

Csák Investment Kft.

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Az 1073 Budapest, Osvát u. 3. tetőterében
fekvő ingatlanról**

Helyrajzi szám: 33654/2/A/24



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

1073 Budapest, Osvát u. 3., Hrsz 33654/2/A/24

1.1 Megbízás

Megbízó: Önkormányzata	Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzata
Az értékelő neve:	Csák Investment Kft.
Az értékelés fordulónapja:	2025. május 26.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása
Helyszíni szemle időpontja:	2025. május 23.

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Társasház
Az ingatlan címe:	1073 Budapest VII. ker. Osvát u. 3.
Az ingatlan helyrajzi száma:	33654/2/A/24
Telek területe:	-

1.3 A megállapított nettó érték

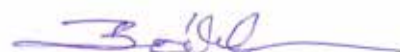
A tetőtér nettó forgalmi értéke:

24.600.000.- Ft,
azaz huszonnégymillió hatszázezer.-forint

Budapest, 2025. május 26.


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9
Levelezési cím: 1073 Budapest, Osvát u. 3.
Adószám: 14309082-6-43
Számlázási hely:
KÖZHASZNÁLT EGYSZEMÉLYSÉG

.....
Csák Attila
Ügyvezető



.....
Beák Attila
EUFIM minősített szakértő

KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.4 Megbízás, szakértői feladatok

A VII. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő, 1073 Budapest, Osvát u. 3. 33654/2/A/24 hrsz. szám alatti ingatlan tetőtér egy részének, 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 23.** 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 beiktatására 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, magaspöldszintes, 3 emeletes, lift nélküli bérház, melynek bejárata az Osvát utca felé nyitott. A tetőtérbe, az épület hátsó traktusában lévő melléklépcsőtől induló, keskeny lépcsőn lehet feljutni. A tetőszerkezet utcafronti oldala lapostetős, a három udvari traktus félnyereg tetős, cserép héjfalással. A becslés tárgyát képező tetőtér szakasz, vélhetően lapostetős, teljes belmagasságú, A tetőtér rész, utólagos ráépítéssel keletkezett. Falai részben vakolathiányosak, több befalazott ajtó nyomai láthatóak. A helyiségek aljzata simított beton, helyenként a korábbi parketta nyomai látszanak. Az ablakok cseréire szorulnak. Korábban közművel rendelkezhetett, de jelenleg semmilyen közműellátás nincs.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

1.10 Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása

A tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.05.13.
Az ingatlan címe:	1073 Budapest Osvát u. 3. tetőszint
Helyrajzi száma:	33654/2/A/24
Megnevezése:	Iroda
Terület:	81 m ²
Bejegyzett tul., tulajdoni hányad:	Önkormányzati tulajdon
egyéb:	Az értékelt terület az épület tetőszintjén beépített, teljes belmagasságú épületrész. A Társasháztulajdont Alapító Okirat Külön tulajdon Fejezet 24. pontban jelölt tetőszinten lévő 4 irodahelyiség, 81 m ² alapterülettel. Az értékbecslés tárgyát képező alapterület, 81 m ² .

1.11 Az ingatlan általános jellemzői

Elhelyezkedés:	Budapest VII. kerületében, a Rákóczi út közelében, az Osvát 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:	Magasföldszint + 3 emeletes, belsőudvaros épület
Leírás:	Az épület magasföldszint + 3 emeletes, lift nélküli, belső udvaros lakóház, zárt sorú beépítésű
Tetőtér:	Az épület tetőszerkezete átlagos állapotú, részben felújított, állószerű, kötőgerendás, melyet cserép héjfalással borítottak. Az utcafronti tetőszakasz, valamint az Osvát u. 5. szám alatti ingatlan felé eső tető egy része lapostetős, hullámlemez héjfalással. A tetőszerkezet, az udvari oldalon, nagy részben félnyereg tetős. A tetőszerkezet faanyagán látható sérülések nincsenek, a tetőlécak porózus felületűek. A becslés tárgyát képező tetőszinten lévő, vélhetően utólag épített irodahelyiségek, a tető lebontásával, teljes belmagasságú ráépítéssel alakult ki. A helyiségek szilárd burkolat nélküliek, rendkívül elhanyagolt, rossz állapotúak. A nyílászárók cserére szorulnak.

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 bérlóre 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
 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 használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékbéslés 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 különbség 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 érték számítás. 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.	A működéshez szükséges teljes infrastruktúra rendelkezésre áll.
3	Elhelyezkedés	Az épület kiváló infrastruktúrális környezetben, a belvárosban fekszik.
Hátrányok		
Srsz.	Megnevezés	Kiegészítő megjegyzés
1	Megközelítés	A helyiség megközelítése, csak egy irányból, a körfolyosóról nyíló melléklépcsőről lehetséges.
2.	Beépítési nehézségek	Jelenleg közműellátás nincs.
3.	Műszaki állapot	A helyiségcsoport rendkívül elhanyagolt, rossz állapotú, jelenlegi állapotában nem használható

4. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

4.1 Összehasonlító adatokkal

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest VIII. Apathy u.	Budapest XI. Kruspér u.	Budapest XI. Fehérvári út
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	raktár	tetőtér	tetőtér	tetőtéri mosókonyha
Infrastrukturális adottságok	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal	kiváló infrastrukt. és tömegközl. kapcsolatokkal
Építés éve:	kb.100 éves	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki áll:	gyenge	közepes	közepes	közepes
Megjegyzés:	tetőszint,			
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		22 000 000	130 000 000	44 000 000
nettó alapterület (m2)	81,0	172,0	395,0	129,0
nettó alapterület (m2)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m2)	81,0	172,0	395,0	129,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		127 907	329 114	341 085
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)		19 800 004	117 000 000	39 600 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		115 116	296 203	306 977

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	1,10	1,10	1,10
megközelítés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	jobb	jobb	jobb
	1,20	1,10	1,10
épületen belüli fekvés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

151 954	358 405	371 442
152 000	358 400	371 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	iroda
redukált alapterület (m2)	81,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	293 933
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h)	293 900
becsült bruttó érték	23 805 900
becsült bruttó érték ker	23 800 000

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)	81	m ²	1 600 000	Ft/m ²			129 600 000,00 Ft
Eladási ár terepszint alatt		m ²	0	Ft/m ²			0,00 Ft
Figyelembe vehető bevétel (nettó)							129 600 000,00 Ft
Figyelembe vehető bevétel (nettó)							129 600 000,00 Ft
Költségek							
Építési költségek (nettó)		81	850 000	Ft/m ² =			68 850 000,00 Ft
Bontási költségek		81	80 000	Ft/m ² =			6 480 000,00 Ft
Szint alatti terület	0	0	0	Ft/m ² =			0,00 Ft
Építési költségek összesen							75 330 000,00 Ft
További járulékos költségek							
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a				5 273 100,00 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a				3 766 500,00 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a				2 259 900,00 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a				3 691 170,00 Ft
Összes építési költség							90 320 670,00 Ft
A fejlesztő elvárt haszna	Az értékesítési bevételek	10%	-a				12 960 000,00 Ft
A fejlesztés maradványértéke							26 319 330,00 Ft
	A						
A megszerzés költségei	maradványérték	4%	-a				1 052 773,20 Ft
A telek nettó maradványértéke							25 266 556,80 Ft
Maradványérték ezresre kerekítve							25 300 000,00 Ft

Maradványérték kerekítve: 25.300.000.-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 maradványértékelés alapú módszerrel is megbecsültük.

A maradványértékelés módszerét azért alkalmaztuk, mert a helyiség jelen állapotában nem bérbeadható, ezért a hozamszámítás módszerét nem tudtuk alkalmazni.

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 26.-i fordulónappal a következő:**

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	23 800 000	50	11 900 000	Ft
Maradványérték számítással	25 300 000	50	12 650 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			24 550 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			24 600 000	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 becslést 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, 2021. augusztus 26.

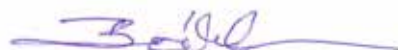


Csák Investment Kft.
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9
Levelezési cím: 1121 Budapest, JF 182
Adószám: 142 020 543
Számlaszám
KÖZSÉGLÉNYTARTÓK SZERVEZETE

.....

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: 8000004/129587/2025
2025.05.13

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33654/2/A/24 helyrajzi szám

1073 BUDAPEST VII.KER. Osvát utca 3. tetőszint. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	81	0 0	438/10000	állami
Bejegyző határozat:			törzslő határozat:	83916/1/1999/99.03.18
iroda	81	0 0	438/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				83916/1/1999/1999.03.18

1.

Társasház
Az alapító okirat szerint hosszátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 törzslő határozat: 83916/1/1999/99.03.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952.III.28.
törzslő határozat: 83916/1/1999/99.03.18
jogcím: államosítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 8576/1965.V.20.
törzslő határozat: 83916/1/1999/99.03.18
jogcím:
jogállás: kezelő
név: VII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Damjanich utca 48.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 83916/1/1999/99.03.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 40006/1993/I.27./
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

As 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. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KIVONAT

- 8 -

22. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 22./ sorszámmal jelzett, III. emelet 8. ajtószámú, előszoba, konyha, fürdő és egy szobából álló öröklakás, összesen 34 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

184/10.000-ed rész;

23. Jónás Gáborné sz. Sándor Piroskát illeti a terveken kék színnel körülhatárolt, 23./ sorszámmal jelzett, III. emelet 11. ajtószámú, előszoba, főzőfülke, fürdő és egy szobából álló öröklakás, összesen 30 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

162/10.000-ed rész;

24. A Magyar Államot illeti /a Fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében/ a terveken piros színnel körülhatárolt, 24./ sorszámmal jelzett, tetőszinten lévő négy irodahelyiség, összesen 81 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből

438/10.000-ed rész;

C./

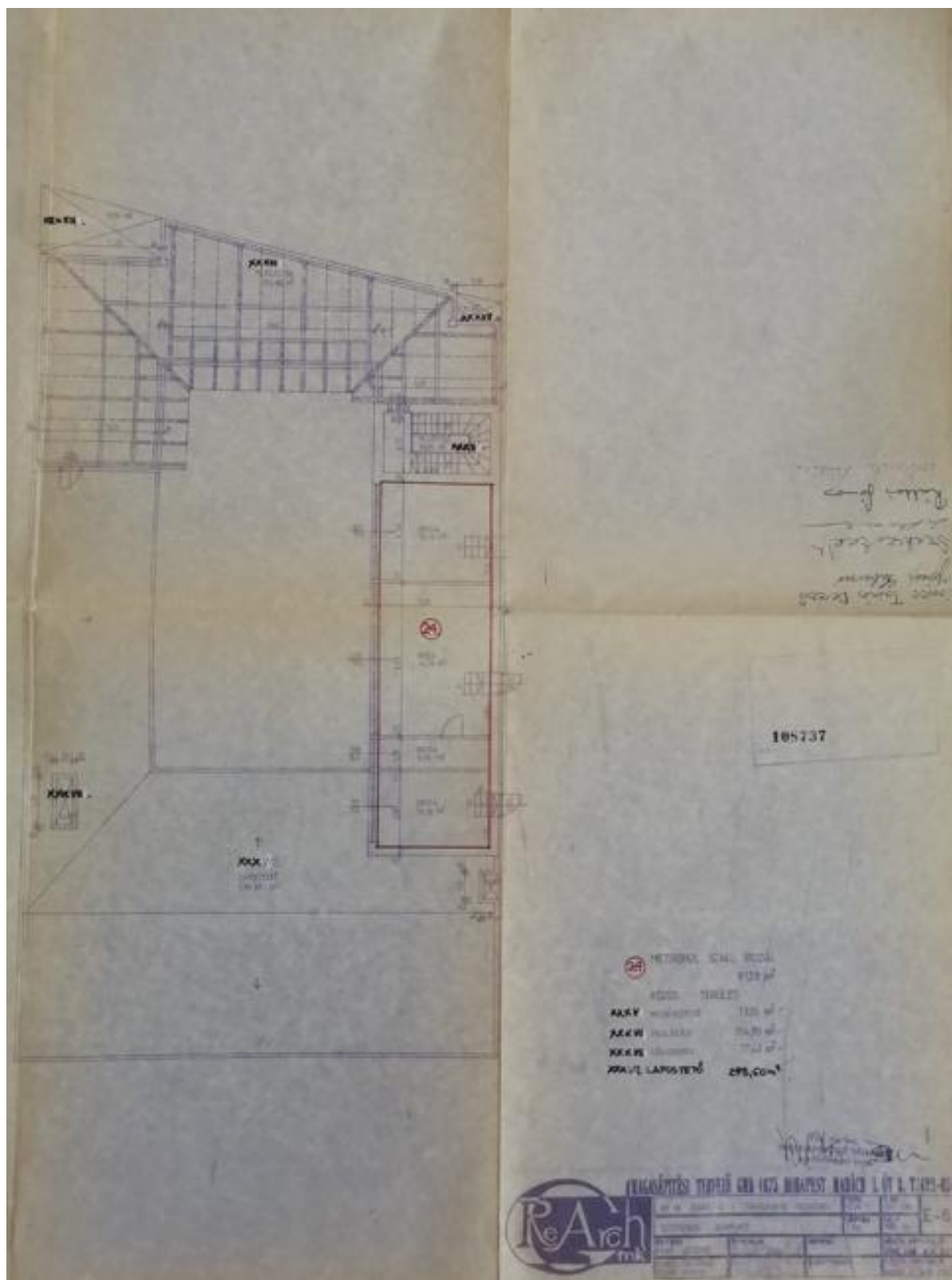
Közgyűlési szavazatok, ingatlannyilvántartási kérelem

Az egyes öröklakások tulajdonosait - kezelőit - a B./ pontban feltüntetett tulajdoni aránynak megfelelő szavazat illeti meg a közgyűlése, mely azonban csak tulajdoni egységenként adható le.

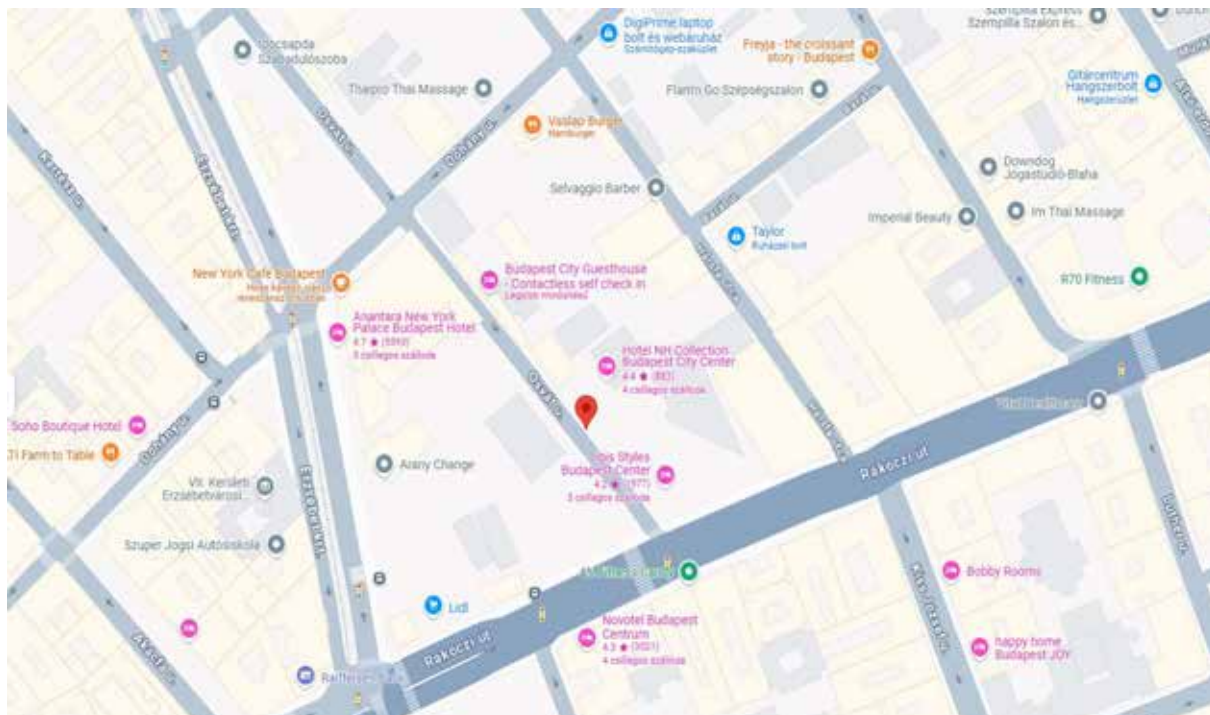
Az alapító kéri a Földhivatal illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be, s ennek során a budapesti VII.ker. 847/00 számú tulajdoni lapot 847/00/0. szám alatt társasházi törzslappá átalakítsa, a társasháznak az Alapító okirat A./ pontjában I.-XXXIX. tételek alatt felsorolt és közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt 33.654/2/0-A. hrsz. alatt "Társasház" megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részletből álló jószágtestté egyesítse, a társasház alapítás tényét tüntesse fel és az Alapító okirat B./ pontjában, a külön tulajdonba kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonnan nyitandó 33.654/2/A-1-től 24-ig jelölt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

A feltüntetett alapterületek helyességéért - a kerekítési szabályokra is figyelemmel - a mindenkorai tulajdonostársak egymással szemben felelnek.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP



MŰHOLDKÉP



Az 1072 Budapest, Osvát u. 3. tetőtér (33654/2/A/24 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékebecslése
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9

FÉNYKÉPEK



