



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1178
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.



szám alatti

35075 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar ingatlanról

Budapest, 2026. szeptember

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1178
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.
Helyrajzi száma	: 35075
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóházként hasznosítva
Övezeti besorolása	: Ln-1/M-1
Beépíthetőség	: 65%
Az értékelés célja	: piaci értékmeghatározás, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 700 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Értékelt alapterület	: 700,00 m ² Fajlagos m2 ár: 516 231 Ft/m ²
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*:

361 400 000 Ft

azaz **Háromszázhatvanegymillió-négyszázezer- Ft .**

Fővárosi Önkormányzat V. ker. 266/1000-ed **96 132 400 Ft**

azaz **Kilencvenhatmillió-egyszázharminckettőezer-négyszáz Ft .**

VIII. ker.Önkormányzat 734/1000-ed **265 267 600 Ft**

azaz **Kettőszázhatvanötmillió-kettőszázhatvanhétezer-hatszáz 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	: 2025. december 11.
Szakvélemény fordulónapja	: 2026. augusztus 25.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2026. szeptember 8.

**Lakatos
Ferenc**

Digitálisan aláírta:
Lakatos Ferenc
Dátum: 2026.09.08
09:06:57 +02'00'

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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő 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: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	700,0 m ²
Helyrajzi száma:	35075
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakóházként hasznosítva
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT V. KER. 266/1000; VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT 734/1000
------------------	--

III. rész:

Bejegyző határozat:	Vezetékjog 9 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
---------------------	--

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű kerületrészben fekszik, a Népszínház utca és a Mátyás tér között, a Kis Fuvaros utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ 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

Az ingatlan a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar művelési ággal van nyilvántartva, amely 700 m² alapterületű, és a 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6. szám alatt található.

A telek nagyjából téglalap alakú, felszíne sík, területén egy utcafronti és oldalhatáros beépítéssel ellátott, pince + földszint + a hátsó traktus emelet szintkialakítású romos lakóház áll. A térképmásolat alapján a telek végében és bal oldalán is épület áll, melyek elbontásra kerültek, ennek ideje nem ismert és az ingatlan-nyilvántartásban sem szerepel. Az épület műszaki állapota erősen leromlott, gazdaságosan nem felújítható, ezért megtartása nem indokolt. Az ingatlanban életvitelszerűen már csak 1 fő lakik. A jobb oldali épületszárny első traktusa alapincézett kialakítású. A hátsó épületrész feltehetően későbbi építési ütemben valósult meg, árka-dos kialakítással, amely alatt gépjármű-tárolásra szolgáló parkolóhelyek kerültek kialakításra.

A telket minden oldalról a szomszédos épületek határolják. Az utcafronti kerítés téglából készült, szintén romos állapotú. A telek összközműves.

Övezeti besorolása Ln-1/M-1, Nagyvárosias 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-1
Beépíthetősége*:	65%
Szintterületi mutatója*:	4,00 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítési mértéke*:	85%
Településen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Beépítettség:	zárt sorúan beépíthető
Tájolás:	D-i utcafront
Lejtésviszonyok:	sík terep
Kerítettség:	részben kerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető
Épület állapota:	romos-bontandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti és belső homlokzata erőteljesen amortizált, jelentősnek mondható vakolathibák, a tartószerkezet kötőanyaga részben kimosódott. Az épület egészén jelentős - talaj menti és fentről történő vizesedés okozta – vakolathibák, hiányosságok láthatók. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épület az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az állagmegóvási munkákat elhanyagolták.

Lakások:

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

Megjegyzés:

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

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
pince	n.a.	n.a.	127,50 m ²	100%	127,50 m ²
földszint	n.a.	n.a.	221,60 m ²	100%	221,60 m ²
emelet	n.a.	n.a.	106,40 m ²	100%	106,40 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
Összesen:			455,50 m ²		455,50 m ²
Összesen, kerekítve:			456 m ²		456 m ²

Megjegyzés:

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

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). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\%-8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5\%-15,5\%.$
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 jelezni, 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) 2026. 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:	1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.	Budapest, VIII. ker. Csarnoknegyed	Bp., VIII. ker. Lujza utca	Bp., VIII. ker. Sárkány utca
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	700	341	901	800
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		249 990 000	484 000 000	430 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		659 798	483 463	483 750
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-14%	8%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
meglévő közművek		0%	0%	0%
beépíthetőség/eltérő övezet		-5%	5%	5%
felépítmény		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-24%	8%	9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		499 071	522 333	527 288
Fajlagos átlagár:		516 231 Ft/m²		
Ingatlan becsült piaci értéke:		361 361 700 Ft		
Ingatlan értéke kerekítve:		361 400 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Budapest, VIII. kerület, Józsefváros - Csarnoknegyed területén található, 341 m²-es, lakóövezeti telek. beépíthetőség: 85%; szintterület 4,5. villany: telken belül, víz: telken belül, gaz: telken belül, csatorna: telken belül. ingatlan.com/35444135
2. adat: Összközműves jelenleg bontandó épület van rajta, Ln-1/M-2 besorolású, 60%-ig beépíthető, 3,5 szintterületi mutatóval. Ingatlan.com/34078320
3. adat: Összközműves Ln-1/O-2 besorolású, 60%-ig beépíthető, 3,5 szintterületi mutatóval. Ingatlan.com/35491421

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

361 400 000 Ft

azaz **Háromszázhatvanegymillió-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:	1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.	Bp., VIII. ker. Magdolnan. Dankó utca	Bp., VIII. ker. Magdolnan. Dankó utca	Bp., VIII. ker. Magdolnan. Diószegi
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m ²):	67	68	65	76
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		97 490 000	92 490 000	116 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 361 993	1 351 777	1 457 500
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
építési év		0%	0%	0%
fenntarthatóság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	0%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 365 332	1 346 980	1 411 518
Fajlagos átlagár:		1 374 610 Ft/m²		

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Univery lakópark, új építésű, 3 szobás, 4. emeleti, házközponti hőszivattyús fűtéssel, 8 m ² (1/2-el számolva) erkéllyel, teremgarázs 8,2 MFt. Ingatlan.com/35471144 |
| 2. adat: | Duplakomfortos, 3 szobás, 8m ² -es terasszal (1/2-el számolva), hőszivattyús fűtéssel, teremgarázs 8,0 MFt. Ingatlan.com/33124580 |
| 3. adat: | Samuel Garden, 7. emeleti, 3 szobás, házközponti fűtés, új építésű, 14 m ² (1/2-el számolva) erkély, teremgarázs, 8,2 MFt. Ingatlan.com/34969478 |

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

1 375 000 Ft

azaz **Egymillió-háromszázhetvenötezer- 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 értébecslés 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	35075			
Település	1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.			
Tervezett beruházás	több lakásos társasház			
Telekterület	700 m ²			
Fejlesztési terület összesen:	700 m ²			
2. SZABÁLYOZÁS				
Övezeti besorolás	Ln-1/M-1			
Telek méret	700 m ²			
Szintterületi mutató	4,0			
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	2 800 m ²			
Pinceszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)	595 m ²			
Közös területek (teljes terület 25%-a):	25%	148,8	m ²	
Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)	2 800 m ²			
Közös területek (teljes terület 15%-a):	15%	420,0	m ² Modern: 5-12%, régebbi: 15-25%	
Lakásterületek (teljes terület 85%-a):	85%	2 380,0	m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS				
Tervezett épület:				
Pinceszint garázs bruttó terület:	446 m ²	nettó össz. terület:		406 m ²
Földszint, emeleti szintek bruttó terület:	2 380 m ²	nettó össz. terület:		2 070 m ²
Nettó átlagterület/	66,8 m ²			
				2 476,00
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN				
		Értékesítés fajlagos ára	Összes bevétel:	
Lakásterület	2 070 m ²	1 375 000 Ft/m ²	2 846 250 000 Ft	
Garázs	31 db	8 000 000 Ft/db	248 000 000 Ft	
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:			3 094 250 000 Ft	

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 Területelőkészítés		Bontási ktg. fajlagos ára	Bruttó térfogat
Bontási munkák (ÉKS 2026 átlag)	27 961 920 Ft	21 900 Ft/m ³	1 277 m ³
Régészeti feltárás	0 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	27 961 920 Ft		
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások		31	
Víz	8 990 000 Ft	290 000 Ft/egység	
Csatorna	7 750 000 Ft	250 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	4 650 000 Ft	150 000 Ft/egység	
Gáz	0 Ft	0 Ft/egység	
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	21 390 000 Ft		
5.3. Építkezés nettó árakon (ÉKS 2025)			
Pinceszint	325 000 Ft / m ²	595 m ² - bruttó terület	193 375 000 Ft
Fsz+Emeletek	725 000 Ft / m ²	2 800 m ² - bruttó terület	2 030 000 000 Ft
Építkezési ktg összesen	2 223 375 000 Ft		
5.4 Tervezési, mérnöki díjak		(építési költség %-ban)	
Építész, szakmérnökök	66 701 000 Ft	3,0%	
Szakértői költség összesen	66 701 000 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Projektmenedzsment	34 091 000 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
Menedzsment költség összesen	34 091 000 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	71 206 000 Ft	3,0% 5.1 - 5.5 -ig	
Tartalékképzés összesen	71 206 000 Ft		
Építkezési költség mindösszesen	2 444 724 920 Ft	5.1 - 5.6-ig	
5.7 Egyéb költségek			
Saját erő a beruházás 30%-a	733 417 000 Ft		
Előértékesítés a lakások 15%-a	464 138 000 Ft		
Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EE)	1 247 170 000 Ft	5,0%	
Finanszírozás költsége összesen	62 359 000 Ft		
Reklám, marketing	48 894 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Értékesítés, jogi költségek	48 894 000 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Egyéb költségek mindösszesen	160 147 000 Ft		
5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	2 604 871 920 Ft	5.1 - 5.7 -ig	
5.9 Elvárt nyereség	130 244 000 Ft	5,0% (gyakorlat 3%-6%)	
ÖSSZES KÖLTSÉG:	2 735 115 920 Ft		
Összbevétel:	3 094 250 000 Ft		
Kiadások:	2 735 115 920 Ft		
Maradványérték:	359 134 080 Ft		
Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:			
359 100 000 Ft			
azaz Háromszázötvenkilencmillió-egyszázezer- 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:	361 400 000 Ft	100%	361 400 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	359 100 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	361 400 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

361 400 000 Ft

azaz, **Háromszázhatvanegymillió-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: **1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 6.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **361 400 000 Ft**
azaz **Háromszázhatvanegymillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. december 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2026. szeptember 8.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260818/11534
2026.08.18



Oldal 1/2

Budapest VIII ker.
Belterület, 35075 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII KER., KIS FUVAROS UTCA 6.
Budapest VIII ker., Belterület, 35075

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1291/1/2000/00.03.21				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar	0	700	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39579/1994/1993.10.13	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 266/1000 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 39579/1994/1993.10.13 Név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT V.KER. Jogosult címe: 1050 BUDAPEST V.KER., Városház utca 9-11	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39579/1994/1993.10.13	✗ Törölő határozat 72095/1/2006/06.02.21
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 268/1000 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 39579/1994/1993.10.13 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72095/1/2006/06.02.21	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 734/1000 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (1) bek. 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	
	9 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	✖ Törölő 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	

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260818/11534
2026.08.18

Oldal 2/2

Budapest VIII ker.
Belterület, 35075 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

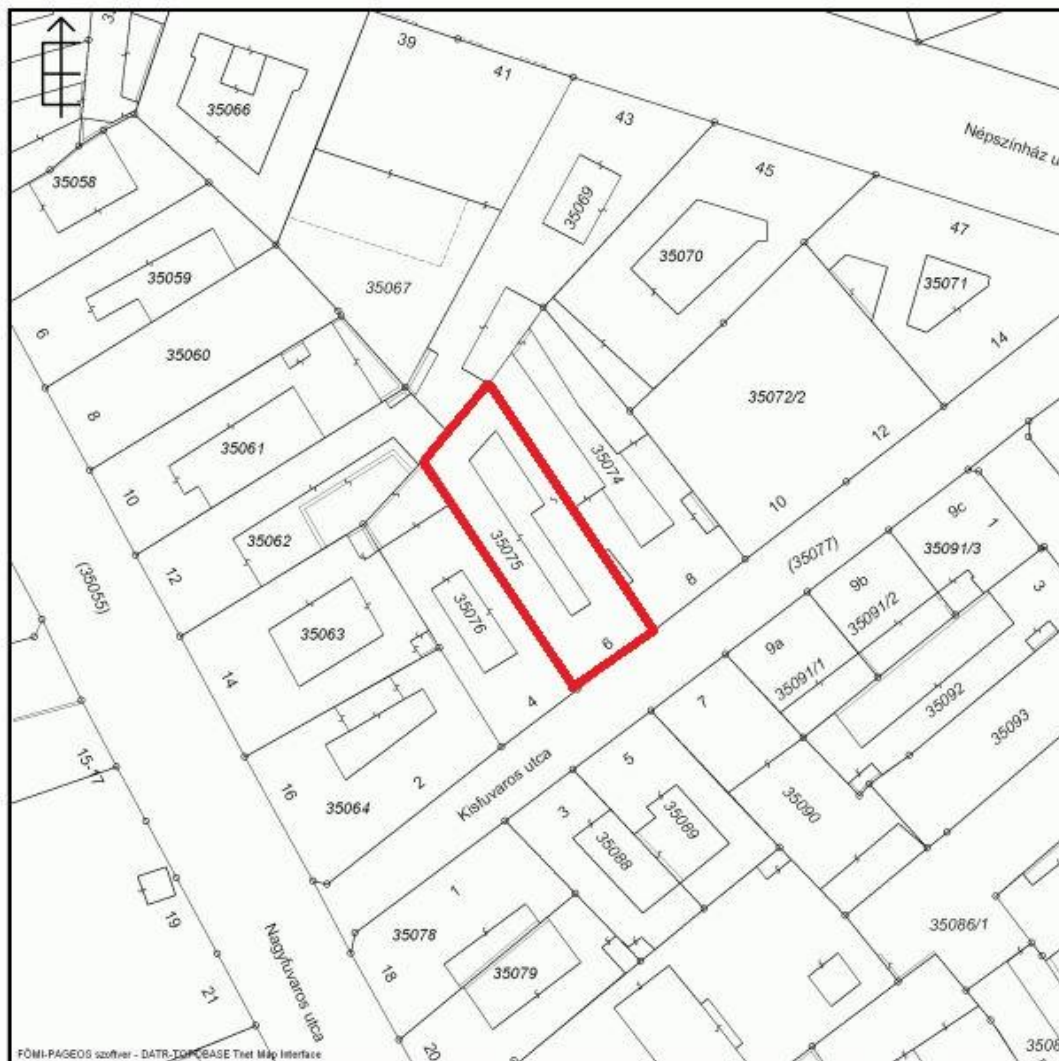
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.12.11 08:51:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35075

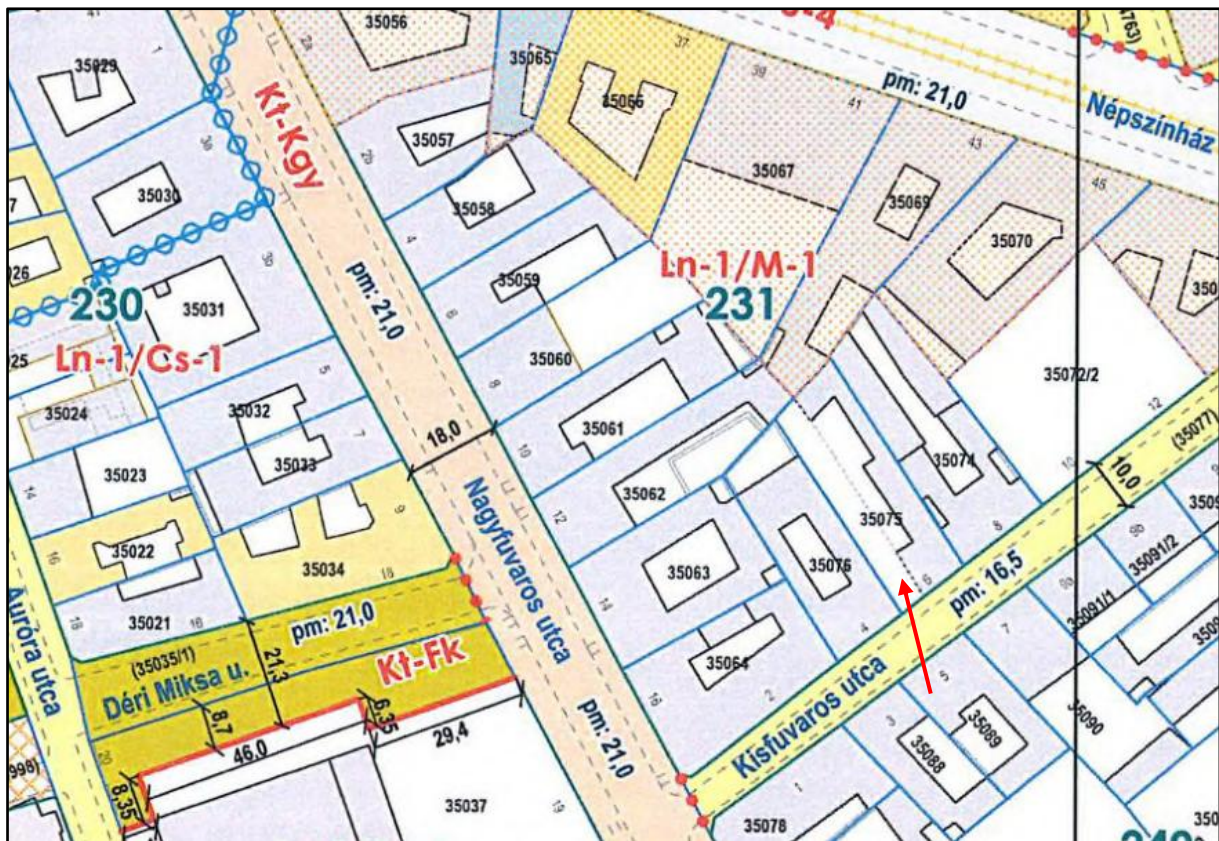
Megrendelés szám: 9000/9281/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

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 városközpontához 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 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:

(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.

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 terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelület	általános	parkolási célú	legfeljebb	legfeljebb	
3.					felett	alatt						
4.					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

5.2. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

9.	Vi-1/M-1	Z	5000	50	50 s60	60 s70	30 s20	3,75 s4,0	0,8	1. melléklet szerint		
----	----------	---	------	----	-----------	-----------	-----------	--------------	-----	----------------------	--	--

5.3. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

10.	Vi-3/M-1	Z	3000	30	80	80	10	1,5	0,5	1. melléklet szerint		
-----	----------	---	------	----	----	----	----	-----	-----	----------------------	--	--

5.4. Közpark terület (Zkp)

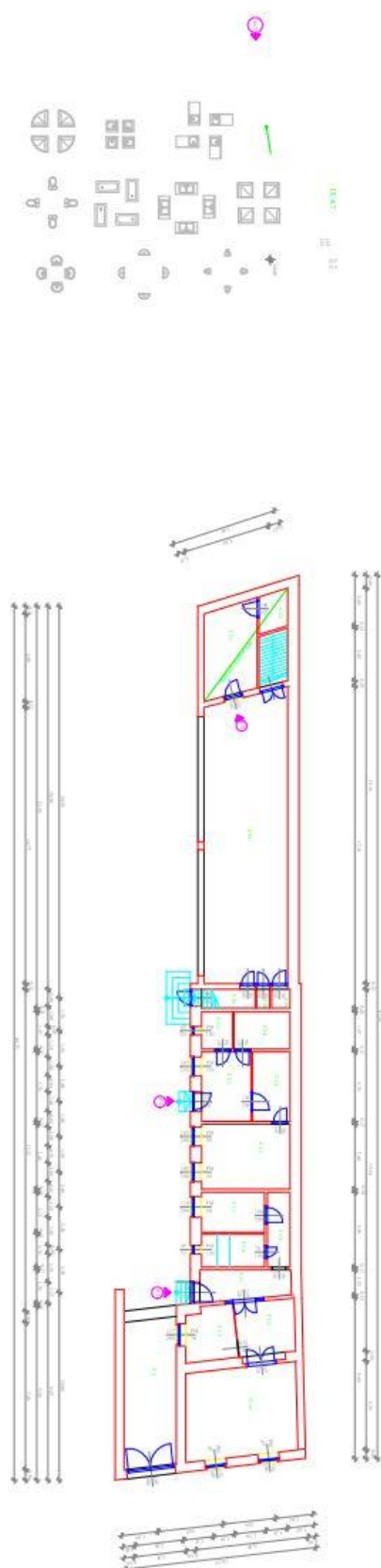
11.	Zkp/M-1	SZ	-	-	3	5	70	0,05	-		3,0	4,5
-----	---------	----	---	---	---	---	----	------	---	--	-----	-----

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

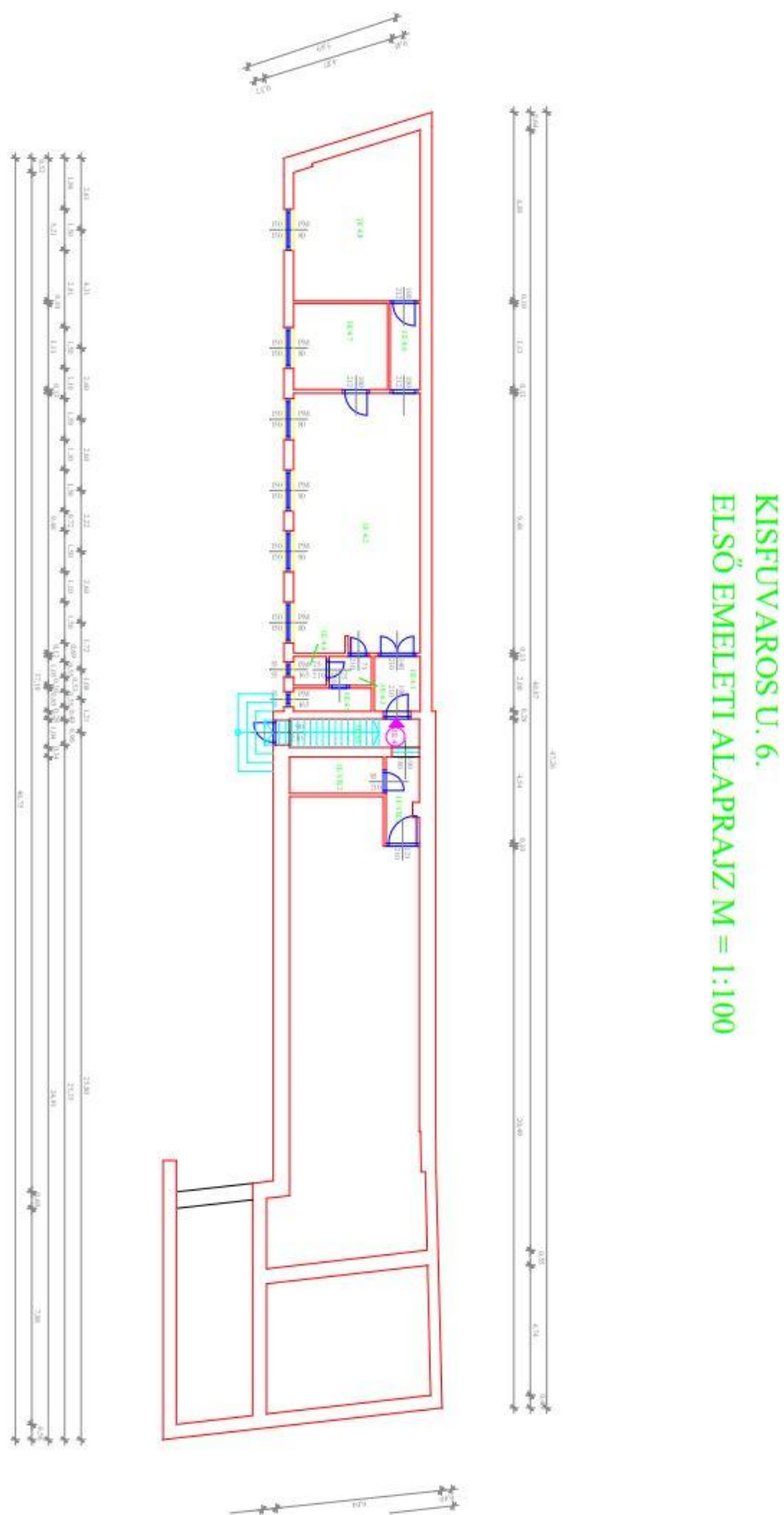
KÖZMŰTÉRKEP



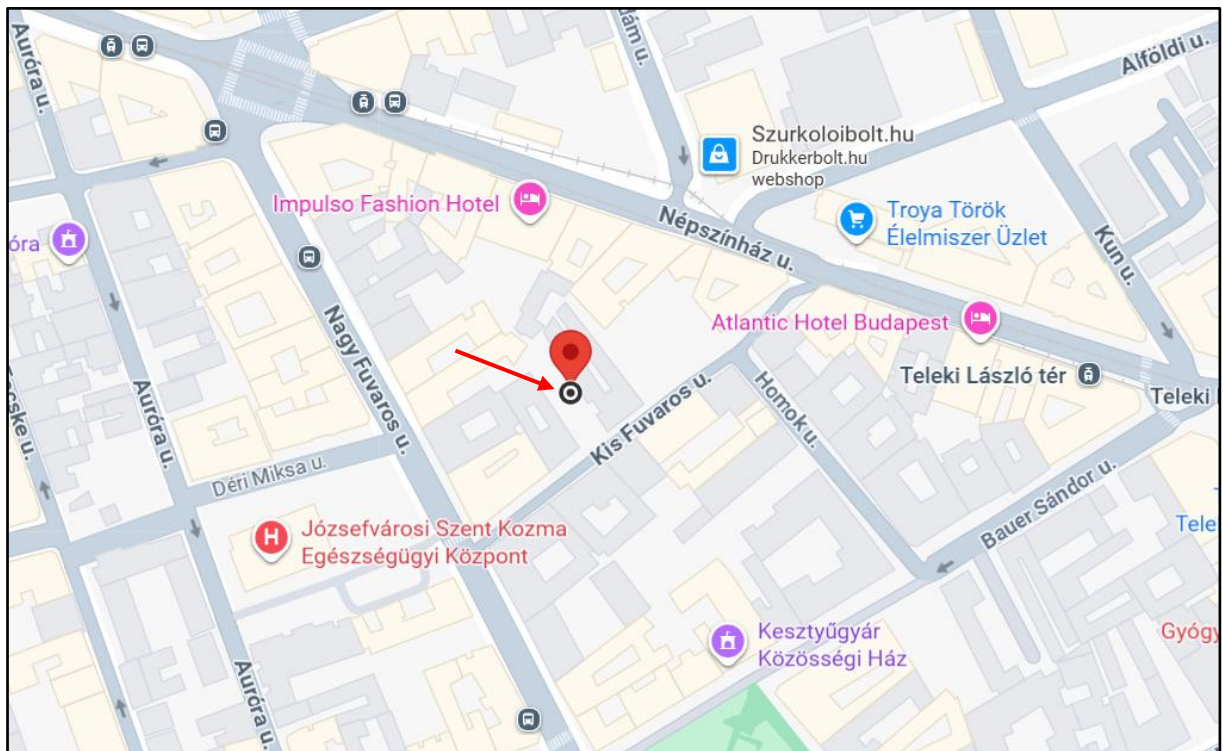
ALAPRAJZ - földszint



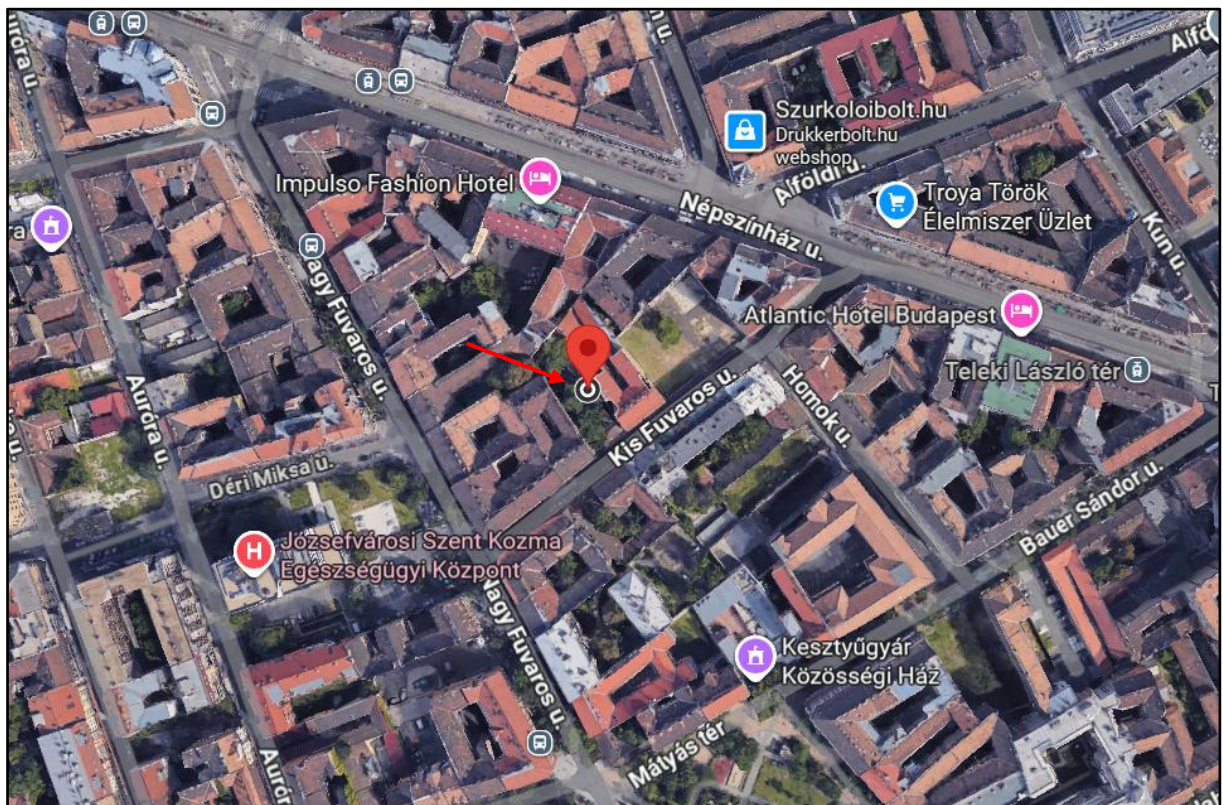
ALAPRAJZ - emelet



TÉRKÉP



ORTÓFOTÓ



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép



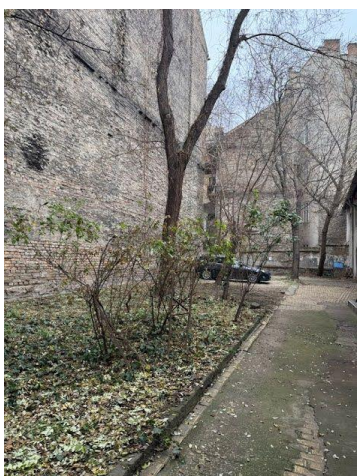
02. homlokzat



03. kapubejárat



04. kapualj



05. belső udvar



06. belső homlokzat



07. udvar



08. homlokzat



09. udvar



10. homlokzat



11. homlokzat



12. pincelejáró