



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-1194  
CPR csoport tagja ®

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1086 Budapest, Dobozi utca 13.



szám alatti

**35379 hrsz-ú**

kivett beépítetlen terület ingatlanról

---

Budapest, 2026. május

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-1194
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca 13.
Helyrajzi száma	: 35379
Ingtalan megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület
Övezeti besorolása	: Ln-1/M-3      Nagyvárosias lakóterület
Beépíthetőség	: 50%
Az értékelés célja	: piaci érték meghatározás, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 907 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége	: utcai
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:

**307 900 000 Ft**

azaz **Háromszázhéttmillió-kilencszázezer- 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.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2026. április 27.
Szakvélemény fordulónapja	: 2026. április 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. május 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.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 ingatlanl kapcsolatosan 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): 1086 Budapest, Dobozi utca 13.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 907,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 35379  
Ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület  
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. ker. Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: Vezetékjog 8 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.; Vezetékjog 8 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.; Vezetékjog 8 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerület részében, a Magdolna utca és a Teleki László tér között helyezkedik el, a Dobozi utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota felújítandó.

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 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 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 telek sík területű, formájára vonatkozóan szabályos téglalap alakú. Épület és beültetett növényzet nincs rajta, a telek homokos terület. Környezetében felújításra szoruló többszintes társasházak láthatóak. A vizsgált telek minden oldalról a szomszédos telkekkel határolt, az utcafront felől beton lábazatra erősített fémkerítés kiépített. Az utca összközműves, a telken áram bevezetésre került, egyéb más közmű bekötése az utcáról megoldható. Az ingatlant megközelíteni mindvégig kiépített aszfalt burkolatú úton lehetséges.

Övezeti besorolása Ln-1/M-3, Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület, melynek részletes övezeti leírását a mellékletben csatoltuk.

**A telek közmű ellátottsága:**

Elektromos hálózat:	telken belüli kiállítás
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

**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:	zárt sorúan beépíthető
Tájolás:	É-ÉK-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

## 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 hatályaon 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 maradvány 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, Dobozi utca 13.	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>907</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%
<b>telek alakja/formája*</b>		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
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	386 480	350 716
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>339 522 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>307 946 454 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>307 900 000 Ft</b>		

## 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. Ingatlan.com/34396622

\*A telek övezeti paramétereinek alapján a szabályozási maximumok kedvezőek, azonban a telek hosszúság, keskeny kialakítása a ténylegesen realizálható beépítést, alaprajzi hatékonyságot, parkolást és fejlesztési rugalmasságot korlátozza. Emiatt a hasonló övezeti besorolású, szabályosabb geometriájú telkekhez képest 15% piaci korrekció alkalmazása indokolt.

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

**307 900 000 Ft**

azaz **Háromszázhétmillió-kilencszázezer- 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, Dobozi utca 13.	Bp., VIII. ker. Kálvária	Bp., VIII. ker. Szeszgyár	Bp., VIII. ker. Kőrís utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):	61	<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		0%	-1%	-1%
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>10%</b>	<b>4%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 369 240	1 394 106	1 436 813
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>1 400 053 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):

**1 400 000 Ft**

azaz **Egymillió-négyszázezer- 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	35379		
Település	1086 Budapest, Dobozi utca 13.		
Tervezett beruházás	több lakásos társasház		
Telekterület	907 m <sup>2</sup>		
Fejlesztési terület összesen:	907 m <sup>2</sup>		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Ln-1/M-3		
Telek méret	907 m <sup>2</sup>		
Szintterületi mutató	3,5		
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	3 175 m <sup>2</sup>	Elvi 100%	
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	2 222 m <sup>2</sup>	Reális 70%	
<i>Pinceszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)</i>	<b>635 m<sup>2</sup></b>		
<i>Közös területek (teljes terület 25%-a):</i>	25%	158,7 m <sup>2</sup>	
<i>Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)</i>	<b>2 222 m<sup>2</sup></b>		
<i>Közös területek (teljes terület 15%-a):</i>	15%	333,3 m <sup>2</sup>	Modern: 5-12%, régebbi: 15-25%
<i>Lakásterületek (teljes terület 85%-a):</i>	85%	1 888,7 m <sup>2</sup>	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
<b>Tervezett épület:</b>			
<b>Pinceszint garázs</b>	<b>476 m<sup>2</sup></b>	nettó össz. terület:	<b>433 m<sup>2</sup></b>
bruttó terület:			
<b>Földszint, emeleti szintek</b>	<b>1 889 m<sup>2</sup></b>	nettó össz. terület:	<b>1 642 m<sup>2</sup></b>
bruttó terület:			
Nettó átlagterület/	60,8 m <sup>2</sup>		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
		<i>Értékesítés fajlagos ára</i>	<i>Összes bevétel:</i>
<b>Lakásterület</b>	<b>1 642 m<sup>2</sup></b>	1 400 000 Ft/m <sup>2</sup>	2 298 800 000 Ft
<b>Garázs</b>	<b>27 db</b>	7 000 000 Ft/db	189 000 000 Ft
<b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>			<b>2 487 800 000 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)	0 Ft	21 900 Ft/m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
Régészeti feltárás	0 Ft		
<b>Területelőkészítési költség összesen</b>	<b>0 Ft</b>		
<b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások</b>	<b>27</b>		
Víz	7 830 000 Ft	290 000 Ft/egység	
Csatorna	6 750 000 Ft	250 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	4 050 000 Ft	150 000 Ft/egység	
Gáz	0 Ft	0 Ft/egység	
<b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>	<b>18 630 000 Ft</b>		
<b>5.3. Építkezés nettó árakon (ÉKS 2025)</b>			
<b>Pinceszint</b>	315 000 Ft / m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup> - bruttó terület	199 993 500 Ft
<b>Fsz+Emeletek</b>	705 000 Ft / m <sup>2</sup>	2 222 m <sup>2</sup> - bruttó terület	1 566 510 000 Ft
<b>Építkezési ktg összesen</b>	<b>1 766 503 500 Ft</b>		
<b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak</b>	(építési költség %-ban)		
Építész, szakmérnökök	61 828 000 Ft	3,50%	
<b>Szakértői költség összesen</b>	<b>61 828 000 Ft</b>		
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>			
Projektmenedzsment	26 777 000 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
<b>Menedzsment költség összesen</b>	<b>26 777 000 Ft</b>		
<b>5.6 Tartalékképzés</b>			
Előre nem látható költségek	74 950 000 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
<b>Tartalékképzés összesen</b>	<b>74 950 000 Ft</b>		
<b>Építkezési költség mindösszesen</b>	<b>1 948 688 500 Ft</b>	<b>5.1 - 5.6-ig</b>	
<b>5.7 Egyéb költségek</b>			
<i>Saját erő a beruházás 30%-a</i>	<i>584 607 000 Ft</i>		
<i>Előértékesítés a lakások 15%-a</i>	<i>373 170 000 Ft</i>		
<i>Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EÉ)</i>	<i>990 912 000 Ft</i>	6,5%	
Finanszírozás költsége összesen	64 409 000 Ft		
Reklám, marketing	38 974 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Értékesítés, jogi költségek	38 974 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
<b>Egyéb költségek mindösszesen</b>	<b>142 357 000 Ft</b>		
<b>5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>	<b>2 091 045 500 Ft</b>	<b>5.1 - 5.7 -ig</b>	
<b>5.9 Elvart nyereség</b>	<b>104 552 000 Ft</b>	5,0% (gyakorlat 3%-6%)	
<b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>			<b>2 195 597 500 Ft</b>
<b>Összbevétel:</b>			<b>2 487 800 000 Ft</b>
<b>Kiadások:</b>			<b>2 195 597 500 Ft</b>
<b>Maradványérték:</b>			<b>292 202 500 Ft</b>
<b>Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:</b>			
<b>292 200 000 Ft</b>			
<b>Kettőszázkilencvenkettőmillió-kettőszázezer- Ft .</b>			
azaz			

## 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:	307 900 000 Ft	100%	307 900 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	292 200 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>307 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**307 900 000 Ft**

azaz, **Háromszázhétmillió-kilencszázezer- 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 rendeltetészerű 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, Dobozi utca 13.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **307 900 000 Ft**  
azaz **Háromszázhétmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2026. április 27.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. május 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/20260422/16251  
2026.04.22



Budapest VIII ker.  
Belterület, 35379 helyrajzi szám

Oldal 1/2

1086 BUDAPEST VIII KER., DOBOZI UTCA 13.  
Budapest VIII ker., Belterület, 35379

## I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 607215/3/2021/21.11.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	907	0

## II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952.03.28.	⊗ Törölő határozat 53204/1/1998/98.02.11
<b>Tulajdonjog</b>		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: államosítás, 4/1952.tvr. Név: Magyar Állam		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974.01.18	⊗ Törölő határozat 53204/1/1998/98.02.11
<b>Jogállás bejegyzése – kezelő</b>		
Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 0/0 Jogcím: - Név: FŐV. VIII. KER. IKV. Jogosult címe: 1082. BUDAPEST, VIII. KER., Baross utca 65-67.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53204/1/1998/98.02.11	
<b>Tulajdonjog</b>		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 9.§.(1) VIII-25/1993/VÁB-C. Név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII. KER., Baross utca 65-67.		

## III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44306/1/2011/10.12.01
<b>Vezetékjog</b>	
8 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan 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
<b>Vezetékjog</b>	
8 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMB-204/2010 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII. KER., Váci út 72-74.	

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat  
(teljes)**

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260422/16251  
2026.04.22

Oldal 2/2

Budapest VIII ker.  
Belterület, 35379 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

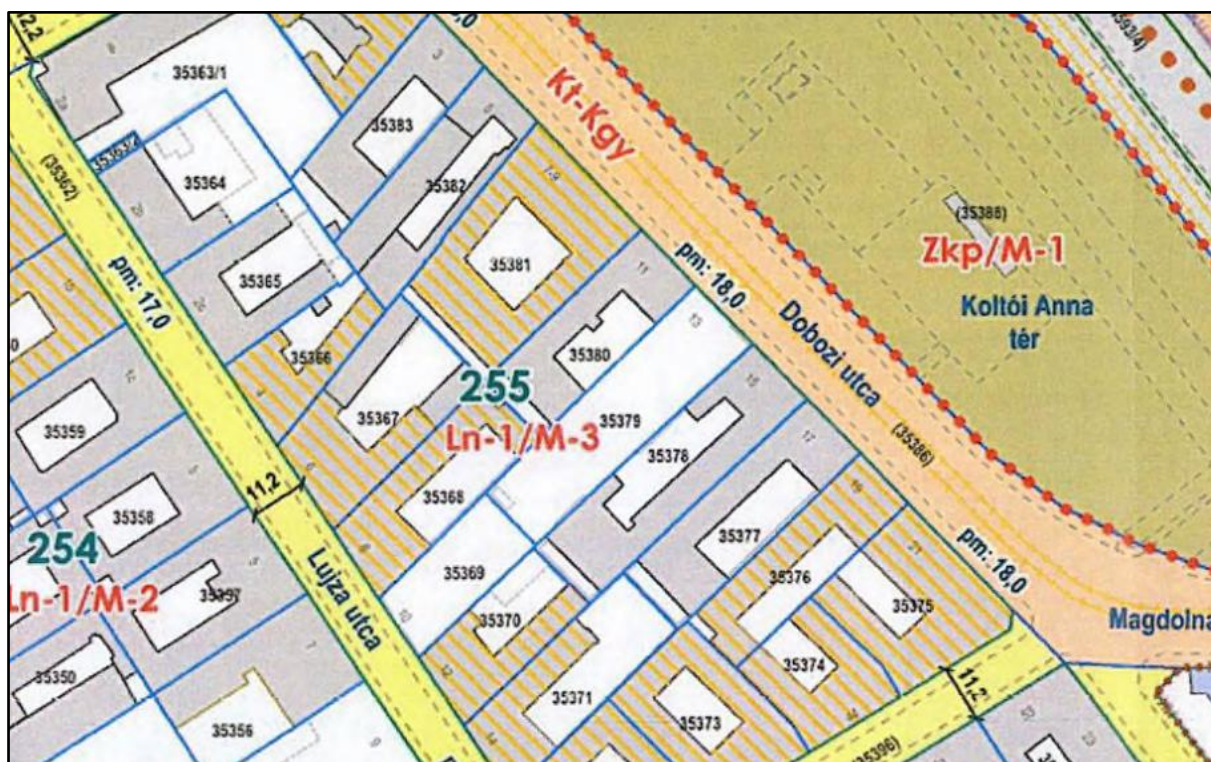
<b>3.</b>	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22</b>	
	<b>Vezetékjog</b>	
	8 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012 Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.	
<b>4.</b>	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13</b>	<b>Ⓢ Törölő határozat 104996/1/2013/13.06.12</b>
	<b>Fellebbezés</b>	
	A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen. Név: INTERNETIKA KFT. Jogosult címe: 1084 BUDAPEST, József körút 53	

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



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 épületközök 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) 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 m<sup>2</sup> 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 ürszelvény megtartásával lefedhető.

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

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

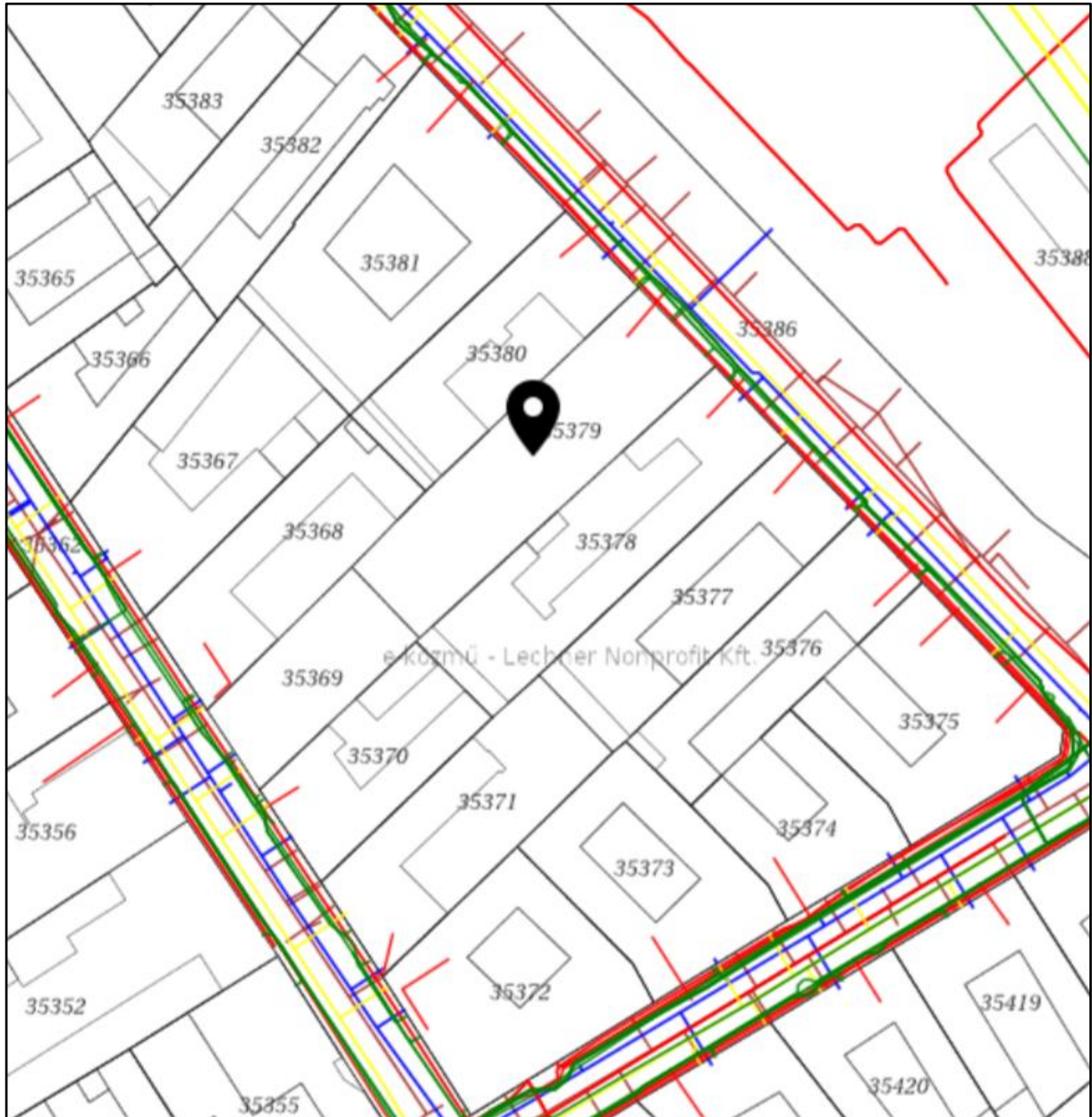
**5. Magdolna negyed (M)**

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

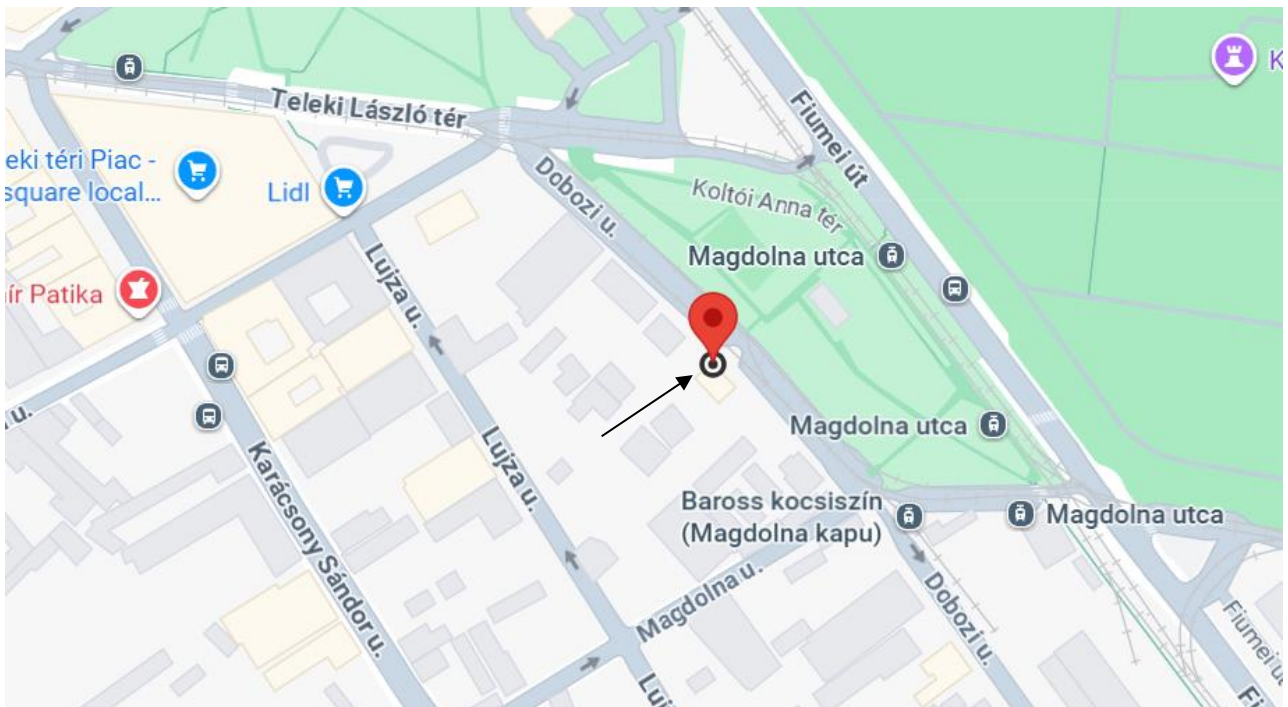
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága		Az épület-magasság	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási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

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

KÖZMŰTÉRKÉP



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. utcafront



05. utcafront



06. telek területe



07. telek területe



08. utcafront



09. bejárat kapu