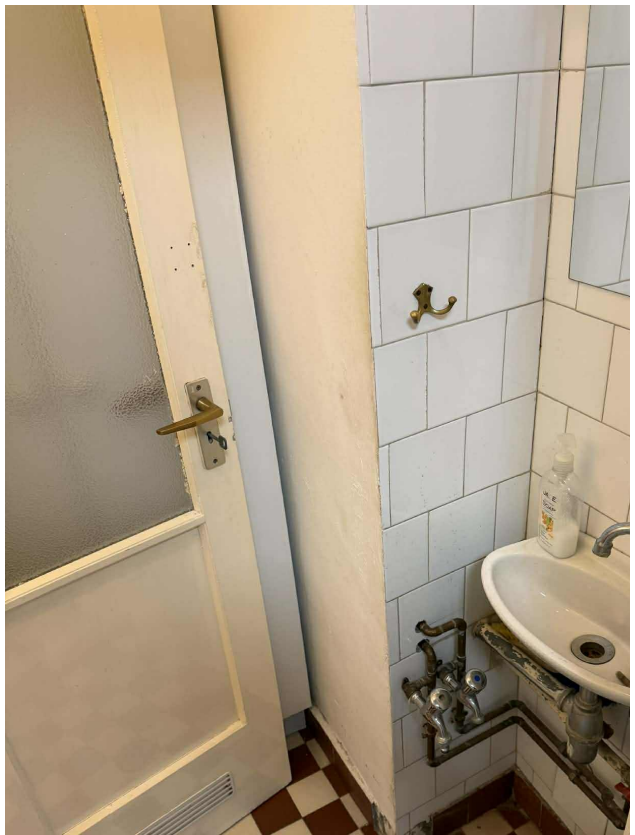
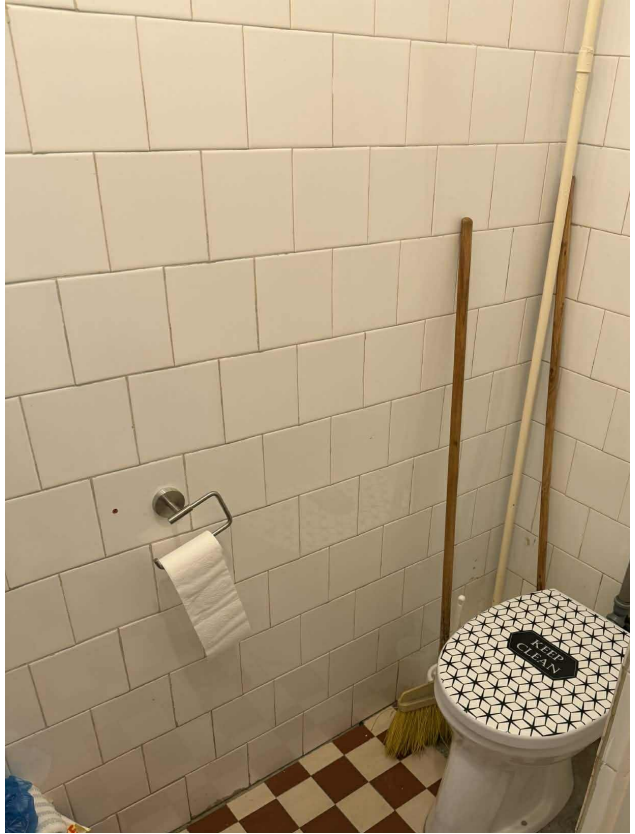
6. Korlátozó feltételek

- A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlant értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bármilyen nemű változásért, -bontás, fizikai, funkcionális, és környezeti avulás, - amely az ingatlan értékét befolyásolja, felelősséget nem vállalok.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- A helyszíni szemle során feltárás, épület-fizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közöltrejtett hibák az értékelést nem érintik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határainak után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- A szakértői véleményt a megbízó és a szakértő hozzájárulása nélkül más célra sem részben sem egészben felhasználni nem lehet.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.
- A szakértői vélemény csak egészében értelmezhető, abból részleteket kiemelni és az összefüggések nélkül értelmezni és felhasználni nem lehet.
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra, teljes körű ellenőrzés nélkül.
- Az értékbecslés során meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
- A szakvéleményben meghatározott érték Áfa nélküli érték, azt nem tartalmazza.
- A javadalmazásom nem függ az ingatlan értékétől, sem az ingatlan várható értékesítésétől.
- A szakvéleményben leírt megállapítások és az ingatlan értéke 3 hónapig van érvényben.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Jelen szakvélemény három példányban készült, másolása, sokszorosítása, harmadik személynek, részben vagy egészben történő átadása csak a szakértő és a megrendelő írásos engedélyével történhet.













Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251120/5520
2025.11.20

Budapest XVI ker.
Belterület, 106904/
szám

1165 BUDAPEST XVI KER., CENTENÁRIUM SÉTÁNY 16. FÖLDSZINT/2 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest XVI ker., Belterület, 106904/7/A/81

szöv

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999996/1999/			
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:			
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.
	egyéb helyiség	182	0	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 23565/2/1985/1984.09.03			
	Jogi jelleg: Szövetkezeti ház			
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.			

II. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 118348/1993/1992.08.10	✖ Törölő határozat 156942/1995/1995.08.10
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 118348/1993/1992.08.10 Név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 156942/1995/1995.08.10	✖ Törölő határozat 106809/1/2004/97.01.02
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 87/182 Jogcím: adásvétel, 156942/1995/1995.08.10 Név: VÉNUSZ FODRÁSZ SZÖVETKEZET Jogosult címe: 1165 BUDAPEST XVI.KER, Veres Péter utca 77		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50360/3/2001/01.11.27	
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 95/182 Jogcím: eredeti felvétel, 118348/1993/92.08.10 Név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106809/1/2004/97.01.02	
Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 42/182 Jogcím: adásvétel		



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251120/5520
2025.11.20

Budapest XVI ker.
Belterület, 106904/7
szám

Folytatás az előző oldalról

10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 62329/1/2008/08.05.20	✖ Törő határozat 39370/5/2016/16.01.26
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 45/182 Jogcím: jogutódlás Név: INHIBITOR KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 1183 BUDAPEST XVIII.KER., Nefelejcs utca 28.	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39370/5/2016/16.01.26	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 45/182 Jogcím: vétel Utalás: II/10 Név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 156942/1995/1995.08.10	✖ Törő határozat 111532/1/1998/98.05.11
	Jelzálogjog 2 183 500 FT, azaz kettőmillió-egyszáznyolcvanháromezer-ötszáz forint vételhátralék és járulékal erejéig Név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 156942/1995/1995.08.10	✖ Törő határozat 111532/1/1998/98.05.11
	Elidegenítési és terhelési tilalom Utalás: III/1 Név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 181103/1996/1996.10.11	✖ Törő határozat 45883/1/1997/97.02.03
	Jelzálogjog 547 875 FT, azaz ötszáznegyvenhétezer-nyolcszázhetvenöt forint főkövetelés és járulékal erejéig Név: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATALA Jogosult címe: 1054 BUDAPEST V. KER., Bajcsy-Zs. út 36-38	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50360/1/2001/00.11.27	✖ Törő határozat 50360/3/2001/01.11.27
	Egyéb Kilgázítás iránti kérelem elutasítása Név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT	



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251120/5520
2025.11.20

Budapest XVI ker.
Belterület, 106904/7
szám

Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 74310/1/2008/08.07.17	ⓧ Törölő határozat 39782/2/2009/09.02.12
Tulajdonjog fenntartással történt eladás		
Név: Szerencsés Rudolfné, Születési név: Pölös Rozália, Születési év: 1953, Anyja neve: Kiri Rozália Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Sasvár utca 58.		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 59575/1/2009/09.06.02	ⓧ Törölő határozat 388214/1/2024/24.10.22
Keretbiztosítéki jelzálogjog		
25 000 000 FT, azaz huszonötmillió forint erejéig Utalás: II/8 Név: MKB BANK ZRT Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER., Váci utca 38		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46872/2/2010/10.04.13	ⓧ Törölő határozat 48493/3/2010/10.04.23
Jelzálogjog		
197 400 FT, azaz egy százkilencvenhétezer-négyszáz forint főkövetelés és járulékai erejéig 12.AV.56/810/14 építménymenyadó Utalás: II/8 Név: BUDAPEST XVI.KER. POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 1163 BUDAPEST XVI.KER., Havashalom utca 43		

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE