



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-1189  
CPR csoport tagja ®

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1086 Budapest, Dobozi utca 39. és 1086  
Budapest, Lujza utca 32.



szám alatti

35410 és 35429 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kivett beépítetlen terület ingatlanról

---

Budapest, 2026. március

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1189
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe 1	: 1086 Budapest, Dobozi utca 39.
Helyrajzi száma 1	: 35410
Ingatlan címe 2	: 1086 Budapest, Lujza utca 32.
Helyrajzi száma 2	: 35429
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: 35410 hrsz.: lakóházként hasznosítva; 35429 hrsz.: üres telek
Övezeti besorolása	: Ln-1/M-3
Beépíthetőség	: 50%
Az értékelés célja	: piaci érték meghatározás, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret összes	: 1897 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: utcai
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának

becsült forgalmi értéke 35410 hrsz\*: **311 700 000 Ft**  
azaz **Háromszáztizenegymillió-hétszázézer- Ft .**

becsült forgalmi értéke 35429 hrsz: **428 400 000 Ft**  
azaz **Négyszázhuszonnyolcmillió-négyszázézer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor 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 25.
Szakvélemény fordulónapja	: 2026. február 25.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. március 6.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: piaci érték meghatározás, gazdasági döntés előkészítéséhez történő felhasználásra.

## 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) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant 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: Ingatlanvagyoneértékelő

## 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) 1:	1086 Budapest, Dobozi utca 39.
Tulajdoni lap szerinti területe 1:	919,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma 1:	35410
Ingatlan címe (tul.lap szerint) 2:	1086 Budapest, Lujza utca 32.
Tulajdoni lap szerinti területe 2:	978,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma 2:	35429
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	35410 hrsz.: lakóházként hasznosítva; 35429 hrsz.: üres telek
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: 35410 hrsz.: 2 db bejegyzés Tulajdoni lap szerint  
35429 hrsz.: nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A két ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Baross utca között helyezkednek el, a Dobozi és a Lujza utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

#### 4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

Budapest, VIII. kerülete több kerületrészből áll, melyek eltérő környezeti minőségű részein az elmúlt időszakban tapasztalható ingatlanpiaci ármegmozgások 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 Dobozi u. 39. szám alatti ingatlanban jelenleg 1 lakás lakott, melynek kiürítése 2026. június 30. napjáig várható. Az épület további részei üresek, továbbá az udvarban egy rossz műszaki állapotú, beszakadt tetős hátsó üzemi épület található. Műszaki körülményként rögzítendő, hogy a szomszédos, újabb építésű társasház a saját gázkiszellőző vezetéket, valamint egy világítási vezeték a romos üzemi épület tűzfalára rögzítette. A rögzített vezetékek a szomszédos ingatlanhoz tartoznak, ugyanakkor az esetleges bontási munkálatok során ezen körülmény figyelembevétele szükséges. Az előkészítő egyeztetések során az a kérés fogalmazódott meg, hogy az értékbecslés és az értékesítési folyamat előkészítése keretében valamennyi műszaki, közmű- és birtokjogi körülmény kerüljön részletesen feltárára (különösen: közműellátás, mérőórák helyzete, esetleges visszamaradt szerkezetek, bontási kérdések, elektromos csatlakozás megszüntetésének hatásköre), annak érdekében, hogy az értékesítési pályázat kiírását követően ne merüljenek fel előre nem tisztázott körülmények.

#### 35410 hrsz. (Dobozi u. 39.)

A telek közel téglalap alakú, felszíne sík. Területén utcafronti beépítéssel rendelkező, földszint + alagsor szintkialakítású lakóépület áll, valamint udvari melléképület található. Az ingatlanban jelenleg 1 lakás lakott, a többi üres.

Az értékbecslés helyszíni szemléje során belső bejárásra nem került sor, így a közműórák pontos darabszámára és elhelyezkedésére vonatkozóan kizárólag a rendelkezésre bocsátott adatokra tudunk támaszkodni. A közműellátás és mérőórák helyzetének részletes műszaki felülvizsgálata az értékesítési folyamat előkészítése során indokolt lehet.

Az értékbecslés során az ingatlanon elhelyezkedő felépítmények külön forgalmi értéke nem került figyelembevételre, a megállapított forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik. A lakóházban összesen 6 lakás található, melyek az Önkormányzat tulajdonában állnak. A telket minden oldalról szomszédos beépítés határolja. Az ingatlan összközműves. A telek hosszúknál téglalap alakú, aránytalan, és a szomszédos lakóépületekhez előnytelenül illeszkedik, egy ingatlanfejlesztés során ez korlátozó tényező, melyet az értékbecslésben értékcsökkentő tényezőként vettünk figyelembe.

#### 35429 hrsz. (Lujza u. 32.)

A telek közel téglalap alakú, felszíne sík. A területen korábban álló épület elbontásra került, jelenleg beépítetlen. A telket minden oldalról szomszédos beépítés határolja. Közműtérkép szerint csak áram és csatorna van telken belül, gáz, víz nincs, ezek bekötése az utcáról megoldható.

Mindkét ingatlan övezeti besorolása: Ln-1/M-3 – Nagyvárosias lakóterület. Az övezeti előírások részletes ismertetését a melléklet tartalmazza.

#### 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-3
Beépíthetősége*:	50%
Szintterületi mutatója*:	3,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítési mértéke*:	70%
Településen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Beépítettség:	zártkörűen beépíthető
Tájéolás:	K-i és Ny-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	részben kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető
Épület állapota:	egyéb:

#### 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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlason túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

#### Lakások:

Az épületben található lakásokba a szemle időpontjában nem volt lehetséges a bejutás.

#### Megjegyzés:

Az értékbecslés külső helyszíni szemle alapján készült, a Megbízás szerint a telek értékének megállapítása céljából.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrekció	Redukált alapterület
<b>35410 hrsz. - Dobozi u. 39.</b>					
Melléképület	n.a.		272,49 m <sup>2</sup>	100%	272,49 m <sup>2</sup>
Főépület-földszint	vegyes		285,45 m <sup>2</sup>	100%	285,45 m <sup>2</sup>
Alagsor összesen	cem. sim.		180,81 m <sup>2</sup>	100%	180,81 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			738,75 m <sup>2</sup>		738,75 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>739 m<sup>2</sup></b>		<b>739 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

Az alapterületet a kapott alaprajz szerinti alapterületek, melyeket korrigáltunk, a redukált alapterületet a bontási költség meghatározásához használtunk fel, egy átlagos 2,8 m belmagasság mellett.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések 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 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:

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 kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, 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

## 5.2.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozi utca 39.	Bp., VIII. ker. Dobozi u. 47.	Bp., VIII. ker. Lujza utca	Bp., VIII. ker. Bauer Sándor
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m <sup>2</sup> ):	<b>919</b>	<b>2 276</b>	<b>901</b>	<b>649</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>T</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		<b>749 000 000</b>	<b>484 000 000</b>	<b>294 000 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	0%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		296 178	483 463	453 005
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		15%	0%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
meglévő közművek		0%	0%	0%
telek formája, alakja		-15%	-15%	-15%
felépítmény megléte (bontandó)		-5%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-20%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		281 369	385 900	350 173
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>339 147 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>311 676 093 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>311 700 000 Ft</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Összközműves építési telek, Ln-1/M-3, 50%-ig beépíthető, 3,4 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. Ingatlan.com/34396622

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

**311 700 000 Ft**

azaz **Háromszáztizenegymillió-hétszázezer- Ft .**

**5.2.1.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer**

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 32.	Bp., VIII. ker. Dobozi u. 47.	Bp., VIII. ker. Lujza utca	Bp., VIII. ker. Bauer Sándor
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m <sup>2</sup> ):	<b>978</b>	<b>2 276</b>	<b>901</b>	<b>649</b>
kínálat K / tényl.adásvétel T		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>T</b>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		<b>749 000 000</b>	<b>484 000 000</b>	<b>294 000 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	0%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		296 178	483 463	453 005
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		13%	-1%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
meglévő közművek		0%	0%	0%
beépíthetőség/eltérő övezet		0%	0%	0%
felépítmény megléte (bontandó)		0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>18%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		349 430	503 913	460 751
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>438 032 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>428 395 296 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>428 400 000 Ft</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Összközműves építési telek, Ln-1/M-3, 50%-ig beépíthető, 3,4 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. Ingatlan.com/34396622

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

**428 400 000 Ft**

azaz **Négyszázhuszonnyolcmillió-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, Lujza utca 32.	Bp., VIII. ker. Kálvária	Bp., VIII. ker. Szeszgyár	Bp., VIII. ker. Kőrís utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):	55	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>54</b>
kínálat <b>K</b> / tényl.adásvétel <b>T</b>		<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		<b>79 900 000</b>	<b>78 990 000</b>	<b>82 800 000</b>
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 244 344	1 340 009	1 456 667
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	0%	0%
építési év		0%	0%	0%
fenntarthatóság		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>11%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 380 278	1 409 822	1 455 562
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>1 415 221 Ft/m<sup>2</sup></b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Kálvária-Kőrís sarkán, új építésű, 3 szobás, 3. emeleti, házközponti fűtéssel, 6 m<sup>2</sup> (1/2-el számolva) erkéllyel. Ingatlan.com/28605977
2. adat: Brickery Home, 2 szobás, 6. emeleti, hőszivattyús fűtéssel. Ingatlan.com/34723074
3. adat: Kőrís 19, 5. emeleti, 3 szobás, mennyezethűtés-fűtés, új építésű, 6 m<sup>2</sup> (1/2-el számolva) erkély, teremgarázs, 7,0 MFt. Ingatlan.com/34989459

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m<sup>2</sup> ára (kerekítve):

**1 415 000 Ft**

azaz **Egymillió-négyszáztizenötezer- 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	35429		
Település	1086 Budapest, Lujza utca 32.		
Tervezett beruházás	több lakásos társasház		
Telekterület	1 897 m <sup>2</sup>		
Fejlesztési terület összesen:	1 897 m <sup>2</sup>		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Ln-1/M-3		
Telek méret	1 897 m <sup>2</sup>		
Szintterületi mutató	3,5		
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	6 640 m <sup>2</sup>	Elvi 100%	
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	5 976 m <sup>2</sup>	Reális 90%	
<i>Pinceszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)</i>	<b>1 897 m<sup>2</sup></b>		
<i>Közös területek (teljes terület 25%-a):</i>	25%	474,3 m <sup>2</sup>	
<i>Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)</i>	<b>5 976 m<sup>2</sup></b>		
<i>Közös területek (teljes terület 15%-a):</i>	15%	896,4 m <sup>2</sup>	Modern: 5-12%, régebbi: 15-25%
<i>Lakásterületek (teljes terület 85%-a):</i>	85%	5 079,6 m <sup>2</sup>	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
<b>Tervezett épület:</b>			
<b>Pinceszint garázs</b>	1 423 m <sup>2</sup>	nettó össz. terület:	1 293 m <sup>2</sup>
bruttó terület:			
<b>Földszint, emeleti szintek</b>	5 080 m <sup>2</sup>	nettó össz. terület:	4 417 m <sup>2</sup>
bruttó terület:			
Nettó átlagterület/	54,5 m <sup>2</sup>		
			5 710,00
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
		<i>Értékesítés fajlagos ára</i>	<i>Összes bevétel:</i>
<b>Lakásterület</b>	<b>4 417 m<sup>2</sup></b>	1 415 000 Ft/m <sup>2</sup>	6 250 055 000 Ft
<b>Garázs</b>	<b>81 db</b>	6 500 000 Ft/db	526 500 000 Ft
<b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>			<b>6 776 555 000 Ft</b>

<b>5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN</b>			
<b>5.1 Területelőkészítés</b>		<i>Bontási ktg. fajlagos ára</i>	Bruttó térfogat
Bontási munkák (ÉKS 2025 átlag)	45 315 480 Ft	21 900 Ft/m <sup>3</sup>	<b>2 069 m<sup>3</sup></b>
Régészeti feltárás	0 Ft		
<b>Területelőkészítési költség összesen</b>	<b>45 315 480 Ft</b>		
<b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások</b>	<b>81</b>		
Víz	23 490 000 Ft	290 000 Ft/egység	
Csatorna	20 250 000 Ft	250 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	12 150 000 Ft	150 000 Ft/egység	
Gáz	0 Ft	0 Ft/egység	
<b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>	<b>55 890 000 Ft</b>		
<b>5.3. Építkezés nettó árakon (ÉKS 2025)</b>			
<b>Pinceszint</b>	315 000 Ft / m <sup>2</sup>	1 897 m <sup>2</sup> - bruttó terület	597 555 000 Ft
<b>Fsz+Emeletek</b>	705 000 Ft / m <sup>2</sup>	5 976 m <sup>2</sup> - bruttó terület	4 213 080 000 Ft
<b>Építkezési ktg összesen</b>	<b>4 810 635 000 Ft</b>		
<b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak</b>	(építési költség %-ban)		
Építész, szakmérnökök	168 372 000 Ft	3,50%	
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>168 372 000 Ft</b>		
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>			
Projektmenedzsment	73 678 000 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
<b>Menedzsment költség összesen</b>	<b>73 678 000 Ft</b>		
<b>5.6 Tartalékképzés</b>			
Előre nem látható költségek	206 156 000 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>206 156 000 Ft</b>		
<b>Építkezési költség mindösszesen</b>	<b>5 360 046 480 Ft</b>	<b>5.1 - 5.6-ig</b>	
<b>5.7 Egyéb költségek</b>			
<i>Saját erő a beruházás 30%-a</i>	<i>1 608 014 000 Ft</i>		
<i>Előértékesítés a lakások 15%-a</i>	<i>1 016 483 000 Ft</i>		
<i>Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EÉ)</i>	<i>2 735 549 000 Ft</i>	6,5%	
Finanszírozás költsége összesen	177 811 000 Ft		
Reklám, marketing	107 201 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Értékesítés, jogi költségek	107 201 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
<b>Egyéb költségek mindösszesen</b>	<b>392 213 000 Ft</b>		
<b>5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>	<b>5 752 259 480 Ft</b>	<b>5.1 - 5.7 -ig</b>	
<b>5.9 Elvart nyereség</b>	<b>287 613 000 Ft</b>	5,0% (gyakorlat 3%-6%)	
<b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>			<b>6 039 872 480 Ft</b>
<b>Összbevétel:</b>			<b>6 776 555 000 Ft</b>
<b>Kiadások:</b>			<b>6 039 872 480 Ft</b>
<b>Maradványérték:</b>			<b>736 682 520 Ft</b>
<b>Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:</b>			
<b>736 700 000 Ft</b>			
azaz <b>Hétszázharminchatmillió-hétszázezer- Ft .</b>			

## 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:	740 100 000 Ft	100%	740 100 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	736 700 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>740 100 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**740 100 000 Ft**

azaz, **Hétszáznegyvenmillió-egyszázezer- 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, Lujza utca 32.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **740 100 000 Ft**  
azaz **Háromszáztizenegymillió-hétszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. február 25.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. március 6.

## 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 – Dobozi utca 39.

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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260112/5722  
2026.01.12

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.  
Belterület, 35410 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER., DOBOZI UTCA 39.  
Budapest VIII ker., Belterület, 35410

## 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	919	0

## II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 166332/1993/1993.07.05 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.					

## III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56115/2/2011/11.02.21				
Vezetékjog					
5 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-178/2010 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76974/2/2011/11.04.07				
Vezetékjog					
5 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-204/2010 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.					

Az E-hiteles tulajdonlap-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

TULAJDONILAP – Lujza utca 32.

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

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260112/5472  
2026.01.12

Oldal 1/1

Budapest VIII ker.  
Belterület, 35429 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER., LUJZA UTCA 32.  
Budapest VIII ker., Belterület, 35429

## I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 484/1/2008/08.02.11				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / beépítetlen terület	0	978	0

## II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 80558/1994/1993.06.25				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 80558/1994/1993.06.25					
Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT					
Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.					

## III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 153989/1/2003/02.11.14	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 79080/1/2018/18.03.28
Tulajdonjog fenntartással történt eladás		
Név: RENDŐRŐKÉRT KÖZBIZTONSÁGI ALAPÍTVÁNY		
Jogosult címe: 1072 BUDAPEST VII.KER., Dob utca 4. II. 16.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 160600/2/2008/08.09.05	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 160600/3/2008/08.12.08
Fellebbezés		
A 160600/1/2008 számú határozattal szemben		
Név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		
Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 62426/1/2009/09.02.17	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 141615/1/2009/09.07.14
Bírósági jogorvoslati kérelem		
A Fővárosi Földhivatal 31925-2/2008 számú másodfokú határozata ellen		
Név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		
Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 64520/2/2010/10.04.23	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 118313/1/2010/10.05.19
Fellebbezés		
A 64520/1/2010 számú határozattal szemben		
Név: Dr. Domokos Ágnes		
Jogosult címe: 1221 BUDAPEST XXII.KER., Leányka utca 30.IX.em.36.		

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.

TULAJDONILAP VÉGE

## TÉRKÉPMÁSOLAT

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

### **E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2026.01.12 10:28:02

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35410

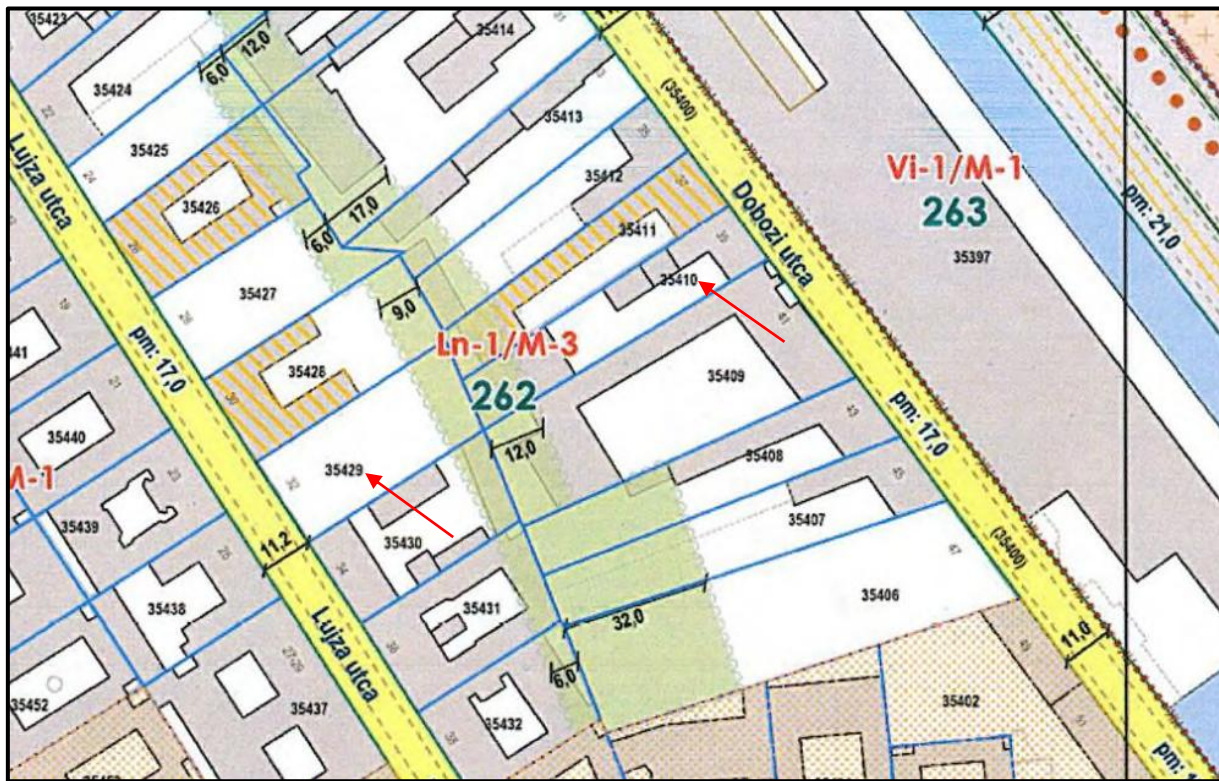
Megrendelés szám: 9000/159/2026

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ÖVEZETI BESOROLÁS, LEÍRÁS ÉS PARAMÉTEREK



**IX. fejezet**  
**Nagyvárosias lakóterület**

**31. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

**36. § (1)** Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközpontokhoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zárt udvaros beépítésű, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs
- j) a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tárolóépület, valamint fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup> 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 játszókeret, pihenőkeret, 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 jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
- a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
  - telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
  - az övezetben lakórendeltetés a Dobozi utca menti telkek emeleti részén létesíthető,
  - üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

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

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

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

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

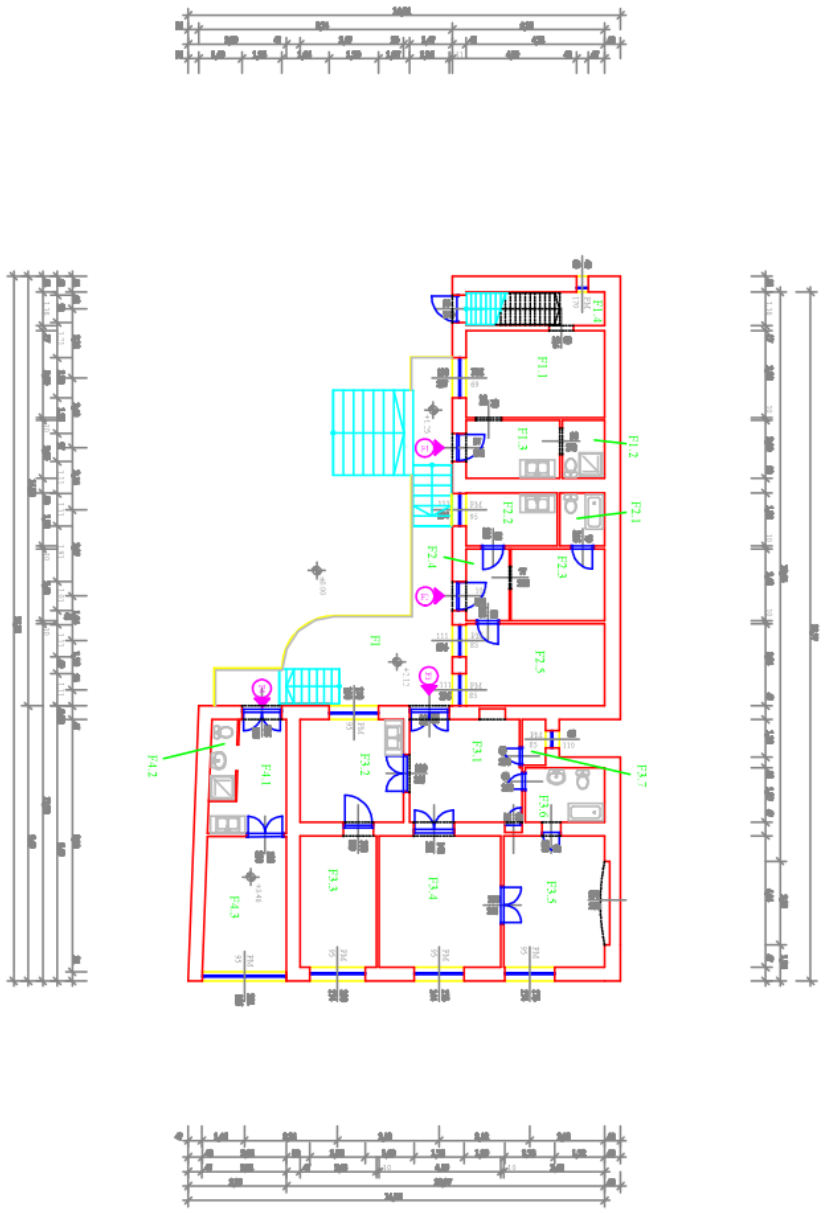
### 5. Magdolna negyed (M)

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

1.	A	B	C				D		E	F	G	H		I	J	K	L
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telkek kialakítható							Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága		Az épület-magasság			
			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság						
					felett	alatt					szmá	szmp	legfeljebb	legalább	legfeljebb		
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	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	zártudvaros beépítési mód
13.	SZ	szabadon álló beépítési mód
14.	s	sarok telkek esetén

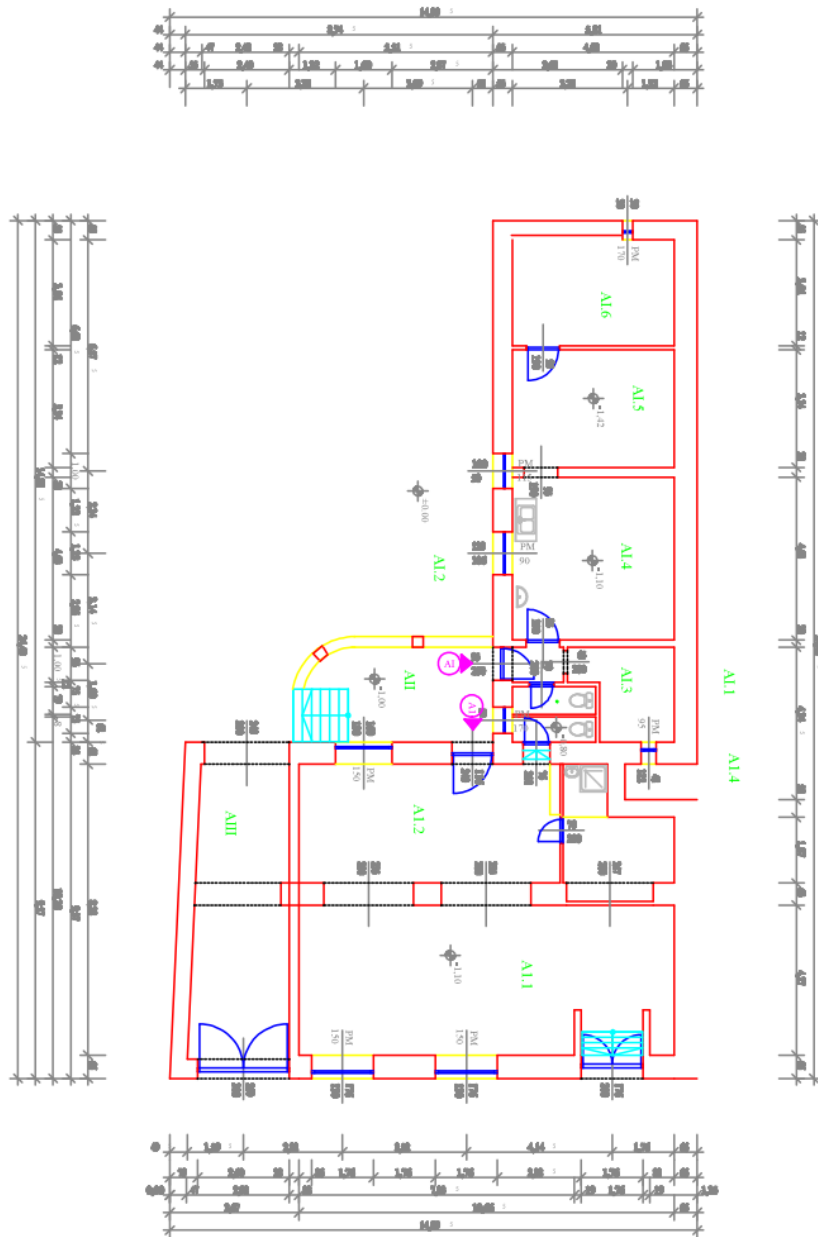
ALAPRAJZ – Dobozi utca 39. - földszint



Dobozi u 39 Földszinti Alaprajz  
M= 1:100

F1.1 SZoba	Parafa	14,80m <sup>2</sup>
F1.2 Zuhanyzószoba	Utasláda	2,80m <sup>2</sup>
F1.3 ETKEZŐSZOBÁ	NYC	9,70m <sup>2</sup>
F1.4 SZOBÁ	NYC	10,20m <sup>2</sup>
Összesen	23,74m <sup>2</sup> (40,21x11,7)m	37,50m <sup>2</sup>
F2.1 KÖZÖSSÉGI SZO	NYC	2,80m <sup>2</sup>
F2.2 ETKEZŐSZOBÁ	NYC	5,70m <sup>2</sup>
F2.3 SZOBÁ	Parafa	8,60m <sup>2</sup>
F2.4 SZOBÁ	Parafa	10,80m <sup>2</sup>
Összesen	34,16m <sup>2</sup> (14,0x14,0)m	12,90m <sup>2</sup>
F3.1 SZOBÁ	Parafa	14,40m <sup>2</sup>
F3.2 ETKEZŐSZOBÁ	Utasláda	12,20m <sup>2</sup>
F3.3 SZOBÁ	Parafa	18,20m <sup>2</sup>
F3.4 ETKEZŐSZOBÁ	NYC	18,80m <sup>2</sup>
F3.5 NEMZETISÉG SZO	NYC	13,80m <sup>2</sup>
Összesen	81,10m <sup>2</sup> (14,0x14,0)m	12,90m <sup>2</sup>
F4.1 ETKEZŐSZOBÁ	NYC	8,80m <sup>2</sup>
F4.2 SZOBÁ	Központozó	7,10m <sup>2</sup>
F4.3 SZOBÁ	Központozó	14,10m <sup>2</sup>
Összesen	23,70m <sup>2</sup> (14,0x14,0)m	14,10m <sup>2</sup>
F4.4 SZOBÁ	NYC	23,10m <sup>2</sup>
Összesen	116,24m <sup>2</sup> (30,0x18,0)m	14,10m <sup>2</sup>
Összesen	31,24m <sup>2</sup> (14,0x14,0)m	14,10m <sup>2</sup>

ALAPRAJZ – Dobozi utca 39. – alagsor



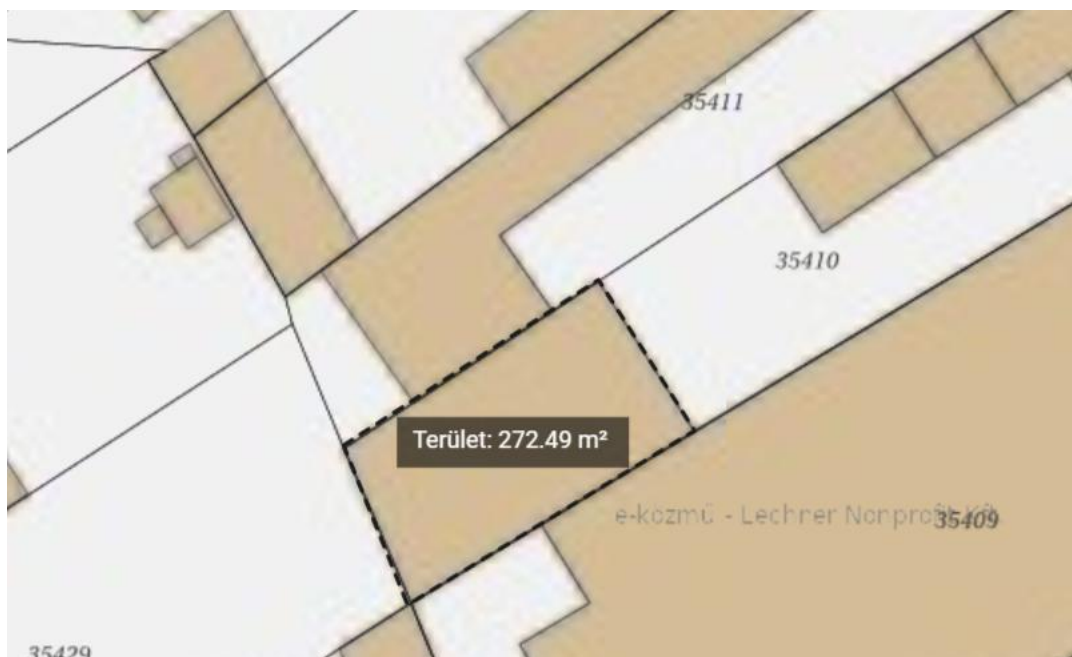
Dobozi u 39 Alagsori Alaprajz  
M= 1:100

AI.1 MŰHELY	Csuszintja 48,51 m <sup>2</sup>
AI.2 MŰHELY	Csuszintja 28,18 m <sup>2</sup>
AI.3 ZUHANYZO	Csuszintja 7,97 m <sup>2</sup>
AI.4 WC	Csuszintja 1,78 m <sup>2</sup>
Osztosen:	81,42 m <sup>2</sup> (40-0-0)
AI.I WC	Csuszintja 1,58 m <sup>2</sup>
AI.2 KÖZLEK.	Csuszintja 1,82 m <sup>2</sup>
AI.3 BAKTÁR	Csuszintja 23,82 m <sup>2</sup>
AI.4 BAKTÁR	Csuszintja 14,18 m <sup>2</sup>
AI.5 BAKTÁR	Csuszintja 14,18 m <sup>2</sup>
Osztosen:	62,24 m <sup>2</sup> (41-2-0)
AI KÖZLEKEDŐ Csuszintja	14,48 m <sup>2</sup>
AI.I BÉSZÁRKT Csuszintja	2,29 m <sup>2</sup>
Alagsor Osztosen:	180,87 m <sup>2</sup> (100-0-0)
Dobozi Osztosen:	373,35 m <sup>2</sup> (00-0-0)

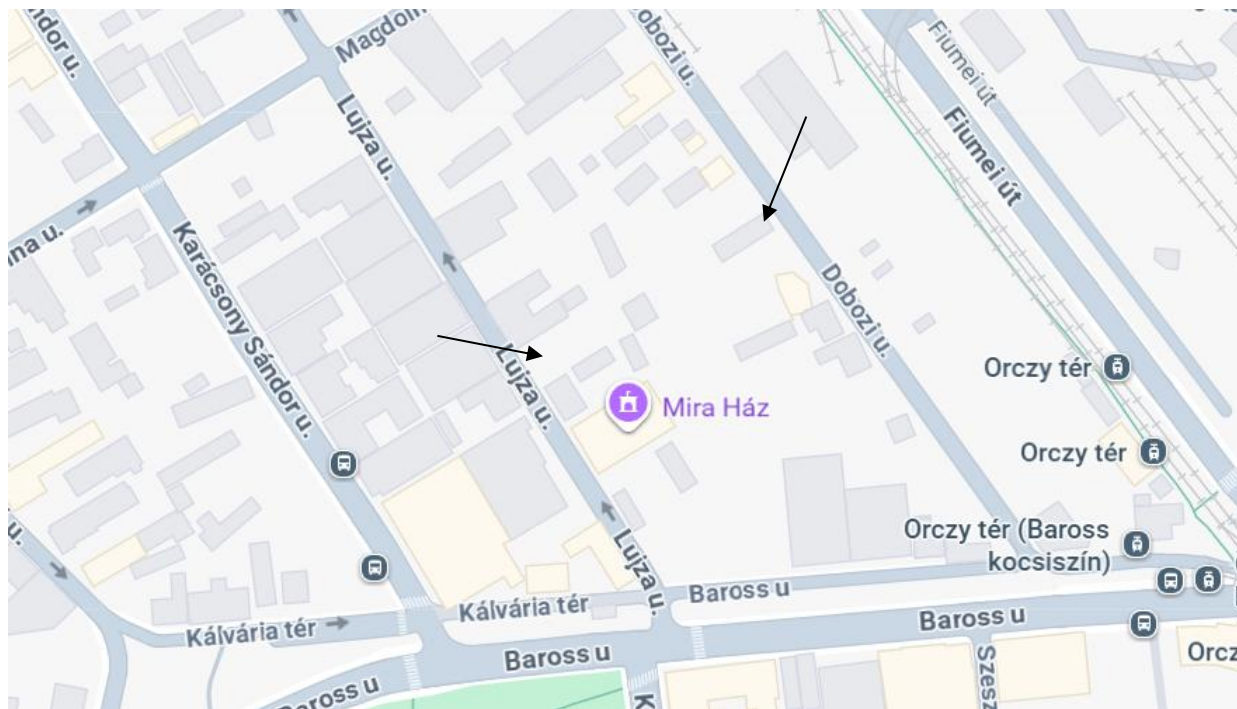
KÖZMŰTÉRKÉP



ÉPÜLETEK MÉRETEI (KÖZMŰTÉRKÉP ALAPJÁN)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép – Dobozi utca



03. homlokzat – Dobozi utca



04. kapubejáró – Dobozi utca



05. udvar – Dobozi utca



06. lakóház a telken – Dobozi utca



07. lakóház a telken – Dobozi utca



08. udvar – Dobozi utca



09. alagsor – Dobozi utca



10. kapualj – Dobozi utca



11. vakolathullás – Dobozi utca



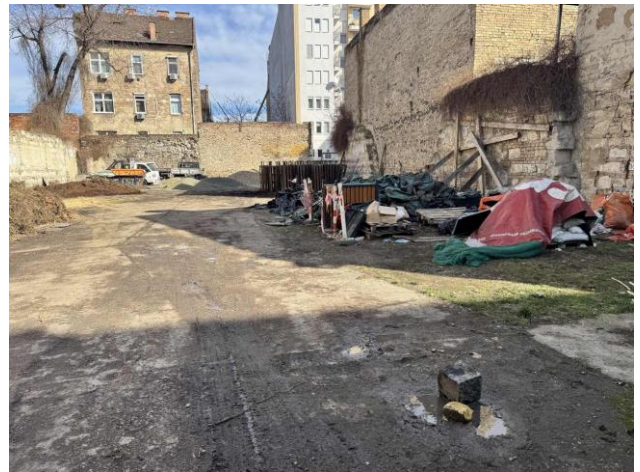
12. utcakép – Lujza utca



13. utcafront – Lujza utca



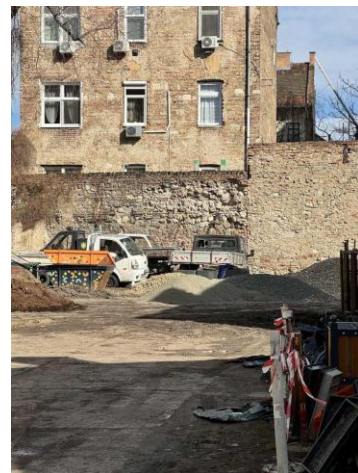
14. telek területe – Lujza utca



15. telek területe – Lujza utca



16. telek területe – Lujza utca



17. telek területe – Lujza utca



18. Dobozi utca hátsó épület



19. Dobozi utca hátsó épület



20. Dobozi utca hátsó épület



21. Dobozi utca hátsó épület