



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest,
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Iktatószám: CPR-808
CPR csoport tagja ®

AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1039 Budapest, Örtorony utca 3.



sám alatti

60048 hrsz-ú

kivett lakóház és udvar ingatlanról

Budapest, 2025. július

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: CPR-808
Megbízó neve:	: Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
Megbízó címe:	: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1039 Budapest, Őrtorony utca 3.
Helyrajzi száma	: 60048
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház és udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 8
Az értékelés célja	: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1701 m ²
Épületek redukált alapterülete	: 323 m ² Fajlagos m2 ár: 267 300 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Értékelés alkalmazott módszere	: költségalapú módszer

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. (1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

jelenlegi forgalmi értéke bontási ktg levonással: **243 200 000 Ft**
azaz **Kettőszáznegyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**
jelenlegi forgalmi értéke bontási ktg levonás
nélkül (telek érték+0 Ft felépítmény érték): **264 500 000 Ft**
azaz **Kettőszázhatvannégymillió-ötszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

A vizsgált ingatlanon található épületegyüttesnek külön piaci és használati értéke nincs, ezért megbecsültük a bontási költségeket, amely a telekértékből levonásra került, és meghatároztuk úgy is a forgalmi értéket, hogy az épületet 0Ft értéken vettük figyelembe. A piaci értéket összességében a meghatározott 243,2-264,5 MFt értéksávban tartjuk reálisnak. Jelen aktualizálás a 2025. február 11-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes, azzal a feltétellel, hogy a helyszíni szemle óta nem történt jelentős változás az ingatlan műszaki állapotában és jogi körülményeiben, amely befolyásolná a piaci értéket.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle	: 2025. február 4.
Szakvélemény fordulónapja	: 2025. július 22.
Szakvélemény érvényessége	: 2025. október 20.
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2025. július 22.



Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1039 Budapest, Őrtorony utca 3.	Bp., III. Rómaifürdő	Bp., III. Csillaghegy	Bp., III. Rómaifürdő
telek területe (m ²)	1 701	1 000	649	1 091
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		270 000 000	120 000 000	195 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2025	2025	2025
fajlagos alapár (Ft/m ²)		270 000	184 900	178 735
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
településen belüli elhelyezkedése		-5%	5%	0%
meglévő közművek		-5%	-5%	-5%
felépítmény		-10%	0%	0%
övezeti besorolás/beépíthetőség		-5%	-10%	-5%
Összes korrekció:		-35%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		175 500	147 920	142 988
Átlagár kerekítve:		155 500 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		264 500 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

- adat: Rómaifürdőn, Duna felöli oldalon átépítésre szoruló házzal, összközműves telek. Lke-1/Sz-N2, 20% beépíthető. (forrás: ingatlan.com/33646341)
- adat: Csillaghegyen, 39 m2 bontandó házzal, összközműves telek. Lke-1/0-1, 25% beépíthető. (forrás: ingatlan.com/34136635)
- adat: Rómaifürdőn, Duna felöli oldalon bontandó házzal, összközműves telek. Lke-1/Sz-N2, 20% beépíthető. (forrás: ingatlan.com/33643795)

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	térfogat [m3]	fajlagos bontási ktg	avulások			bontási költség
			fizikai	erkölcsi	piaci	
üdülőépület 3 m belmagasság*	969	12 500 Ft/m3				12 112 500 Ft
hulladék elszállítása*	969	9 500 Ft/m3				9 205 500 Ft
* A bontási költségek forrása: szakiweb, mikorkell, felujtasepites, joszaki, qjob, joszaki, sitt, sittbp 2025.01						
Bontási költség összesen:						-21 300 000 Ft

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

243 200 000 Ft

azaz Kettőszáznegyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a telek piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. Az ingatlan műszaki állapota a hozamszámítást kizárja. Az épületek tekintettel a műszaki állapotukra bontandóak, ezért a telek becsült értékéből levonásra kerültek a bontási költségek.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	243 200 000 Ft	100%	243 200 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			243 200 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

243 200 000 Ft

azaz, **Kettőszáznegyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1039 Budapest, Órtorony utca 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **243 200 000 Ft**
azaz **Kettőszáznegyvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2025. július 22.
Szakvélemény érvényessége : 2025. október 20.
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. július 22.

TARTALOMJEGYZÉK

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS