

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1074 Budapest, Dob u. 4. tetőterében
fekvő ingatlanról
Helyrajzi szám: 34220/0/A/21**



2025. május

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1.1	Megbízás.....	3
1.2	Az ingatlan adatai	3
1.3	A megállapított nettó érték.....	3
	KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.4	Megbízás, szakértői feladatok	4
1.5	Az értékelés célja	4
1.6	Az értékeléshez felhasznált információk	4
2.	AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	5
2.1	Budapest VII. kerület	5
2.2	Fekvése.....	5
2.3	Története.....	5
2.4	Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása	7
2.5	Az ingatlan általános jellemzői	7
2.6	Az épület általános jellemzői	7
3.	AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	8
3.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	8
3.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	9
3.3	Költség alapú megközelítés.....	9
3.4	Az alkalmazott értékelési módszerek.....	10
4.	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA	11
4.1	Összehasonlító adatokkal	11
4.2	Maradványérték számításával	11
4.3	A piaci ár kialakítása két módszerrel kapott értékből	13
5.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	14
5.1	Alapelvek, korlátozó feltételek	14
	MELLÉKLETEK.....	

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Társasház Alapító Okirat kivonat
- Térkép
- Fényképek

• ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Kivett lakóház, udvar

1074 Budapest, Dob u. 4., Hrsz 34220/0/A/21

1.1 Megbízás

Megbízó: Önkormányzata	Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzata
Az értékelő neve:	Csák Investment Kft.
Az értékelés fordulónapja:	2025. május 27.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása
Helyszíni szemle időpontja:	2025. május 26.

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Társasház
Az ingatlan címe:	1074 Budapest VII. ker. Dob u. 4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	34220/0/A/21
Telek területe:	-

1.3 A megállapított nettó érték

A tetőtér nettó forgalmi értéke:

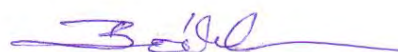
52.800.000.- Ft,
azaz ötvenkétfmillió nyolcszázezer.-forint

Budapest, 2025. május 27.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1074 Budapest, pl. 102
Adószám: 14452764-2-43
Számlaszám:
10700460-48578304-51100005

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.4 Megbízás, szakértői feladatok

A VII. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő, 1072 Budapest, Nyár u. 5. 34443/0/A/29 hrsz. szám alatti ingatlan tetőtér forgalmi értékének megállapítása.

1.5 Az értékelés célja

A VII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan tetőterének értékelésére azért van szükség, mert a tetőteret beépítés és/vagy értékesítés céljára kívánják felhasználni. Ehhez szükség van a tetőtér jelenlegi forgalmi érték megállapítására.

1.6 Az értékeléshez felhasznált információk

A szakértői vizsgálatot a rendelkezésre álló dokumentációk tanulmányozásával kezdtük. Az ingatlanra vonatkozó előírásokat, korlátozásokat beszereztük a VII. kerületi Önkormányzat honlapjáról.

Az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, az állapot rögzítésére, ill. adatok egyeztetésére **2025. május 26.** napján helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemle során feljegyzéseket készítettünk, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítettük.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

1.7 Budapest VII. kerület

Budapest VII. kerülete Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: **Erzsébetváros**.

1.8 Fekvése

A pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja.

Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják.

Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

1.9 Története

A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A *Felsőkülváros*nak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.

A VII. kerület 1873-ban, a városegyesítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is *Terézváros* néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.

A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.^[4]

A Rottenbiller utca, Thököly út, Damjanich utca és a Dózsa György út által határolt sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv a városrészt Csikágónak nevezi.

Az Erzsébetváros belső, a Belvároshoz közeli részét a 2000-es években kezdték "**zsidónegyedként**" emlegetni. Ez részben azon alapul, hogy a 19. század óta itt voltak a budapesti zsidóság – nem csupán az ortodox – életének főbb központjai. Ők azonban a budapesti zsidóknak csak kis töredékét képezték, valójában a 20. század elejére Budapest lakosságának ötödét kitevő zsidók minden kerületben jelen voltak, amit a város minden részén megtalálható zsinagógák és izraelita temetők is bizonyítanak.

Emellett ezen a területen (a **Király utca**, Nagyatádi Szabó, mai Kertész utca, a Dohány utca és a Károly körút között) jelölték ki 1944-ben az úgynevezett *pesti nagygettót*, ahol több tízezer zsidót zsúfoltak össze embertelen körülmények között, egyidejűleg kitelepítve onnan a körülbelül 12 ezer főnyi nem zsidó lakosságot. Ekkor tehát valóban kizárólag zsidók éltek a területen. A gettó legnagyobb létszáma 70 ezer fő volt.

A **Király utca** Budapest VI. és VII. kerületének határvonalán, a Deák Ferenc tér és a Lövölde tér között húzódik kb. 1,6 kilométer hosszúságban, a Teréz körútra merőlegesen. A Deák tér és a Nagymező utca közötti belső szakasza a "bulinegyed" részeként vendéglátóhelyekkel és turistákkal zsúfolt, alacsony forgalmú és szűkebb keresztmetszetű. Egyben a történelmi Zsidónegyed északnyugati határa is. A Nagymező utca és a Lövölde tér közötti külső szakasz jóval forgalmasabb. Sűrű trolibusz közlekedéssel és sok üzlettel bír.

Az épület 1839-ben épült magasföldszintes, 2 emeletes, lift nélküli, klasszicista stílusú bérház, melynek bejárata a Dob utca felé nyitott. A tetőtérbe, az épület utcafronti traktusában lévő melléklépcsőtől induló, keskeny lépcsőn lehet feljutni. A tetőszerkezet utcafronti oldala nyeregtetős, a két udvari traktus félnyereg tetős, cserép héjfalással.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

1.10 Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása

A tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.05.13.
Az ingatlan címe:	1074 Budapest Dob u. 4. tetőtér
Helyrajzi száma:	34220/0/A/21
Megnevezése:	Szárító
Terület:	196 m²
Bejegyzett tul., tulajdoni hányad:	Önkormányzati tulajdon
egyéb:	Az értékelte terület az épület tetőtere. A Társasháztulajdon Alapító Okirat Külön tulajdon Fejezet 21. pontban jelölt Padlás: szárító jelű, 196 m² alapterületű padlástér. Az értékebecslés tárgyát képező bruttó alapterület kerekítve, 196 m². A Tulajdoni lap I. rész: • Műemlék • Műemlék jellegű terület

1.11 Az ingatlan általános jellemzői

Elhelyezkedés:	Budapest VII. kerületében, a Károly körút közelében, a Dob utcában.
Megközelíthetőség:	Gyalogosan, tömegközlekedéssel, autóval
Közműellátottság:	Összközmű, (víz, villany, csatorna, gáz) az épületben
Telek alakja:	Négyszög
Domborzat:	sík
Kerítés:	a telek teljesen beépített

1.12 Az épület általános jellemzői

Épület építési éve:	1839-ben épült magasföldszint + 2 emeletes, belsőudvaros klasszicista épület
Leírás:	Az épület magasföldszint + 2 emeletes, lift nélküli, belső udvaros lakóház, zárt sorú beépítésű
Tetőtér:	Az épület tetőszerkezete átlagos állapotú, állószékes, kötőgerendás, melyet cserép héjfalással borítottak. A tetőszerkezet, az utcafronti oldalon nyeregterő, az udvari traktus félnyereg terő. A tetőszerkezet faanyagán látható sérülések nincsenek, a tetőlécek porózus felületűek. Néhány tetőgerenda, utólag deszka támasztékot kapott. A helyiség szilárd burkolat nélküli.

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2020. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

3.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- 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.
 - Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 - 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.
 - 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 minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
 - 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.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

3.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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 tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

3.3 Költség alapú megközelítés

A költség alapú 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 felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 - Avulások számítása.
 - A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. 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 előírányozni, 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 mobíliákat ki kell zárni.

- Az újra-előállítási költség 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.
3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

3.4 Az alkalmazott értékelési módszerek

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatkal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

Beépíthető tetőtér értékelésénél két értékelési mód választható.

Az egyik módszer, amely bármely fejleszthető ingatlan esetén viszonylag jó értéket biztosít, a **maradványérték számítás módszere**. Ahol minden fejlesztési költséget szembe állítunk az elérhető legnagyobb bevétellel. A különbséget adja a maradványértéket, azaz a beépíthető terület értékét. *Jelen esetben figyelembe vehető tény, hogy a tetőtér csak a körfolyosóról nyíló melléklépcsőről közelíthető meg.*

A másik módszer a legtöbbször alkalmazott módszer, a **piaci összehasonlító** adatok értékelésén alapuló értékszámítás. Tárgyi ingatlan esetén az összehasonlítás tárgya a beépíthető tetőtérben kialakítható bruttó terület.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

Előnyök		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Jó megközelíthetőség	Gépkocsival és tömegközlekedéssel is jól megközelíthető
2	A szükséges infrastruktúra a rendelkezésre áll.	Az építéshez szükséges teljes infrastruktúra rendelkezésre áll.
3	Elhelyezkedés	Az épület kiváló infrastruktúrális környezetben, a belvárosban fekszik.
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Megközelítés	A tetőtér megközelítése, csak egy irányból, a körfolyosóról nyíló melléklépcsőről lehetséges.
2.	Beépítési nehézségek	A tetőtérben közműellátás nincs.
3.	Az építési nehézségek	• Építési engedély hiánya • Tulajdonosi hozzájárulás hiánya • Közműhelyzet • Lift hiánya

4. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

41 Összehasonlító adatokkal

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyatlan címe:		Budapest VI. Lendvay u.	Budapest VI. Király u.	Budapest VI. Andrássy út
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	szárító	tetőtér	tetőtér	tetőtér
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal
Építés éve:	1839	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	közepes	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		120 000 000	350 000 000	150 000 000
nettó alapterület (m2)	196,0	400,0	991,0	405,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	196,0	400,0	991,0	405,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		300 000	353 179	370 370
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2025.	2025.	2025.
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		108 000 000	315 000 000	135 000 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		270 000	317 861	333 333

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	1,05	1,10	1,05
megközelítés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	rosszabb	rosszabb	rosszabb
	0,85	0,85	0,85
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

240 975	297 200	297 500
241 000	297 200	297 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	Szárító
redukált alapterület (m2)	196,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	278 567
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	278 600
becsült bruttó érték	54 605 600
becsült bruttó érték ker	54 600 000

4.2 Maradványérték számítással

A tetőtér tervezett beépítését – engedélyezett tervek hiányában - modellezzük az alábbi táblában az ÉKS adatai és a piaci kínálati árak alapján.

TÉTELEK MEGNEVEZÉSE			FAJLAGOS ÉRTÉK			ÖSSZEG
A fejlesztés bevétele						
Eladási ár (iroda, lakás)	196	m ²	1 500 000	Ft/m ²		294 000 000,00 Ft
Eladási ár terepszint alatt		m ²	0	Ft/m ²		0,00 Ft
Figyelembe vehető bevétel (nettó)						294 000 000,00 Ft
Figyelembe vehető bevétel (nettó)						294 000 000,00 Ft
Költségek						
Építési költségek (nettó)		196	900 000	Ft/m ² =		176 400 000,00 Ft
Bontási költségek		0	0	Ft/m ² =		0,00 Ft
Szint alatti terület	0	0	0	Ft/m ² =		0,00 Ft
Építési költségek összesen						176 400 000,00 Ft
További járulékos költségek						
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a			12 348 000,00 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a			8 820 000,00 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a			5 292 000,00 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a			8 643 600,00 Ft
Összes építési költség						211 503 600,00 Ft
A fejlesztő elvárt haszna	Az értékesítési bevételek	10%	-a			29 400 000,00 Ft
A fejlesztés maradványértéke						53 096 400,00 Ft
	A					
A megszerzés költségei	maradványérték	4%	-a			2 123 856,00 Ft
A telek nettó maradványértéke						50 972 544,00 Ft
Maradványérték ezresre kerekítve						51 000 000,00 Ft

Maradványérték kerekítve: 51.000.000.-Ft

4.3 A piaci ár kialakítása két módszerrel kapott értékből

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a maradványérték alapú módszerrel is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a hozam alapú értékelés.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2025. május 27.-i fordulónappal a következő:**

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	54 600 000	50	27 300 000	Ft
Maradványérték számítás	51 000 000	50	25 500 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			52 800 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			52 800 000	Ft

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlantulajdon jogát értékeli, és a jelenlegi állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A szakvéleményben kizárólag a beépíthető tetőteret értéklejük. Az érték a teljesített kötelezettségeket – lift felújítás, parkolóhely megváltás - tartalmazza.

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain, valamint a megbízó által rendelkezésünkre bocsájtott terveken alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

A szakvélemény a szakértők szellemi alkotása, megbízó csak saját érdekkörében használhatja fel, azt más, harmadik személy részére ki nem adhatja. A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becslült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

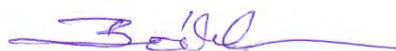
Az értékelés a jelenlegi per -, teher -, és igénymentes állapotra vonatkozik. A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Budapest, 2025. május 27.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.
Levelezési cím: 1025 Budapest, pf. 102
Adószám: 18462764-2-43
Számlaszám:
10700489-486/8304-51100005

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/129581/2025

2025.05.13

BUDAPEST VILKER

Belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám

"címkézés alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
szárító	196	0 0	167/1000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
1. bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
Társasház				
Az alapító okirat szerint hosszátartósó mellékhelyiségek.				
2. bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
Műemlék				
a 110895/1/2005/04.09.15 sz. bejegyzés ranghelyén.				
3. bejegyző határozat: 329888/2/2023/23.03.22				
Műemléki jelentőségű terület				
7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.				
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 329888/2/2023/23.03.22				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek. 179046/1993.VIII.9.				
jogcím: eredeti felvétel				
jogcím: társasház alapító okirat módosítása				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6.				
III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
TULAJDONILAP VÉGE				

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONAT

12

20,3	fürdő, WC	3,74 m ²
20,4	konyha	3,49 m ²
20,5	szoba	25,66 m ²
20,6	szoba	19,42 m ²
20,7	szoba	10,38 m ²
terület összesen, kerekítve:		70 m ²

A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 60/1.000.

21. A változási vázrajzon 21. számmal jelölt, 34220/0/A/21 hrsz. alatti, a Társasház 3. emeletén található összesen 196 m² alapterületű Szárító, amely az alábbi helyiségekből áll:

Helyiség sorszáma a változási vázrajzon	Helyiség megnevezése	Helyiség területe
21,1	szárító	99,61 m ²
21,2	szárító	96,03 m ²
terület összesen, kerekítve:		196 m ²

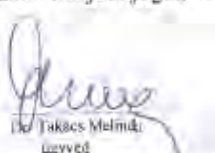
A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 167/1.000.

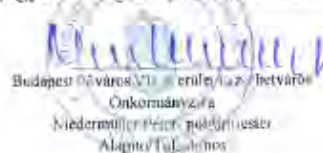
A jelen Alapító Okirat aláírásának időpontjában valamennyi külön tulajdonba kerülő önálló ingatlan az Alapító kizárólagos tulajdonában áll.

3. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

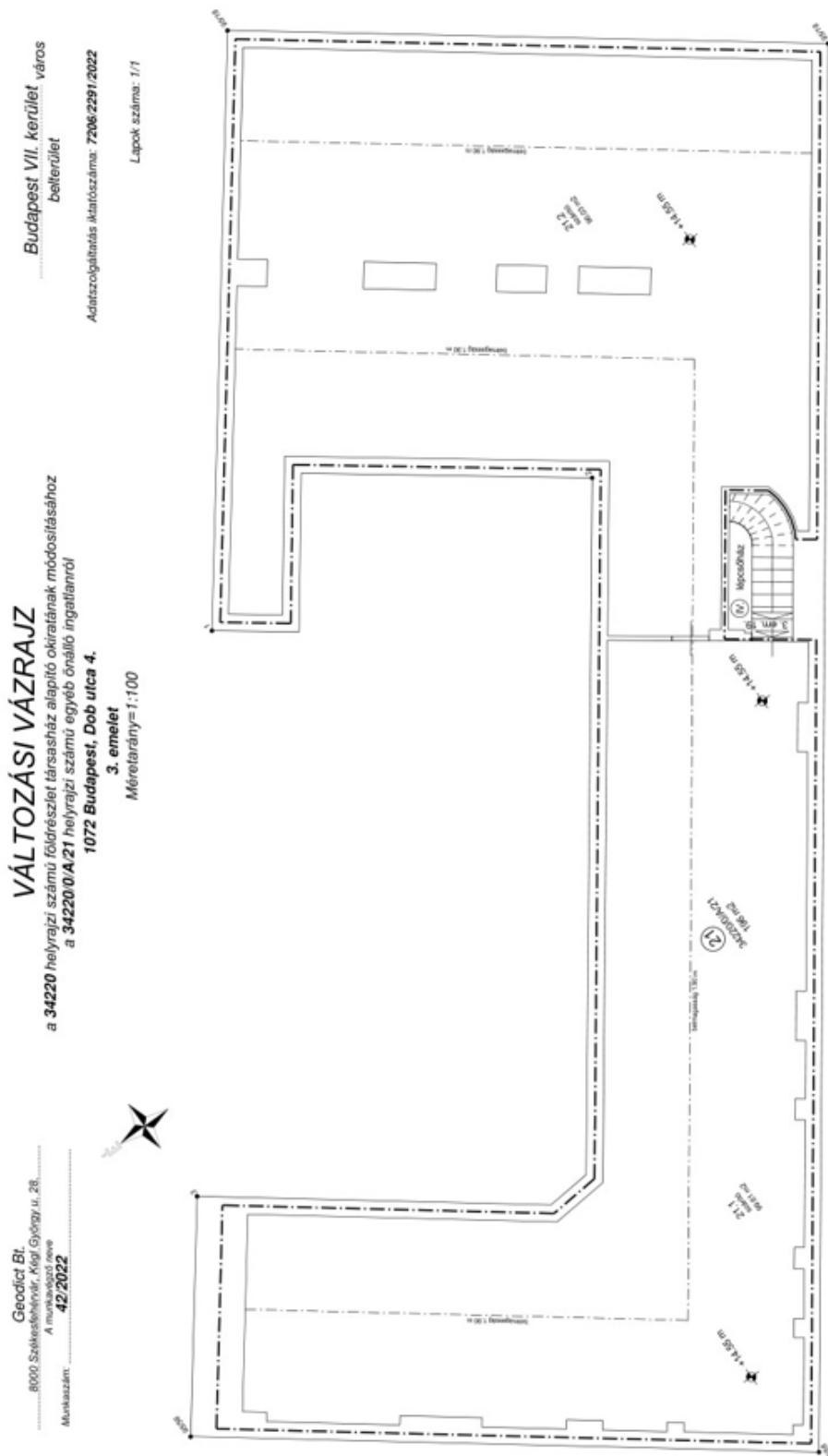
- 3.1 Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, és kéri az illetékes hivatalt (ingatlanügyi hatóságot), szíveskedjen a jelen társasház-tulajdoni Alapító Okirat alapján – figyelemmel az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 53. §. (1). bek. alapján a Társasház törzslapját megnyitni, az 53.§.(2). bek. alapján a társasház tulajdon létesítését bejegyezni, valamint az 54.§.(1).bek. alapján a társasházi különlapokat megnyitni és a jelen alapító okirathoz foglalt albetéteket feltüntetni szíveskedjék.
- 3.2 Az Alapító ennek során kéri az illetékes hivatalt, hogy – a 2.1. pontban foglaltaknak megfelelően – a Társasház mindenkor tulajdonostársai osztatlan közös tulajdonában maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös telekkel/földrészlettel egyesítse, és azt a Társasház törzslapján szerepeltesse nyilvántartásában, míg a 2.2. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyონrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadokat önálló ingatlanként elkülönítve, külön albetétben, az egyes tulajdoni lapokon tüntesse fel, és azok mindegyikére az Alapító Budapest Főváros VII. Kerületi Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonjogát, majd az Alapító tulajdonjog-bejegyzési engedélyének kiadását

Ellenjegyzem Budapestén,
2023.03.20.
KASZ: 36069957

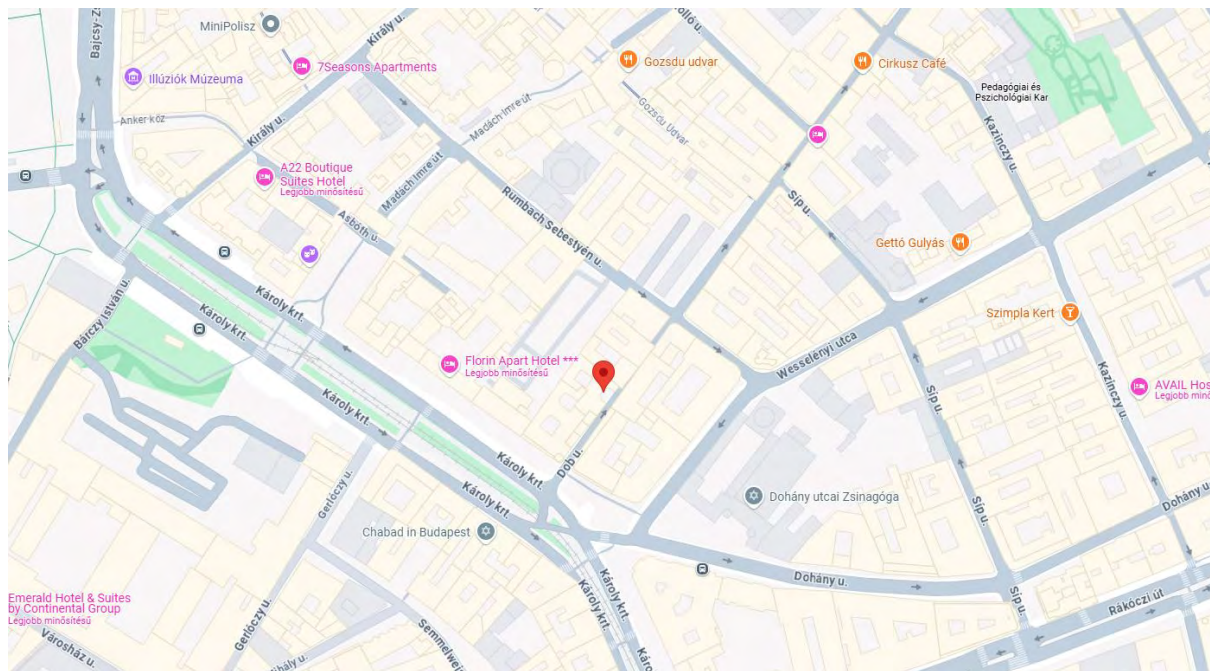

János Takács
ügyvéd


Budapest Főváros VII. Kerületi Erzsébetváros
Önkormányzata
Niedermüller Péter polgármester
Alapító Tulajdonos

ALAPRAJZ



TÉRKÉP



MŰHOLDKÉP



Az 1074 Budapest, Dob u. 4. tetőtér (34220/0/A/21 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

FÉNYKÉPEK

