



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1188
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Koszorú utca 30.



szám alatti

35515 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanról

Budapest, 2026. március

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1188
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Koszorú utca 30.
Helyrajzi száma	: 35515
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda, raktár, műhely
Övezeti besorolása	: Ln-1/M-2
Beépíthetőség	: 60%
Az értékelés célja	: piaci érték meghatározás, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1397 m ²
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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

becsült forgalmi értéke*:

547 400 000 Ft

azaz **Ötszáznegyvenhétmillió-négyszázezer- 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.

*Az ingatlan a jelenlegi műszaki állapotában telekként a legértékesebb, a felépítmény megléte értékcsökkentő tényező.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2026. február 23.
Szakvélemény fordulónapja	: 2026. február 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. március 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

Budapest, VIII. kerülete több kerületrészből áll, melyek eltérő környezeti minőségű részein az elmúlt időszakban tapasztalható ingatlanpiaci ármozgások ugyanúgy éreztetik hatásukat. Az évek óta tartó fellendülés az idei évben is látható, a beruházási kedv továbbra is élénk, és a fizetőképes kereslet is további áremelkedést valószínűsít. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

4.3. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan a Koszorú utcáról közelíthető meg. Az épületegyüttes az 1950-es években létesült, és jelenleg műhely, iroda, raktár és kapcsolódó kiszolgáló funkciókat lát el. Az épületek funkcionálisan három fő egységre tagolódnak: irodai részre, bal oldali műhely–bemutatótér–raktár egységre, valamint a telek hátsó részén elhelyezkedő göngyölegraktár és szociális helyiségeket magában foglaló épületrészre.

Irodai épületrész: az irodák egymásból nyíló helyiségekből állnak. A hideg- és melegburkolatok karbantartott, megfelelő állapotúak; a padlóburkolat részben laminált parketta. A nyílászárók fa szerkezetűek, dupla üvegezéssel, állapotuk megfelelő. A belső ajtók szintén fa szerkezetűek. A fűtést gázüzemű kombi cirkó (radiátoros hőleadással) biztosítja. Az irodai részben három darab split klímaberendezés került beépítésre, bérleti beruházás keretében. Az irodákban beázásra vagy vizesedésre utaló jel a szemle időpontjában nem volt tapasztalható. Az épületrész műszaki állapota összességében közepesnek mondható.

Bal oldali műhely–bemutatótér–raktár egység: ezen épületrészben a padlóburkolat PVC, illetve beton kialakítású, alapvetően megfelelő állapotú. A mennyezeten korábbi beázások nyomai és repedések láthatók. A helyiségek egymásból nyílnak. A fűtés cirkórendszerrel üzemel, az egyes helyiségek műszaki állapota eltérő; kisebb beázások nyomai több ponton észlelhetők. Belmagasság 3,80 m.

Hátsó épületrész (műhely, göngyölegraktár, szociális helyiségek): a telek hátsó részén található épület jelenleg részben használaton kívül áll. A padlóburkolat beton és cementlap, állapota alapvetően megfelelő, ugyanakkor a mennyezeten több helyen repedések és beázási nyomok láthatók. A szociális blokk műszaki állapota gyenge: az öltözőben jelentős mértékű salétromosodás, vakolatleválás és korábbi beázások nyomai észlelhetők. A rendelkezésre álló tájékoztatás szerint a tetőszerkezet hibája, illetve az esővíz-elvezető rendszer időszakos elzáródása (a környező platánfák lombhullása következtében) hozzájárul a beázások kialakulásához. A főkapcsoló helyiségben szintén beázás tapasztalható. A hátsó műhelyrészben a vizesblokk jelenleg nem használható, a fűtési rendszer leszerelésre került. Az épületrész állapota gyenge, felújítást igényel.

Kiegészítő építmények: az udvari területen zártszelvény vázszerkezetű, alumínium burkolatú tárolók találhatóak. Az aljzat egyenetlen kialakítású. Az építmények tárolási, illetve garázs célú használatra alkalmasak.

Villanyóra, vízóra, gázóra kiépített.

Övezeti besorolása Ln-1/M-2, Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület, melynek részletes övezeti leírását a mellékletben csatoltuk.

A telek közmű ellátottsága:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Ln-1/M-2
Beépíthetősége*:	60%
Szintterületi mutatója*:	3,50 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítési mértéke*:	85%
Településen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Beépítettség:	zárt sorúan beépíthető
Tájolás:	Ny-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is. A közös udvar térburkolata több helyen töredezett.

Belső tér:

Az irodai rész átlagos állapotú, karbantartott, a műhelyben és a hátsó épületben beázások, repedések és salétromos falazat látható. Önkormányzati jegyzőkönyv szerint a tető hibája miatt és a közeli fáról lehulló levelek okozta esővíz elvezetés miatt alakult ki a beázás.

Megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrektció	Redukált alapterület
Irodai rész					
iroda	lam. parketta	festett	9,80 m ²	100%	9,80 m ²
iroda	lam. parketta	festett	12,70 m ²	100%	12,70 m ²
iroda	lam. parketta	festett	22,00 m ²	100%	22,00 m ²
iroda	lam. parketta	festett	21,80 m ²	100%	21,80 m ²
iroda	lam. parketta	festett	12,40 m ²	100%	12,40 m ²
iroda	lam. parketta	festett	21,50 m ²	100%	21,50 m ²
Irodai rész összesen:			100,20 m²		100,20 m²
Alu tárolók					
garázs	beton		16,80 m ²	10%	1,68 m ²
garázsok	beton		119,00 m ²	10%	11,90 m ²
tároló	beton		73,10 m ²	10%	7,31 m ²
Alu tárolók összesen:			208,90 m²		20,89 m²
Műhely rész					
raktár	beton	festett	25,20 m ²	70%	17,64 m ²
raktár	beton	festett	38,90 m ²	70%	27,23 m ²
közlekedő	beton	festett	21,50 m ²	70%	15,05 m ²
zuhanyzó	beton	festett+csempe	1,70 m ²	70%	1,19 m ²
mosdó	beton	festett+csempe	6,40 m ²	70%	4,48 m ²
öltöző	beton	festett+csempe	9,70 m ²	70%	6,79 m ²
közlekedő	beton	festett	9,30 m ²	70%	6,51 m ²
közlekedő	beton	festett	4,60 m ²	70%	3,22 m ²
raktár	beton	festett	8,00 m ²	70%	5,60 m ²
wc	beton	festett+csempe	6,00 m ²	70%	4,20 m ²
közlekedő	beton	festett	4,10 m ²	70%	2,87 m ²
gépterem	beton	festett	58,80 m ²	70%	41,16 m ²
gépterem	beton	festett	37,10 m ²	70%	25,97 m ²
gépterem	beton	festett	20,00 m ²	70%	14,00 m ²
gépterem	beton	festett	17,70 m ²	70%	12,39 m ²
raktár	beton	festett	16,00 m ²	70%	11,20 m ²
raktár	beton	festett	25,50 m ²	70%	17,85 m ²
raktár	beton	festett	29,60 m ²	70%	20,72 m ²
gépterem	beton	festett	61,80 m ²	70%	43,26 m ²
TMK műhely	beton	festett	28,60 m ²	70%	20,02 m ²
Műhely rész összesen:			430,50 m²		301,35 m²
Összesen:			739,60 m²		422,44 m²
Összesen, kerekítve:			740 m²		422 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) 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 értékebecslésénél 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:

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 jelenértékének meghatározása.
6. A 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) 2025. 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.

Maradvány módszer: Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradék módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 30.	Bp., VIII. ker. Dobozi u. 47.	Bp., VIII. ker. Lujza utca	Bp., VIII. ker. Bauer Sándor
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	1 397	2 276	901	649
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	T
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		749 000 000	484 000 000	294 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	0%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		296 178	483 463	453 005
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	0%
meglévő közművek		0%	0%	0%
beépíthetőség/eltérő övezet		5%	5%	0%
felépítmény megléte (bontandó)		-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		20%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		355 413	435 117	385 054
Fajlagos átlagár:		391 861 Ft/m²		
Ingatlan becsült piaci értéke:		547 429 817 Ft		
Ingatlan értéke kerekítve:		547 400 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Összközműves építési telek, Ln-1/M-3, 50%-ig beépíthető, 3,5 szintterületi mutatóval. Ingatlan.com/34729114
2. adat: Összközműves jelenleg bontandó épület van rajta, Ln-1/M-3 besorolású, 50%-ig beépíthető, 3,5 szintterületi mutatóval. Ingatlan.com/34804030
3. adat: Összközműves Ln-1/M-2 besorolású, 60%-ig beépíthető, 3,5 szintterületi mutatóval. Saját adatbázis

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

547 400 000 Ft

azaz **Ötszáznegyvenhétmillió-négyszázezer- Ft .**

5.3. Lakás fajlagos értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 30.	Bp., VIII. ker. Kálvária	Bp., VIII. ker. Magdolna	Bp., VIII. ker. Kőrís utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m ²):	56	61	71	54
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		79 900 000	97 990 000	82 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 244 344	1 311 134	1 456 667
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	5%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	0%	0%
építési év		0%	0%	0%
fenntarthatóság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		12%	5%	4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 387 573	1 374 642	1 517 513
Fajlagos átlagár:		1 426 576 Ft/m²		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Kálvária-Kőrís sarkán, új építésű, 3 szobás, 3. emeleti, házközponti fűtéssel, 6 m² (1/2-el számolva) erkéllyel. Ingatlan.com/28605977
2. adat: Magdolna Garden, 3 szobás, 2. emeleti, hőszivattyús fűtéssel, 8 m² (1/2-el számolva) erkéllyel. Ingatlan.com/35183001
3. adat: Kőrís 19, 5. emeleti, 3 szobás, mennyezethűtés-fűtés, új építésű, 6 m² (1/2-el számolva) erkély, teremgarázs, 7,0 MFt. Ingatlan.com/34989459

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m² ára (kerekítve):

1 427 000 Ft

azaz **Egymillió-négyszázhuszonezer- Ft .**

5.4. Maradványelvű értékelés

5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA

1. PROJEKT			
Helyrajzi száma	35515		
Település	1086 Budapest, Koszorú utca 30.		
Tervezett beruházás	több lakásos társasház		
Telekterület	1 397 m ²		
Fejlesztési terület összesen:	1 397 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Ln-1/M-2		
Telek méret	1 397 m ²		
Szintterületi mutató	3,5		
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	4 890 m ²		
<i>Pincszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)</i>	1 397 m²		
<i>Közös területek (teljes terület 25%-a):</i>	25%	349,3 m ²	
<i>Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)</i>	4 890 m²		
<i>Közös területek (teljes terület 15%-a):</i>	15%	733,5 m ²	Modern: 5-12%, régebbi: 15-25%
<i>Lakásterületek (teljes terület 85%-a):</i>	85%	4 156,5 m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Tervezett épület:			
Pincszint garázs	1 048 m²	nettó össz. terület:	953 m²
bruttó terület:			
Földszint, emeleti szintek	4 157 m²	nettó össz. terület:	3 614 m²
bruttó terület:			
Nettó átlagterület/	56,5 m ²		
			4 567,00
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
		<i>Értékesítés fajlagos ára</i>	<i>Összes bevétel:</i>
Lakásterület	3 614 m²	1 427 000 Ft/m ²	5 157 178 000 Ft
Garázs	64 db	7 000 000 Ft/db	448 000 000 Ft
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:			5 605 178 000 Ft

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 Területelőkészítés		<i>Bontási ktg. fajlagos ára</i>	Bruttó térfogat
Bontási munkák (ÉKS 2025 átlag)	35 118 840 Ft	21 900 Ft/m ³	1 604 m³
Régészeti feltárás	0 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	35 118 840 Ft		
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások	64		
Víz	18 560 000 Ft	290 000 Ft/egység	
Csatorna	16 000 000 Ft	250 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	9 600 000 Ft	150 000 Ft/egység	
Gáz	0 Ft	0 Ft/egység	
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	44 160 000 Ft		
5.3. Építkezés nettó árakon (ÉKS 2025)			
Pinceszint	315 000 Ft / m ²	1 397 m ² - bruttó terület	440 055 000 Ft
Fsz+Emeletek	731 000 Ft / m ²	4 890 m ² - bruttó terület	3 574 590 000 Ft
Építkezési ktg összesen	4 014 645 000 Ft		
5.4 Tervezési, mérnöki díjak	(építési költség %-ban)		
Építész, szakmérnökök	140 513 000 Ft	3,50%	
Szakértői költség összesen	140 513 000 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Projektmenedzsment	61 409 000 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
Menedzsment költség összesen	61 409 000 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	171 834 000 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
Tartalékképzés összesen	171 834 000 Ft		
Építkezési költség mindösszesen	4 467 679 840 Ft	5.1 - 5.6-ig	
5.7 Egyéb költségek			
<i>Saját erő a beruházás 30%-a</i>	<i>1 340 304 000 Ft</i>		
<i>Előértékesítés a lakások 15%-a</i>	<i>840 777 000 Ft</i>		
<i>Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EÉ)</i>	<i>2 286 599 000 Ft</i>	6,5%	
Finanszírozás költsége összesen	148 629 000 Ft		
Reklám, marketing	89 354 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Értékesítés, jogi költségek	89 354 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Egyéb költségek mindösszesen	327 337 000 Ft		
5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	4 795 016 840 Ft	5.1 - 5.7 -ig	
5.9 Elvart nyereség	239 751 000 Ft	5,0% (gyakorlat 3%-6%)	
ÖSSZES KÖLTSÉG:			5 034 767 840 Ft
Összbevétel:			5 605 178 000 Ft
Kiadások:			5 034 767 840 Ft
Maradványérték:			570 410 160 Ft
Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:			
570 400 000 Ft			
azaz Ötszázhetvenmillió-négyszázezer- Ft .			

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható. Az ingatlanon lévő épület elbontása, és egy új fejlesztés kivitelezése eredményezi a legjobb és legértékesebb használatot, azonban az így kapott érték nem konkrét terveken alapul, ezért csak ellenőrző módszerként használható.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	547 400 000 Ft	100%	547 400 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	570 400 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			547 400 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

547 400 000 Ft

azaz, **Ötszáznegyvenhétmillió-négyszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok 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 ingatlanhoz 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az 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: **1086 Budapest, Koszorú utca 30.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **547 400 000 Ft**
azaz **Ötszáznegyvenhétmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. február 23.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. március 4.

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260209/22977
2026.02.09

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.
Belterület, 35515 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER., KOSZORÚ UTCA 30.
Budapest VIII ker., Belterület, 35515

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999997/1999/				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1397	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/12/06/				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22				
Vezetékjog					
41 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13		⊗ Törlő határozat 104996/1/2013/13.06.12		
Fellebbezés					
A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen. Név: INTERNETIKA KFT. Jogosult címe: 1084 BUDAPEST, József körút 53					

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m² beépített területű hulladéktárolót.

37. § (1) Kialakult állapot esetén – az épület átalakítása, bővítése során – a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
- c) a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
- d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb 10 m²-rel,
- e) a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.

(2) Új építés esetén

- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
- b) a hátsókert mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában – legalább
 - ba) 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
 - bb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
 - bd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter

lehet.

(3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:

- a) kereskedelmi rendeltetés esetén,
- b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.

(4) A felső szintek beépítési mértéke – a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

(5) Az építési övezetek területén új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1 m²/telekm² lehet.

(6) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(7) Az **Ln-1** és az **Ln-2** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

66. Magdolna negyed (M)

78. § (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca – Mátyás tér nyugati oldala – Nagy Fuvaros utca – Népszínház utca – Teleki László tér északnyugati oldala – Fiumei út – Baross utca – Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/M-1** és az **Ln-1/M-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/M-3** jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.

(4) Az **Ln-1/M-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. A foghíjtelken kialakított közkert közterületi határán kerítést kell létesíteni, kivéve a saroktelket.

79. § (1) A Vi-1/M-1 jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén

- a) a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
- b) a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
 - ba) telkenként legfeljebb 3.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
 - bb) az övezetben lakórendeltetés a Dobozi utca menti telkek emeleti részén létesíthető,
 - bc) üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(2) A **Vi-3/M-1 jelű építési övezet – Teleki téri piac – területén**

- a) lakóépület és lakás rendeltetési egység – az üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el,
- b) a telkeken közhasználat céljára legalább időbeni korlátozással átadott terület kialakítható, amely egységes tetővel lefedhető,
- c) a telkek beépítéséhez az előírt számú parkolót mélygarázsban, felszíni parkolóban és az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületi parkolóban kell elhelyezni,
- d) a területet átszelő főgyűjtő csatorna feletti légtér az előírt űrszelvény megtartásával lefedhető.

(3) A **Zkp/M-1 jelű övezet – Teleki László tér – közpark területén**

- a) sport- és játszókeretet, pihenőkertet, kutyafuttatót lehet létesíteni,
- b) közhasználat elől elzárt terület kialakítani nem lehet, a terület vagy ennek egy része áttört kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.

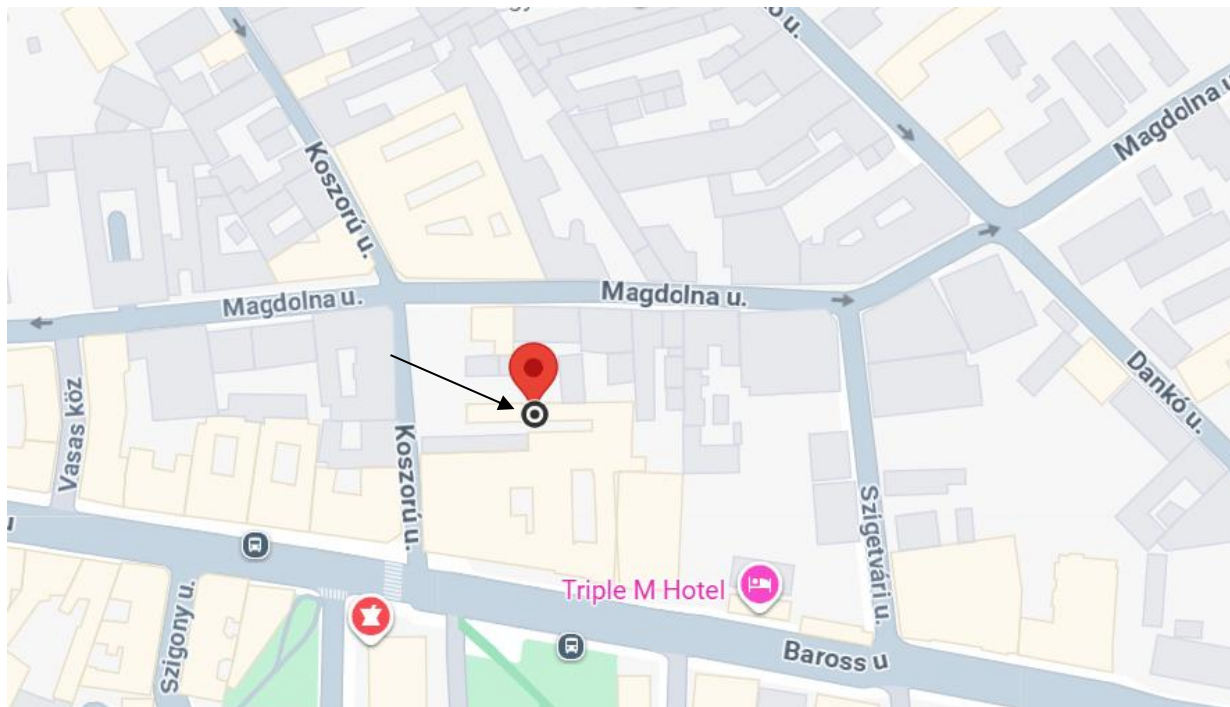
5. Magdolna negyed (M)

5.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m			
5.	Ln-1/M-1	Z	500	18	65 s75	85	15 s10	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint		
6.	Ln-1/M-2	Z	500	18	60 s75	85	15 s10	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint		
7.	Ln-1/M-3	Z	500	18	50 s75	70	20	3,5 s4,0	0,7	1. melléklet szerint		
8.	Ln-1/M-Kk	SZ	K	K	3	-	40	0,03	-		-	4,5

12.	Z	zárt sorú beépítési mód
13.	SZ	szabadon álló beépítési mód
14.	s	sarok telek esetén

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. alumínium tárolók/garázsok



05. udvari betonburkolat



06. garázs



07. garázs



08. garázs



09. tároló



10. homlokzat



11. belső tér



12. gázóra



13. vízmelegítő/mosogatótálca



14. raktár



15. mennyezet



16. repedések a falazaton



17. raktár



18. raktár



19. kombi gázkazán



20. raktár



21. raktár



22. radiátor



23. beázás



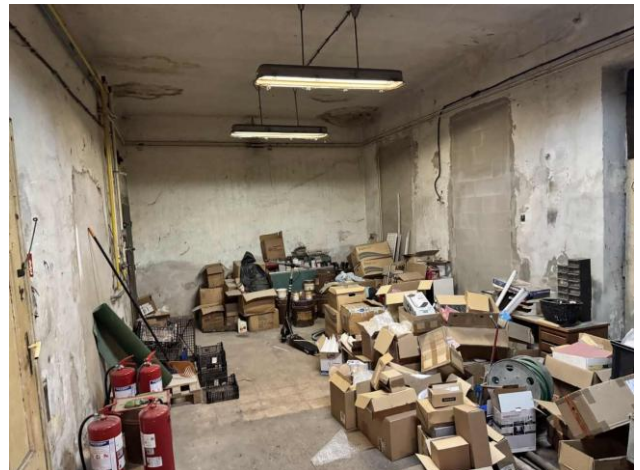
24. udvari homlokzat



25. bejárat (hátsó blokk felé)



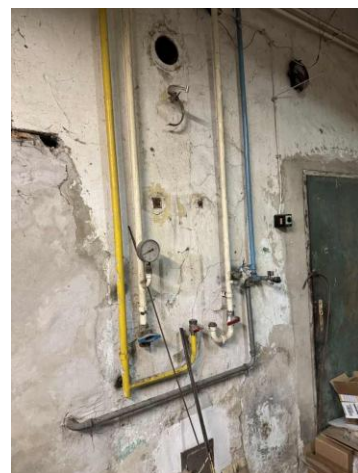
26. közlekedő



27. raktár



28. elektromos elosztórendszer



29. fűtés csövek (használaton kívül)



30. beázás



31. falazat



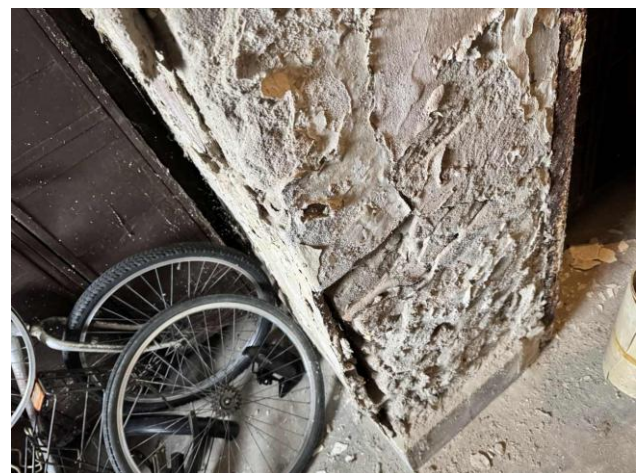
32. raktár



33. kondenzációs gázkazán



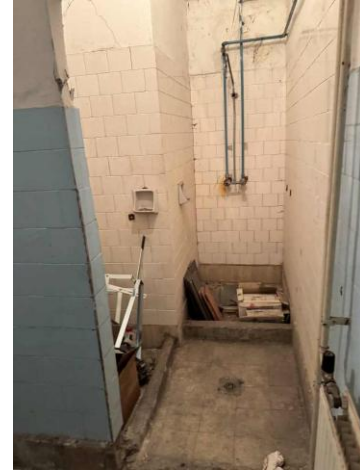
34. salétromos falazat



35. salétromos falazat



36. vizesblokk



37. vizesblokk



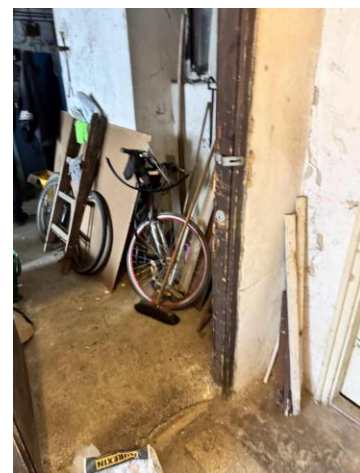
38. vizesblokk



39. közlekedő



40. raktár



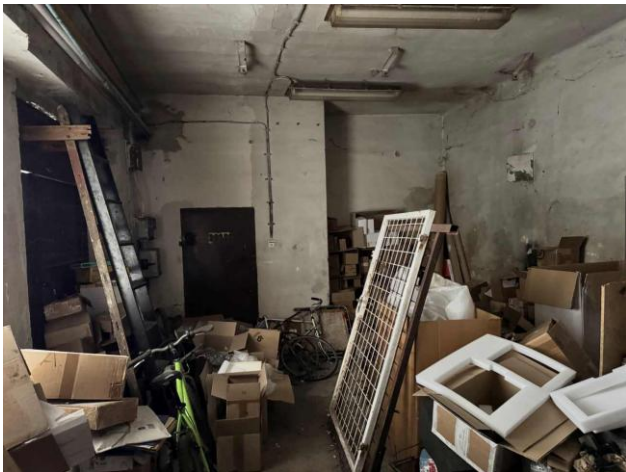
41. raktár



42. belső tér



43. műhely



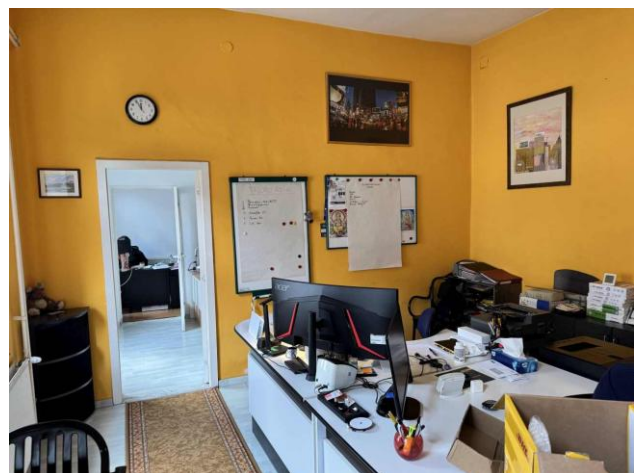
44. belső tér



45. homlokzat



46. iroda bejárata



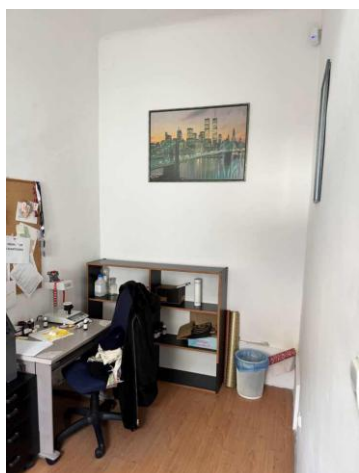
47. iroda



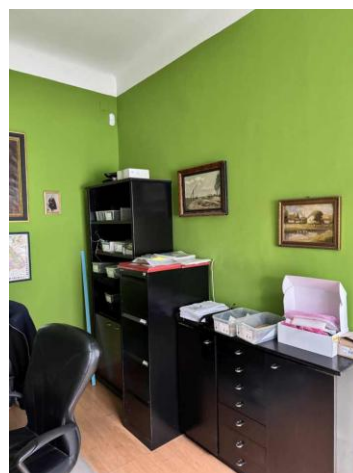
48. ablakszerkezet



49. radiátor



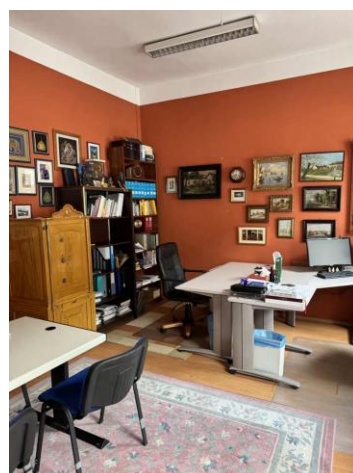
50. iroda



51. iroda



52. radiátor



53. iroda



54. szomszéd ingatlan



55. ereszcatorna



56. belső udvar



57. belső udvar



58. vezérlőszekrény



59. villanyóra