



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest,
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Iktatószám: ZUG-174
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1143 Budapest, Gizella út 14-16.



sám alatti

32548 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

Budapest, 2025. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: ZUG-174
Megbízó neve:	: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	: 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1143 Budapest, Gizella út 14-16.
Helyrajzi száma	: 32548
Ingtalan megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület
Övezeti besorolása	: Ln-2/1
Beépíthetőség	: 50%
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, gazdasági döntés előkészítéséhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 2210 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Értékelt alapterület	: 2210,00 m ² Fajlagos m2 ár: 388 606 Ft/m ²
Megközelíthetősége	: utcai
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.) 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: **858 800 000 Ft**
azaz **Nyolcszázötvennyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült, a felépítmények értékével nem számol.

Értékelt jog	: tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. november 4.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2025. november 7.

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)

A Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg a CPR-Vagyonértékelő Kft.-t (H-1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.). A megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékbecslés célja: Önkormányzat általi megrendelés, 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 2020) 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): 1143 Budapest, Gizella út 14-16.
Tulajdoni lap szerinti területe: 2210,0 m²
Helyrajzi száma: 32548
Ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT. 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: 4 db bejegyzés Tulajdoni lap szerint

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest XIV. kerülete a Duna bal partján, a főváros centrumától keleti irányban helyezkedik el 18,13 km²-en. Teljes népessége 124 218 fő (2019), amellyel a pesti oldal legnépesebb kerülete, és amely 6 851 fő/km² népsűrűséget jelent, ezzel a közepesen sűrűn lakott kerületek közé tartozik. Észak-déli irányban Észak-Pestet és Dél-Pestet, kelet-nyugati irányban a belvárost és a külső kerületeket köti össze.

Az ingatlan a kerület Istvánmező kerületrészében, az Egressy út és a Cserei utca között fekszik, a Gizella úton. Az ingatlan szomszédságában jellemzően régi építésű társasházi épületek, oktatási és egészségügyi intézmények találhatók. Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel több irányból is könnyen lehetséges, parkolás az ingatlan környéki utcákban csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Az alapellátást biztosító intézmények és szolgáltatók az ingatlan környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

Zugló ingatlanpiaca Budapest egyik legkeresettebb területe, köszönhetően a városközpontához való közelségének és a zöldövezeti jellegének. Az építési telkek kínálata erősen korlátozott, mivel a kerület nagyrészt beépített, így az újonnan elérhető telkek ára jelentősen magasabb az átlagos budapesti szintnél. A telkek iránti kereslet különösen erős a frekvenciáltabb övezetekben, ahol a családi házas és sorházas fejlesztések dominálnak. Hosszútávon ezért további áremelkedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

4.3. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlan felszíne sík, formájára vonatkozóan szabályos téglalap alakú. Területe elhanyagolt, gazzal, cserjékkel és fákkal benőtt terület. Épület nincs rajta. A telek a szomszédos telkek által épülettel, vagy kerítéssel határolt, az utcafront felől gyenge műszaki állapotú téglából épült kerítés látható, valamint egy része OSB lappal van pótolva. A bejárati kapu is OSB lapból készült, rajta lakattal. Az utca aszfaltozott, összközműves, a telekre víz, gáz, csatorna bekötésre került, áram az utcából elérhető. Az övezeti besorolása Ln-2/1 Nagyvárosias, jellemzően zártosított, keretes beépítésű lakóterület, melynek részletes övezeti leírását a mellékletben csatoltuk.

A telek közmű ellátottsága:

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

A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	Ln-2/1
Beépíthetősége:	50%
Szintterületi mutatója:	3,0 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítési mértéke:	60%
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület, Puskás Arénához közel
Beépítettség:	zártosítottan beépíthető
Tájolás:	K-ÉK-i utcafront
Lejtésviszonyok:	közel sík terep
Kerítettség:	kerítve
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Megjegyzés:

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2020) 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 2020): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2025. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2020) 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:	1143 Budapest, Gizella út 14-16.	Budapest, XIV. ker. Alsórákos	Budapest, XIV. ker. Törökőr	Budapest, XIV. ker. Deés utca
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
alapterület (m ²):	2 210	1 077	2 417	1 978
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		420 000 000	800 000 000	829 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2025	2025
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		350 975	297 890	377 199
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-6%	1%	-1%
településen belüli elhelyezkedés		10%	5%	5%
gazdasági környezet		0%	10%	0%
beépíthetőség		10%	0%	10%
engedélyek		-3%	0%	0%
Összes korrekció:		11%	16%	14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		390 758	345 657	429 404
Fajlagos átlagár:		388 606 Ft/m²		
Ingatlan becsült piaci értéke:		858 819 260 Ft		
Ingatlan értéke kerekítve:		858 800 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|--|
| 1. adat: | Zuglóban, frekventált helyen eladó fejlesztési telek engedélyezett, 13 lakásos társasház projekttel.
Ingatlan.com/35038522 |
| 2. adat: | Övezeti besorolása Ln-2/1, mely nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületet jelent: 50% beépíthetőség, építmény magasság lakóépületnél 18,5 m, terepszint alatti beépíthetőség: 60%
Ingatlan.com/33450739 |
| 3. adat: | XIV. Deés alatti (Porcelán Lakóparkban) 1978 m ² -es, társasház építésére alkalmas összközműves építési telek Ingatlan.com/24257473 |

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

858 800 000 Ft

azaz **Nyolcszázötvennyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

5.3. Új 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:	1143 Budapest, Gizella út 14-16.	XIV. ker., Istvánmező, Ilka utca	XIV. ker., Istvánmező, Ajtósi Dürer	XIV. ker., Istvánmező, Ilka utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület átlagos (m ²):	46	51	59	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft):		82 600 000	129 350 000	73 450 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2025	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 538 627	2 082 754	1 661 369
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	3%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%
eltérő lakásszám		0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	-12%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 553 317	1 823 550	1 647 326
Fajlagos átlagár:		1 674 731 Ft/m²		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Istvánmező, 2. emeleti, házközponti fűtéssel, 2 szobás lakás, 49m ² + 4 m ² -es erkéllyel, A+. Ingatlan.com/34070208
2. adat:	Istvánmező, 1. emeleti, mennyezeti hűtés-fűtéssel, 2 szobás lakás, 50m ² + 19 m ² -es erkéllyel, A+. Ingatlan.com/34805762
3. adat:	Istvánmező, 1. emeleti, házközponti fűtéssel, 2 szobás lakás, 40m ² + 4 m ² -es erkéllyel, A+. Ingatlan.com/34036255

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

1 674 700 Ft

azaz **Egymillió-hatszázhetvennégyezer-hétszáz 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	32548		
Település	1143 Budapest, Gizella út 14-16.		
Tervezett beruházás	több lakásos társasház, pincegarázzsal		
Telekterület	2 210 m ²		
Fejlesztési terület összesen:	2 210 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Ln-2/1		
Telek méret	2 210 m ²		
Szintterületi mutató	3,0		
Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)	3 315 m ²		
Pinceszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)	1 326 m ²		
Közös területek (teljes terület 25%-a):	25%	331,5 m ²	
Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)	3 315 m ²		
Közös területek (teljes terület 15%-a):	15%	497,3 m ²	
Lakóterületek (teljes terület 85%-a):	85%	2 817,8 m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Tervezett épület: többlakásos lakóház			
Pinceszint garázs	995 m ²	nettó össz. terület:	904 m ²
bruttó terület:			
Földszint, emelet lakások	2 818 m ²	nettó össz. terület:	2 450 m ²
bruttó terület:			
Nettó átlagterület/lakás	46,2 m ²		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
		Értékesítés fajlagos ára	Összes bevétel:
Lakások	2 450 m ²	1 674 700 Ft/m ²	4 103 015 000 Ft
Garázs	53 db	8 900 000 Ft/db	471 700 000 Ft
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:			4 574 715 000 Ft

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 Területelőkészítés			
Bontási munkák	0 Ft		
Régészeti feltárás	0 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	0 Ft		
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 53			
Víz	6 890 000 Ft	130 000 Ft/egység	
Csatorna	13 250 000 Ft	250 000 Ft/egység	
Elektromoshálózat	3 895 500 Ft	73 500 Ft/egység	
Gáz	0 Ft	0 Ft/egység	
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	24 035 500 Ft		
5.3. Építkezés nettó árakon			
Pincszint	320 000 Ft / m ²	1 326 m ² - bruttó terület	424 320 000 Ft
Emelet	770 000 Ft / m ²	3 315 m ² - bruttó terület	2 552 550 000 Ft
Építkezési ktg összesen	2 976 870 000 Ft		
5.4 Tervezési, mérnöki díjak (építési költség %-ban)			
Építész, szakmérnökök	104 190 450 Ft	3,50%	
Szakértői költség összesen	104 190 450 Ft		
5.5 Menedzsment költségek			
Projektmenedzsment	45 013 583 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra	
Menedzsment költség összesen	45 013 583 Ft		
5.6 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	126 004 381 Ft	4,0% 5.1 - 5.5 -ig	
Tartalékképzés összesen	126 004 381 Ft		
Építkezési költség mindösszesen	3 276 113 914 Ft	5.1 - 5.6-ig	
5.7 Egyéb költségek			
Saját erő a beruházás 30%-a	982 834 174 Ft		
Előértékesítés a lakások 15%-a	686 207 250 Ft		
Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EÉ)	1 607 072 490 Ft	6,5%	
Finanszírozás költsége összesen	104 459 712 Ft		
Reklám, marketing	65 522 278 Ft	2,0% 5.1 - 5.6-ig	
Értékesítés, jogi költségek	98 283 417 Ft	3,0% 5.1 - 5.6-ig	
Egyéb költségek mindösszesen	268 265 408 Ft		
5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	3 544 379 321 Ft	5.1 - 5.7 -ig	
5.9 Elvart nyereség	177 218 966 Ft	5,0% (gyakorlat 3%-6%)	
ÖSSZES KÖLTSÉG:	3 721 598 287 Ft		
Összbevétel:	4 574 715 000 Ft		
Kiadások:	3 721 598 287 Ft		
Maradványérték:	853 116 713 Ft		
Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:			
853 100 000 Ft			
azaz Nyolcszázötvenhárommillió-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 alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	858 800 000 Ft	100%	858 800 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	853 100 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			858 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

858 800 000 Ft

azaz, **Nyolcszázötvennyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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: **1143 Budapest, Gizella út 14-16.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **858 800 000 Ft**
azaz **Nyolcszázötvennyolcmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2025. november 4., kedd
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2025. november 7.

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
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251022/553235
2025.10.22

Oldal 1/2

Budapest XIV ker.
Belterület, 32548 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV KER., GIZELLA ÚT 14-16.
Budapest XIV ker., Belterület, 32548

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50686/1/2013/13.03.06				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	2210	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03	⊗ Törölő határozat 133425/1/2006/06.05.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §, 72130/2/1992/92.03.03 Név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER, Pétervárad utca 2		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 133425/1/2006/06.05.08	⊗ Törölő határozat 50686/1/2013/13.03.06
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 371658/1/2005/05.12.12 Név: ZUGLÓI VAGYONKEZELŐ RT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 11-17.		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50686/1/2013/13.03.06	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 133425/1/2006/06/05.12.12 névváltozás Utalás: II/4 Név: ZUGLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 11-17.		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 371658/1/2005/05.12.12	⊗ Törölő határozat 133425/1/2006/06.05.08
	Tulajdonjog fenntartással történt eladás	
	Név: ZUGLÓI VAGYONKEZELŐ RT. Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 11-17.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 306741/1/2007/07.11.20	
	Egyéb	
	32548 és 32549 hrsz-u ingatlanok egyesítve a 32548 hrsz alatt a T-79804 sz. térrajz alapján	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 71015/2/2010/10.10.18	
	Vezetékjog	
	2 m2 területre, VMB-146/2010. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.	

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251022/553235
2025.10.22

Oldal 2/2

Budapest XIV ker.
Belterület, 32548 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37535/2/2011/11.02.21
	Vezetékjog
	2 m2 területre, a VMB-192/2010. számú vezetékgogi engedély alapján Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34403/2/2013/13.01.14
	Vezetékjog
	3 m2 területre, a VMB-42/2012 számú engedély alapján Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

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

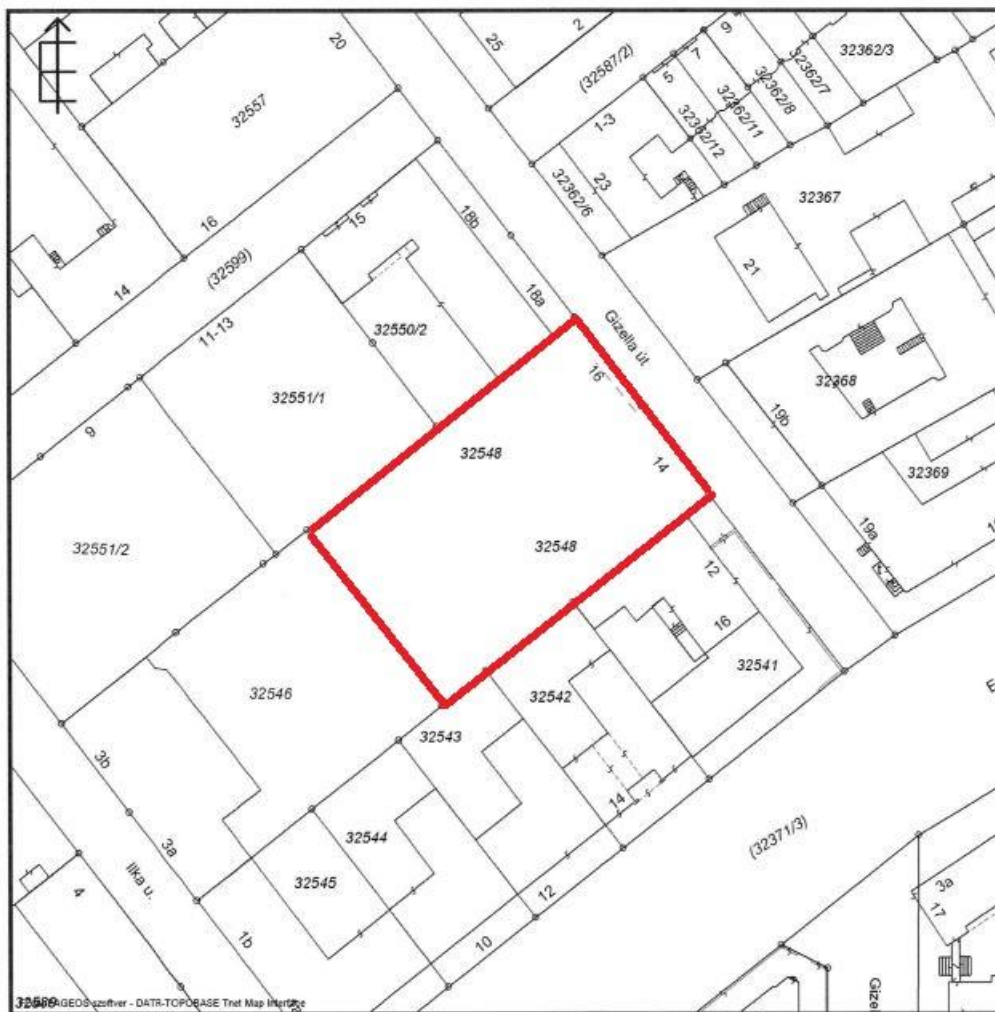
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.10.27 11:01:49

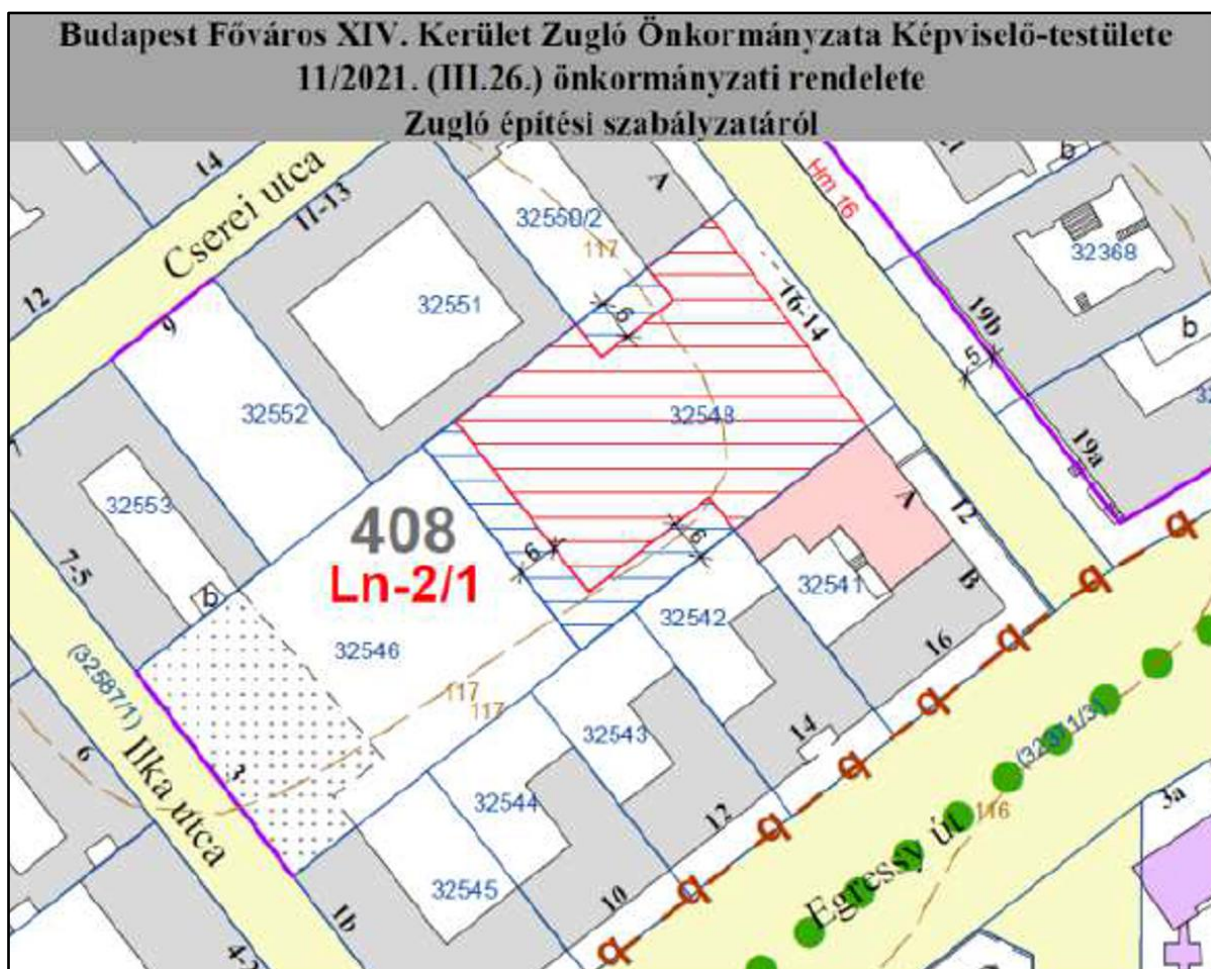
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32548

Megrendelés szám: 9000/4631/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

ÖVEZETI TÉRKÉPBEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

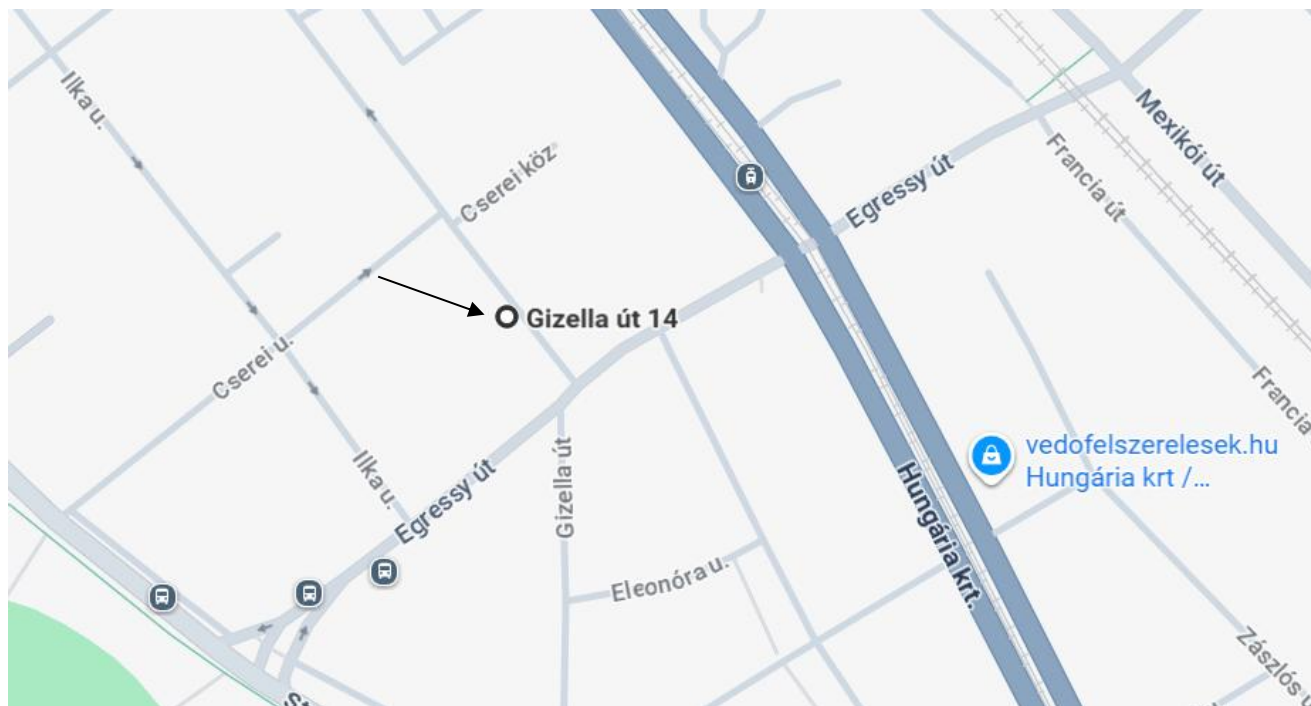
	A	B	C	D	E	F
1 [3] A táblázat 1. sorát módosította a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. melléklet 1. pontja	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)
2	Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)					
3	Ln-1/1	1 500	Z	60	80	15
4	Ln-1/2	800	K	30	40	55
5	Ln-1/3	2 000	K	40	45	35 S
6	Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)					
7	Ln-2/1	1 000	Z	50	60	35
8	Ln-2/2	800	K	50	60	35
9	Ln-2/3	300	Z	50	60	35
10	Ln-2/4	300	K	50	60	35

G	H	I	J	K
Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m2/m2)	Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m2/m2) ⁶⁵	Parkolási szintterületi mutató 24. §(4) szerinti engedményes értéke (m2/m2)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
-	-	-	-	20,0
-	-	-	-	16,5
-	-	-	-	18,5
-	-	-	-	18,5
-	-	-	-	16,5
-	-	-	-	8,5
-	-	-	-	12,5

KÖZMŰTÉRKÉP



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. szomszéd ingatlan



04. szomszéd ingatlan



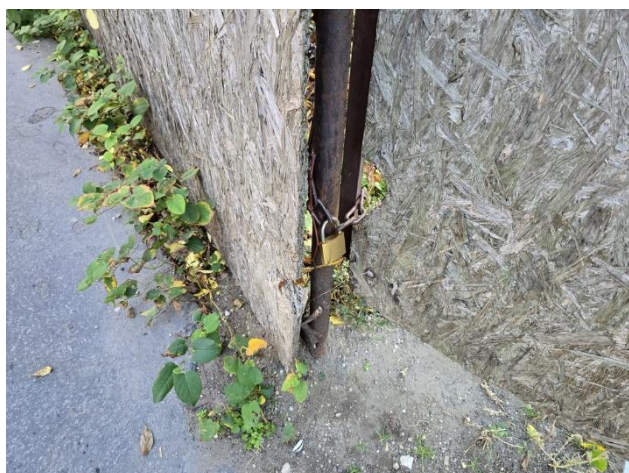
05. kerítés állapota



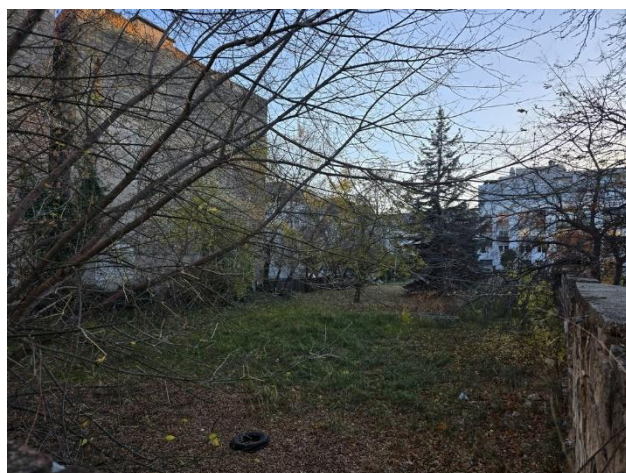
06. kerítés állapota



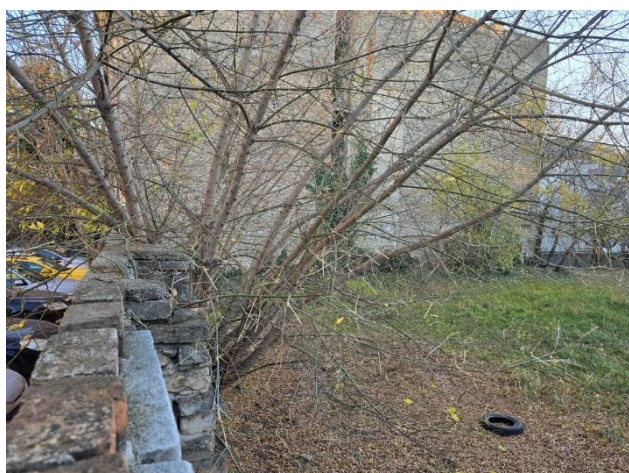
07. utcafront



08. bejárat



09. vizsgált terület



10. vizsgált terület



11. vizsgált terület



12. vizsgált terület



13. vizsgált terület



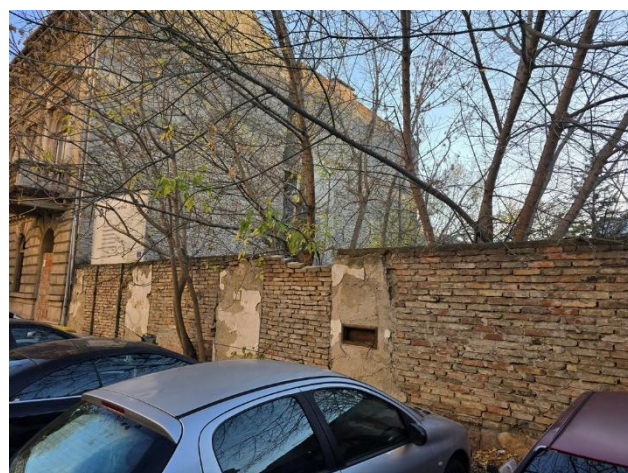
14. vizsgált terület



15. vizsgált terület



16. kerítés



17. utcafront