



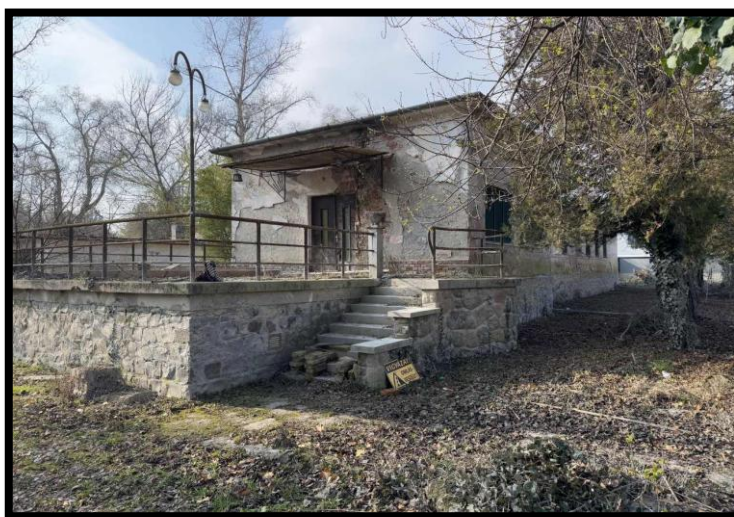
CPR-Vagyoneértékelő Kft.



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1039 Budapest, Örtorony utca 3.



sám alatti

60048 hrsz-ú

kivett lakóház és udvar ingatlanról

Budapest, 2025. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: CPR-808
Megbízó neve:	: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Megbízó címe:	: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1039 Budapest, Őrtorony utca 3.
Helyrajzi száma	: 60048
Ingtalan megnevezése	: kivett lakóház és udvar
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 8
Komfortfokozat	: -
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 Vagyonkezelő 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: **239 000 000 Ft**
azaz **Kettőszázharminckilencmillió- Ft .**
jelenlegi forgalmi értéke bontási ktg levonás
nélkül (telek érték+0 Ft felépítmény érték): **260 300 000 Ft**
azaz **Kettőszázhatvanmillió-háromszázezer- 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.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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 239-260,3 MFt értéksávban tartjuk reálisnak.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/szakvélemény fordulónapja	: 2025. február 4.
Szakvélemény fordulónapja	: 2025. február 4.
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2025. február 11.



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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg a CPR-Vagyonértékelő Kft.-t (H-1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.). A megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értébecslés célja: pénzügyi tárgyalásokhoz, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználás.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Megrendelő képviselője, ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1039 Budapest, Őrtorony utca 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	1701,0 m ²
Helyrajzi száma:	60048
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház és udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ RT. 1/1

Bejegyző határozat: Egyéb a T-63968 ttsz. térrajz alapján a 60048 hrsz-ú, a 60049 hrsz-ú és a 60050 hrsz-ú ingatlanok a 60048 hrsz-ú ingatlan alatt egyesítve.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest, III. kerület, Csillaghegy kerület részén található, az Őrtorony utcában, a Római-parton. Környezetében jellemzően családi házak, kisebb társasházak, valamint új építésű lakóparkok is találhatók.

A környék jól kiépített infrastruktúrával rendelkezik. A közelben találhatóak játszóterek, bölcsődék, óvodák, iskolák és egyetemi karok is. A terület közlekedése is kedvező, több buszjárat és a HÉV is könnyen elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Vasút	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Villamos/HÉV	☐ Metro/Földalatti
--------------------------------	--	------------------------------------	---------------------------------------	---

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált épület az 1960-as években épült, ártéri területen elhelyezkedő üdülőként. Sávalappal, téglafalazattal és vasbeton födémmel készült, lapostetős kialakítással. Az épület körülbelül 1,5 méterrel a felszín fölé, feltöltésre épült, valószínűleg az árvízveszély miatt, ám ez a védelem sem bizonyult elegendőnek.

Az épületet körülbelül 20 éve nem használják. A terasz alatt egy félszuterén található, amely feltehetően tárolóként funkcionált.

A közműellátottság részleges: a terület nem csatornázott, így a szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóba vezették. A telek gázbekötéssel rendelkezik, az épület elektromos árammal is ellátott volt, de jelenleg szünetel. A fűtést korábban egy olajtüzelésű kazán biztosította a csónaktárolóban, ám ez időközben tönkrement. Belmagasság 2,70 méter.

Az épület állapotáról Statikai szakvélemény készült, amely az épület korábbi műszaki állapotának felmérését dokumentálja.

Az épület gazdaságos felújítása nem reális, ezért a legjobb megoldás az elbontása és egy új fejlesztés megvalósítása lenne.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1960	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendák közötti téglabetétes szerkezet	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	lapostető, lemezfedéssel	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: nincs hasznosítva

Belső terek felülete:	festett, tapétázott	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	kerámia, szalagparketta, márványmozaik, cementsímítás	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	romos-bontandó
Átlagos belmagassága:	2,70 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű egyszárnyú ajtó	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	olajtüzelésű kazán	romos-bontandó
Melegvíz biztosítása:	-	romos-bontandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz	romos-bontandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	romos-bontandó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

2016-ban statikai vizsgálatra került sor, melyben megállapításra került, hogy az épület tartószerkezeti elemei – alapozás, falak és födémek – jelentősen károsodtak. Jelenleg ugyan nem áll fenn az azonnali összeomlás vagy a födémek leszakadásának közvetlen veszélye, azonban az épület szerkezetei az ismétlődő árvizek, a hibás tetőfedés, a nem megfelelő csapadékvíz-elvezetés, valamint a talajvíz elleni szigetelés hiánya következtében súlyosan meggyengültek. Ezek a tényezők bármikor veszélyes helyzet kialakulásához vezethetnek.

A belső tér:

A folyamatos ázások és a többszöri árvíz miatt a belső tér teljes egészében romos és balesetveszélyes.

Egyéb:

Az ingatlan összességében átlagos fekvésű, hosszútávon kismértékű értékemelkedése a legvalószínűbb. Értékesíthetőségének időtartama normál áron, 270-360 nap.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
társalgó	kerámia	festett	38,32 m ²	100%	38,32 m ²
szoba	szalagparketta	festett	9,45 m ²	100%	9,45 m ²
szoba	szalagparketta	festett	9,43 m ²	100%	9,43 m ²
szoba	szalagparketta	festett	9,46 m ²	100%	9,46 m ²
szoba	szalagparketta	festett	9,40 m ²	100%	9,40 m ²
szoba	szalagparketta	festett	9,30 m ²	100%	9,30 m ²
szoba	szalagparketta	festett	8,04 m ²	100%	8,04 m ²
szoba	szalagparketta	festett	14,65 m ²	100%	14,65 m ²
szoba	szalagparketta	festett	10,56 m ²	100%	10,56 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	13,72 m ²	100%	13,72 m ²
kamra	mozaik lap	festett	6,82 m ²	100%	6,82 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	10,82 m ²	100%	10,82 m ²
fürdő	kerámia	festett+csempe	9,54 m ²	100%	9,54 m ²
fürdő	kerámia	festett+csempe	9,56 m ²	100%	9,56 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	10,09 m ²	100%	10,09 m ²
étkező	kerámia	festett+csempe	25,67 m ²	100%	25,67 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	7,48 m ²	100%	7,48 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	7,48 m ²	100%	7,48 m ²
csónaktároló		festett	55,32 m ²	100%	55,32 m ²
loggia	márványmozaik		51,41 m ²	50%	25,71 m ²
terasz	márványmozaik		43,94 m ²	50%	21,97 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Összesen:			370,46 m ²		322,79 m ²
Összesen:			370 m ²		323 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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: (2025 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) 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.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

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	113 900 000	195 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2025	2025	2025
fajlagos alapár (Ft/m ²)		270 000	175 501	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	140 401	142 988
Átlagár kerekítve:		153 000 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		260 300 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

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

239 000 000 Ft

azaz Kettőszázharminckilencmillió- 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:	239 000 000 Ft	100%	239 000 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	239 000 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

239 000 000 Ft

azaz, **Kettőszázharminckilencmillió- 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, Őrtorony utca 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **239 000 000 Ft**
azaz **Kettőszázharminckilencmillió- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. február 4.

Szakvélemény érvényessége : 90 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. február 11.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☒
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/39787/2025

2025.01.28

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 60048 helyrajzi szám

1039 BUDAPEST III.KER. Örtorony utca 3. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1700 (m2) törölő határozat:9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

1701 0.00

III R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 121400/2/1998/98.05.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 41894/1996/1.23./

törölő határozat: 121400/2/1998/98.05.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Eötvös utca 3.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121400/2/1998/98.05.25

jogcím: vagyonbevitel

jogállás: tulajdonos

név: TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ RT.

cím: 1063 BUDAPEST Sziv utca 40.

III R É S Z

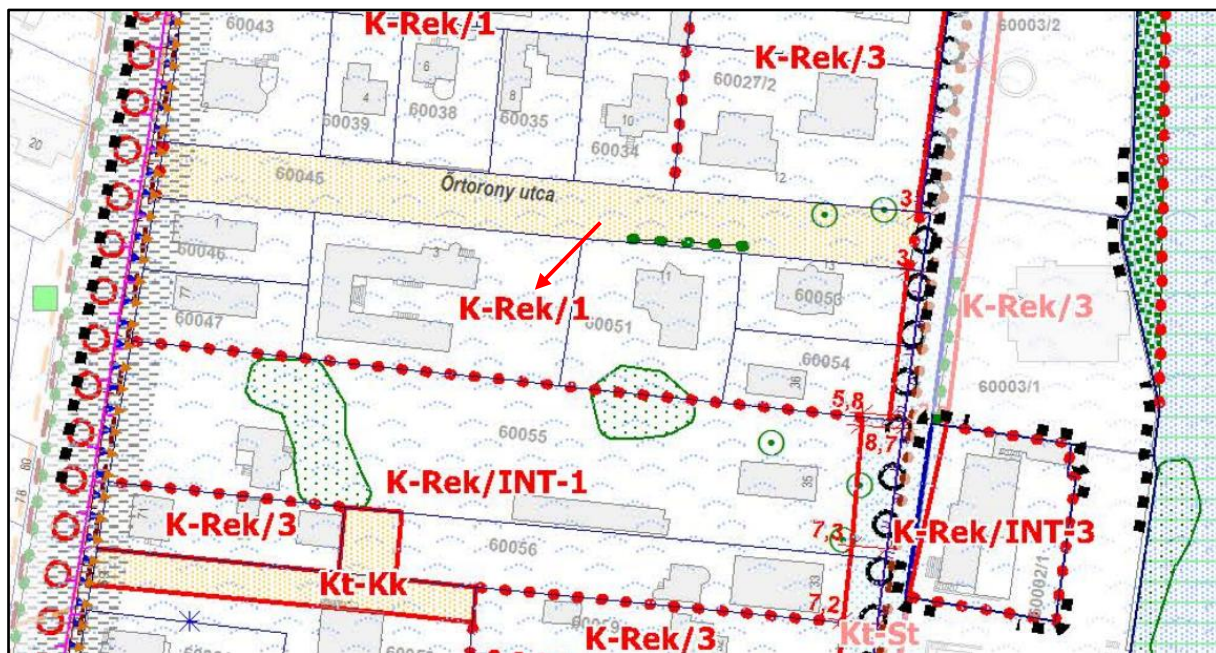
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 144496/1/2000/00.05.17

Egyéb a T-63968 ttsz. térrajz alapján a 60048 hrsz-ú, a 60049 hrsz-ú és a 60050 hrsz-ú ingatlanok a 60048 hrsz-ú ingatlan alatt egyesítve.

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

ÖVEZETI BESOROLÁS, LEÍRÁS ÉS PARAMÉTEREK



Különleges területek

19. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Római-parton és a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

24. § (1) Az építési övezetek területén

- a) csoportházás beépítési mód nem megengedett,
- b) új épület a nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlószinttel, lábakon álló építményként létesíthető.

(2) A K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 és K-Rek/4 jelű építési övezet területén:

- a) üdülő,
- b) szállás,
- c) sport,
- d) sporteszköz-tárolási
- e) vízijármű-javítási,
- f) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,
- g) vendéglátás,
- h) kulturális, közösségi-szórakoztató és
- i) egészségügyi, szociális

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A K-Rek/SP jelű építési övezet területén

- a) sportlétesítmény,
- b) sportépítményt kiszolgáló létesítmény,
- c) maximum 100 férőhelyes szállashely-szolgáltató épület,
- d) a terület használók ellátását szolgáló vendéglátás építménye,
- e) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmény

helyezhető el.

(4) A **K-Rek/INT-1, K-Rek/INT-2** jelű építési övezet területén

- a) szállás,
- b) sport,
- c) sporteszköz-tárolási
- d) vendéglátás,
- e) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- f) nevelési, oktatási és
- g) egészségügyi, szociális

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4** jelű építési övezetekben legfeljebb 500 m² szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.

(5) Szennyvízelvezetés hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

(6) Az építési övezetek területén építési telek új beépítés esetén **Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-St** és a **Zkp/Kk** övezetbe sorolt közterületről nem szolgálható ki.

(7) magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.

(8) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

- a) **K-Rek/3** építési övezetben 9,5 méter,
- b) **K-Rek/4** építési övezetben 11,0 méter.

(9) A telekmélység szerint a Dunára merőleges, 14 méternél kisebb szélességű telkeken az épületek az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhetők az oldalhatártól számított 1,0 méteres építési határvonalon, ez esetben

- a) a déli oldalkert legkisebb mérete 4,5 méter, és
- b) az épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter

lehet.

(10) Az építési övezet területén a 14 méternél nagyobb szélességű telkeken

- a) az épületeket szabadonálló beépítési mód szerint kell elhelyezni,
- b) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, mely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,
- b) a déli oldalkert legkisebb mérete:
 - ba) a **K-Rek/1** és a **K-Rek/2** jelű építési övezet területén a déli oldalkert legkisebb mérete 6,5 méter, 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.
 - bb) a **K-Rek/3, K-Rek/4, K-Rek/INT-1 és K-Rek/INT-2** jelű építési övezetek területén
 - ca) 20 méternél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 méter,
 - cb) 25 méteres telekszélességig 6,0 méter,
 - cd) 25 méter felett az övezetben meghatározott épületmagasságnak megfelelő méretű,
 - ce) 30 méter felett 12 méter.
- c) az előkert mérete a **Kt-Zkk, Kt-St, Zkp/Kk** jelű övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

(10) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:

- a) a **K-Rek/1** és **K-Rek/2** jelű építési övezetek területén sem az 500 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át,
- b) a **K-Rek/3** és **K-Rek/4** jelű építési övezet területén sem a bruttó 1000 m²-t sem a telek beépíthető területének 75%-át.

(11) A **K-Rek/3** és **K-Rek/4** jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell:

- az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
- közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel,
- legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas legalább 50 m² nettó alapterületű helyiséget vagy területrészt, és
- a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységenként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.

(12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásából adódó hányados.

(13) A 2000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.

(14) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

1. Különleges területek

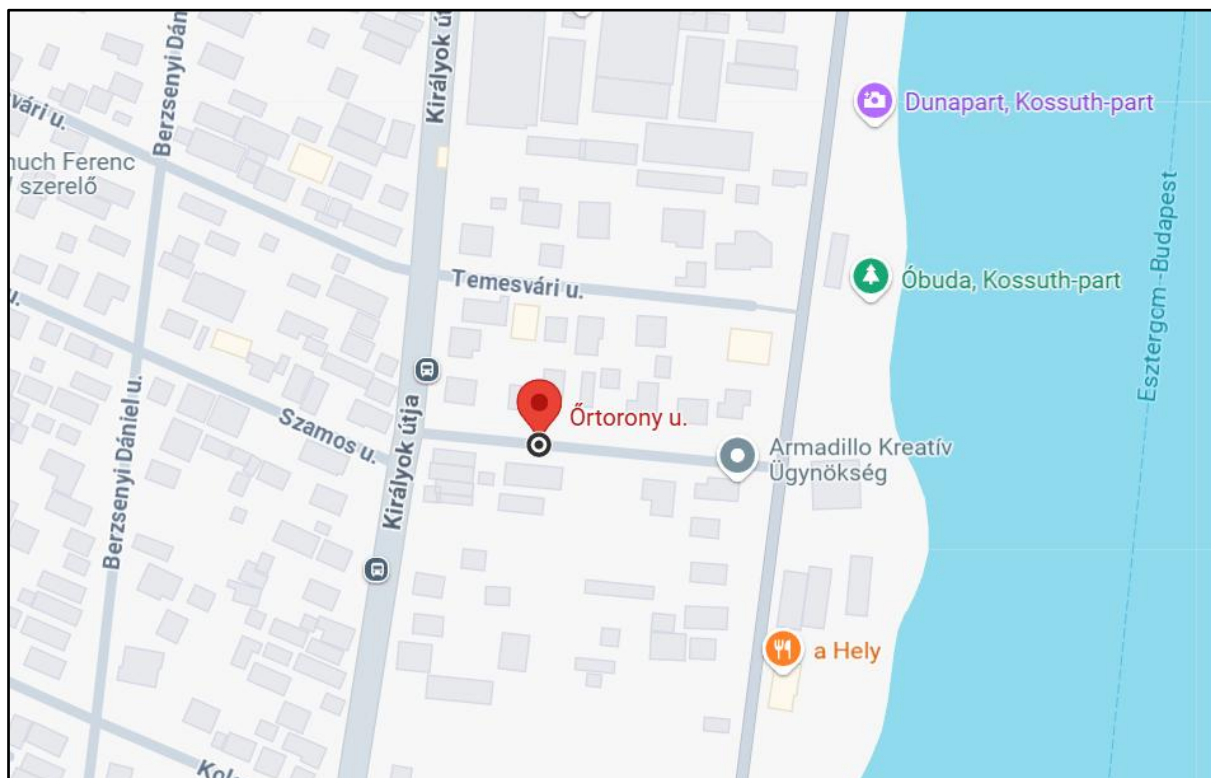
1. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telek terület (m ²)	Beépít- ési mód	Megenge- dett legnagyo- bb beépített- ség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelü- let legkise- bb mértéke (%)	Terepszin- t alatti beépítés legnagyo- bb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkise- bb	Legnagy- obb			Általáno- s	Parkolá- sra fordítha- tó
K-Rek/1	1000	-	15	4,5	5,5	60	20	0,35	0,2
K-Rek/2	2000	-	15	4,5	6,5	60	20	0,4	0,2
K-Rek/3	9000	-	15	4,5	7,5	65	20	0,4	0,2
K-Rek/4	10000	szaba- donálló	15	4,5	10,5	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	szaba- donálló	15	4,5	7,5	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	szaba- donálló	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2
K-Rek/SP	10000	szaba- donálló	15	4,5	9,0	40	20	0,8	0,2
K-SZ	5000	szaba- donálló	30	3,0	12,0	50	40	1,0	0,0

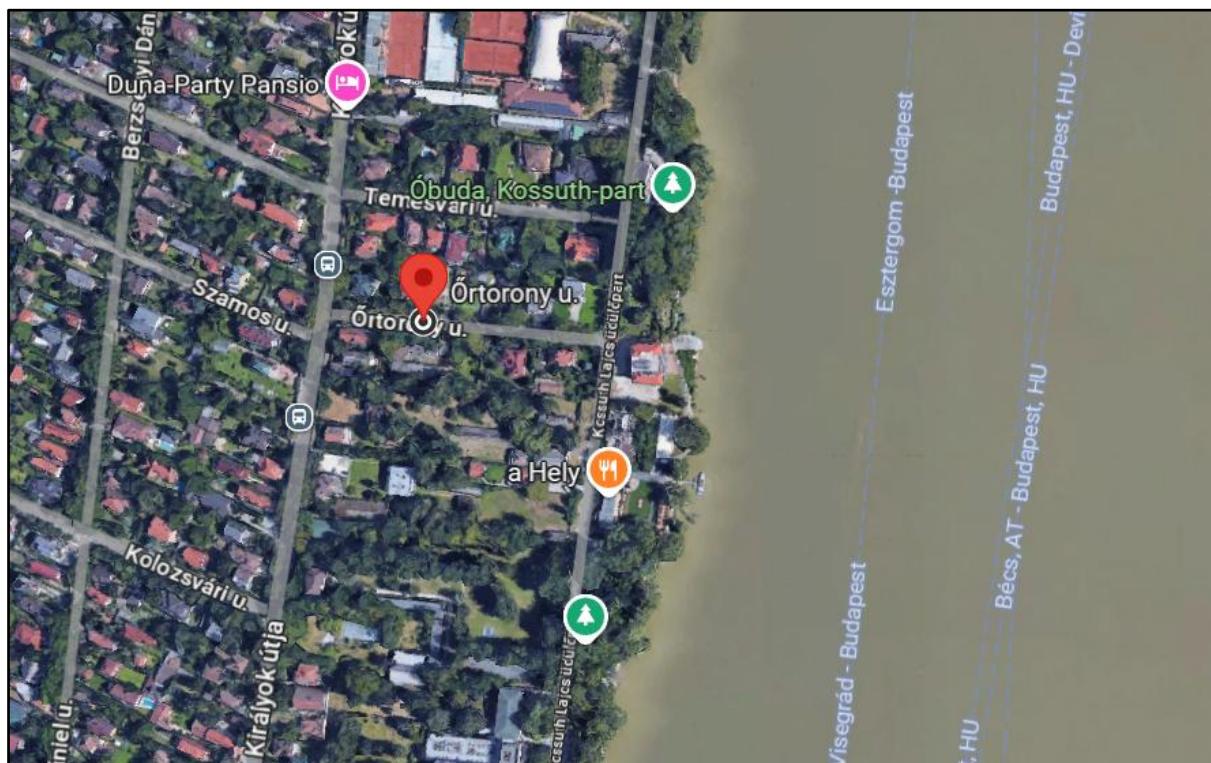
KÖZMŰTÉRKÉP



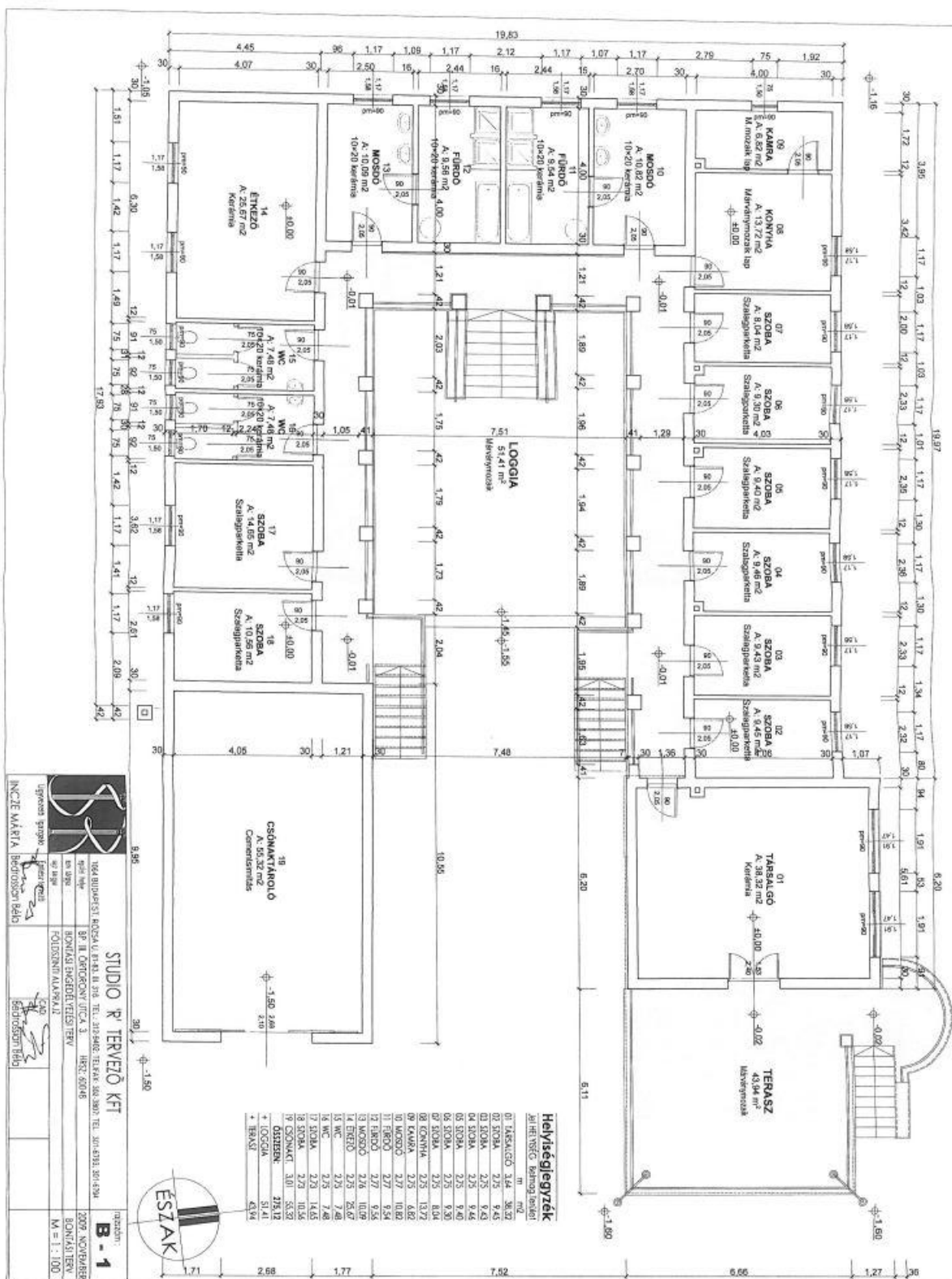
A VIZSGÁLT INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



A FELÉPÍTMÉNY ALAPRAJZA



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



02. kapubejárat



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat



06. csónaktároló bejárata



07. olajtüzelésű kazán



08. terasz



09. terasz alatti terület



10. lépcső



11. loggia



12. közlekedő



13. belső tér



14. belső tér



15. belső tér



16. belső tér



17. belső tér



18. belső tér



19. belső tér



20. belső tér



21. belső tér



22. belső tér



23. belső tér



24. belső tér



25. homlokzat



26. belső tér



27. ereszcatorna



28. Duna felé vezető út



29. Dunapart



30. Dunapart