



ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága részére

Előterjesztő: Dr. Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Döntés a Budapest, II. kerület Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található tetőtéri helyiség értékesítéséről
Ügyintéző: dr. Endréne dr. Varga Lúcia
Ügyiratszám: XV-25/2022

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület 13740/0/A/14 hrsz.** alatt felvett, természetben **1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. „felülvizsgálata alatt” IV. emeleten** található, 50 m² alapterületű „egyéb helyiség” megnevezésű üresen álló padlásteri ingatlan (1. melléklet - tulajdoni lap, alapterületi felhívás).

Az ingatlan adatai:

a) helyrajzi szám: 13740/0/A/14
b) alapterülete: 50 m²
c) megnevezés: „egyéb helyiség”
d) tulajdoni hányad: 50/523

A társasház tizenkettő lakásból és kettő helyiségből áll, az Önkormányzat tulajdonát csak a két helyiség, valamint az azokhoz tartozó **83/523** tulajdoni hányad képezi.

A Budapest II. Kerület Örökségvédelmi Hatástanulmány Kiemelten és fokozottan védett régészeti lelőhelyek listájában szerepel a 13740 hrsz., természetben a Budapest, II. kerület Varsányi Irén utca 4. szám alatti ingatlan, mely kiemelten védett, a lelőhely jellege: Középkori kolostor, késő középkori település, temető, római kori temetkezés.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület Varsányi Irén utca 4. szám alatti ingatlan régészeti védelemmel érintett (műemléki védelem, világörökségi védelem alatt nem áll):

- 34380 azonosító számú (Kapás u. 6-12.) kiemelten védett régészeti lelőhelyen;
- 39707 azonosító számú (Víziváros északi része) kiemelten védett régészeti lelőhelyen;
- 39706 azonosító számú (Víziváros déli része) kiemelten védett régészeti lelőhelyen;
- 70015 azonosító számú (Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál megnevezésű) régészeti lelőhelyen fekszik.

A Budapest, II. kerület Varsányi Irén utca 4. szám alatti Társasház hagyományos téglafalazatú bérház, pince + földszint + 3 emelet + tetőtér szintelosztással, zártosuló beépítésben áll. Az épület földszintjének, utcafrontjának északi részét egy üzlethelyiség foglalja el, a többi albetétben lakások találhatóak. A Társasház homlokzata átlagos állapotú.

A 13740/0/A/14 helyrajzi számú albetét téglalap alaprajzú padláster az ingatlan középső, Varsányi Irén utcai részén helyezkedik el. A Társasház közös terei jó, illetve lépcsőháza felújított állapotú. Az ingatlan a társasház lépcsőházából közvetlenül közelíthető meg. Az épület téglalap alakú padlásterének északi, udvari oldalán egy

lakás (13-as albetét) déli oldalán az osztatlan közös tulajdonú szárító (XII) található, míg e kettő között a Varsányi Irén utcai oldalon a 13740/0/A/14 helyrajzi számú albetét található.

A vizsgált ingatlan tagolatlan padlástér, azt csupán a tetőszerkezet gerendái, kémények illetve két szellőzőcső tagolja, alapterülete kiegészül a lakás (13-as albetét) és a közös tulajdonú területek feletti bűvőtérrel (mely belmagassága részben 1,9 m feletti).

A közterületen és az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azonban az Ingatlanba közművet nem vezettek be, gépészeti rendszert nem alakítottak ki.

A padlás szakipari szerkezetei és funkciójának megfelelő állapotban vannak.

Az 1991. június 16. napján kelt Műszaki leírás szerint a 14. sz. albetét a terveken a 14. sorszámmal jelölt IV. em. 13. sz. padlástér 49,56 m² – kerekítve 50 m², valamint a közös tulajdonból 50/523 hányad. A Műszaki leírás 3. Egyéb rész szerint „A padlástér alapterületének meghatározásakor az 1,90 m feletti belmagasságú területeket vettük figyelembe.”.

Az ingatlanügyi nyilvántartás céljára készülő terület-meghatározás és az építésügyi terület-meghatározás műszaki végrehajtása különböző értéket eredményezhet, így az ingatlanügyi nyilvántartásban feltüntetett (50 m²) terület nem feltétlenül azonos a beépítetlen tetőtér majdani esetleges tetőtér-beépítése után kialakított helyiség(ek) hasznos alapterületével.

A Budapest II. kerület belterület 13740/0/A/14 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati könyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdése rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklete szerint:
 - 48. helyiség: a rendeletetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járőfelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőszerkezet kivételével
 - 126. tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek
 - 127. tetőtér-beépítés: tetőtérben helyiség (helyiségek), helyiségcsoport (helyiségcsoportok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.
- Az OTÉK 105. § rögzíti a lakás funkcióhoz tartozó helyiségek meghatározását. A lakás épületgépészeti vezetékhálózatának és berendezéseinek kialakításakor az OTÉK 76. és 77. § - aiban előírtakat kell betartani.
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60/H.§-a és a KÉSZ 33. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezések együttes értelmezése szerint, tetőtér-beépítés esetén, a KÉSZ-ben meghatározott maximálisan létesíthető szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele és a KÉSZ-ben megállapított maximálisan létesíthető lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele. A tetőtér beépítés során a XIX. század második és a XX. század első felében megvalósult épületek esetén az Étv. 60/J. § előírásait is alkalmazni kell. A tetőtérben új lakás vagy helyiség kialakítása esetén a többletgépjármű elhelyezéséről az Étv. 60/H. § d) pontja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló 38/2001.(X.24.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 27. szelvény) a tárgyi ingatlant Ln-2/Z-13 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 67-71. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 74. § (6) bekezdése rendelkezik.

A tárgyi ingatlanra a TKR 2. melléklete szerint a kerületközponton belül *Nagyvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 26. § és 27. § tartalmazza.

Az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete kiegészült az 1a. ponttal, miszerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közé tartozik a meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése.

A fentieket összefoglalva általánosságban leszögezhető, hogy a jogszabályokkal nem ellentétes a beépítetlen padlástér beépítése, de a műszaki megvalósítást illetően egyedi tervek birtokában ítéltető meg.

A TKR 44. § (1) bekezdés f) pontja szerint: „A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek tekintetében: épületben a rendeletetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása” esetében. A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjait a TKR 45-46. § - ai tartalmazzák. A településképi bejelentési kérelmet és megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki tervdokumentációt e-papír rendszeren keresztül kell benyújtani.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) **4. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapon belül nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve - ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések - ennek felülvizsgált változatai alapján határozza meg.

A **Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése** értelmében az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú helyiség forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A **Bering Studio Kft. 20.000.000,-Ft** (400.000,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2022. október 12-én kelt értékbecslésben, az **Immowell 2002 Kft. 18.100.000,-Ft** (362.000,- Ft/m²) összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2022. november 29-én kelt értékbecslés alapján (*2. melléklet - értékbecslések*).

A **Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdésében** foglaltak alapján a vagyontárgy kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt (jelenleg 25 millió forint bruttó forgalmi érték). Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárát ajánlja.

A **Vagyonrendelet 20. § (2)-(3) bekezdéseiben** és **23/A §-ában** foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételárát a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevétele esetén két részletben köteles megfizetni. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor legalább a vételár húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész teljesítésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott,

legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátalékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) **21. §** szerint:

„(1) Az építető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont.

(2) Ha az építető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(3) A közgyűlés (2) bekezdés szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

A **Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdésében** és a **20. § (1) pontjában**, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete** 52/A. § (1) bekezdése a) pontja, valamint a **11. melléklet 1.1.5. pontjában** foglaltak alapján a GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a **Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdés** alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt a vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is.

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében** foglalt rendelkezés értelmében a **Magyar Államot** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése** szerint a **Budapest Főváros Önkormányzatának** elővásárlási joga van.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat:

A./

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13740/0/A/14 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. „felülvizsgálata alatt”** címen nyilvántartott IV. emeleten található 50 m² alapterületű üresen álló „egyéb helyiség” megnevezésű (padlástér) helyiséget ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján **20.000.000,- Ft induló áron a Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetendő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben a Budapest, II. kerület 13740 hrsz. alatt felvett természetben 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetett **zártkörű versenytárgyalás eredménytelen**, akkor a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület 13740/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található 50 m² alapterületű, üresen álló „egyéb helyiség” megnevezésű (padlástér) helyiséget ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján, **nyilvános versenytárgyaláson értékesítési, a versenytárgyalás induló árát 20.000.000,- Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10 %-ában határozza meg.**

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében** foglalt rendelkezés értelmében a **Magyar Államot** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg.**

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló **1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése** szerint a **Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van.**

A Bizottság úgy dönt, hogy az értékesítésből befolyó vételárat kizárólagosan önkormányzati lakások felújítására használja fel.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Határidő: 2023. december 31.

B./

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Budapest, II. kerület 13740/0/A/14 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben a **1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. „felülvizsgálata alatt”** címen nyilvántartott IV. emeleten található 50 m² alapterületű üresen álló „egyéb helyiség” megnevezésű (padlástér) helyiséget jelenleg nem értékesíti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Határidő: 2023. február 28.

Budapest, 2022. november 30.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

- 1./ tulajdoni lap, alapterületi felhívás
- 2./ értébecslések

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/547732/2022

2022. 11. 24

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13740/0/A/14 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	egység/szál	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	50	0	0	50/523	Állami
Bejegyző határozat:	999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 96471/1991/1991.06.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1 törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 96471/1991/1991.06.19

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: Államosságtól 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 96471/1991/1991.06.19

jogállás: társasház-tulajdon

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981/1981.03.25

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: "-"

jogállás: társasház-tulajdon

név: FŐVÁROSI II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Frankel László utca 1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Új k

Vissza a

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egységár	D
Adatérték díj: BUDAPEST II.KER. Belterület: 13740/0/A/14 (1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 4.)	1000 Ft	
Összesen		

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1b. melléklet

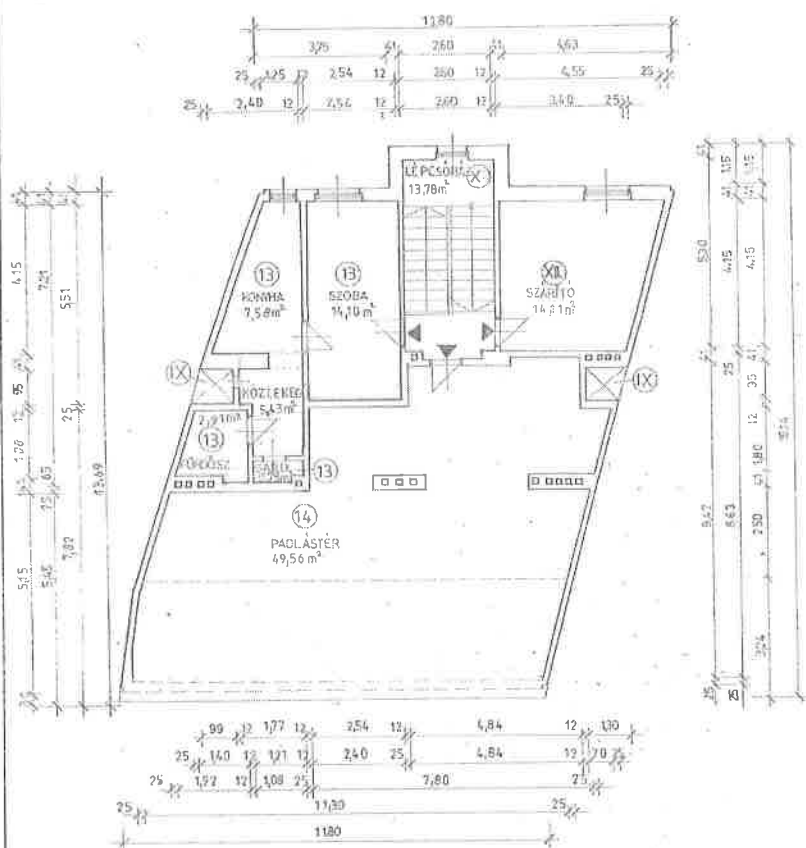
ALAPTERÜLETI FELMÉRÉS Bp. II. ker. Varsányi Irén u. 4.

KÜLÖN TULAJDON

13. sz. albetét 30,8 m²
14. sz. albetét 49,56 m²

KÖZÖS TULAJDON

X. Lépcsőház 13,78 m²
XII. Szárító 14,11 m²



A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2



Értékbecslési szakvélemény

a

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. sz. alatti társasház padlásterében elhelyezkedő

13740/0/A/14 helyrajzi számú albetét,

természetben

P A D L Á S

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. október 12.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékebecslés zárása:	2022. október 12.
Az értékebecslés hatálya:	2023. január 12.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Padlástér (egyéb helyiség)
Az ingatlanok címe:	1027 Budapest, Varsányi Irén u. 4. padlás (13740/0/A/14 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 50 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a Varsányi Irén utca Kapás utcai kereszteződésnek közelében fekvő önálló, ingatlan, mely természetben egy társasház padlásteré (társasházi albetét).

A közvetlen környezet az 1910-40-es évek között zártosúan és hézagosan, 3-7 emeletes lakóépületekkel beépített városközponti, vegyes használatú övezet. A közvetlen közelben orvosi rendelőintézet, lakóépületek és irodaházak állnak. A zsúfolt beépítés miatt a környék presztízse a belvárosi fekvés ellenére is legfeljebb közepes. A városrész nagy hátránya a zöldfelületi arány minimális volta: a legközelebbi parkok a várhegy oldalában, illetve a Nagy Imre téren vannak, de ezek nincsenek hatással a vizsgált környék mikroklímájára. A környékbeli társasházak nagyobb része elhanyagolt, az elmúlt évek ingatlanpiaci áremelkedése lehetővé tette néhány ház számára, hogy - jellemzően a padlásterék beépítése kapcsán - a homlokzatok és a közös terek megújuljanak. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 5 percen belül elérhetők a 4-6-os villamosok megállói, illetve 10 perces sétával elérhető a Széll Kálmán téri metróállomás. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1925-ben épült, hagyományos téglafalazatú bérház, pince + földszint + 3 emelet+ tetőtér szintelosztással, zártosult beépítésben áll. Az épület földszintjének utcafrontjának északi részén egy üzlethelyiség foglalja el, a többi albetétben lakások találhatók. A társasház homlokzata átlagos állapotú, 14 albetétet tartalmaz. A vizsgált albetét téglalap alaprajzú padlástér középső, Varsányi Irén utcai részén helyezkedik el. A társasház közös terei jó, illetve lépcsőháza felújított állapotú. Az ingatlan a társasház lépcsőházából közvetlenül közelíthető meg. Az épület téglalap alakú padlásterének északi, udvari oldalán egy lakás (13-as albetét) déli oldalán az osztatlan közös tulajdonú szárító (XII) található, míg a kettő között a Varsányi Irén utcai oldalon a vizsgált albetét található. A vizsgált ingatlan tagolatlan padlástér, azt csupán a tetőszerkezet gerendái, kémények illetve két szellőzőcső tagolja, alapterülete kiegészül a lakás (13-as albetét) és a közös tulajdonú területek feletti búvótérrel (mely belmagassága részben 1,9 m feletti). Az ingatlanba közművet nem vezettek be, gépészeti rendszert nem alakítottak ki. A padlás szakipari szerkezetei és funkciójának megfelelő állapotban vannak.

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 420 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	20 000 000 Ft	47 619 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	19 000 000 Ft	45 238 EUR
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	20 000 000 Ft	47 619 EUR

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2022. október 12.

dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékebecslő

Tóth Péter
okl. építésmérnök okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékebecslő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Társasházi alapító okirat
- Főépítészti tájékoztatás
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 4. szám alatti padlástér (13740/0/A/14 hrsz.) forgalmi értékéről 2022.04.08-án készült értébecslést. Megbízó tájékoztatása szerint sem az ingatlan jogi helyzetében, sem fizikai állapotában nem következett be lényeges változás.

1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. április 5. 2022. október 10.
- értékelés zárása 2022. október 12.
- értékelés hatálya 2023. január 8. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat;
- alaprajz
- társasházi alapító okirat
- főépítési tájékoztatás

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem vett részt. A bejárás során a társasház egyik lakásának tulajdonosa a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értébecslést. Az értébecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The

European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a Varsányi Irén utca Kapás utcai kereszteződésnek közelében fekvő önálló, ingatlan, mely természetben egy társasház padlásteret (társasházi albetét).

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1027 Budapest, Varsányi Irén u. 4.
helyrajzi szám:	13740/0/A/14
terület (m ²):	50
helyiség típusa:	padlás
közös tulajdoni hányad	50/523
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, a Vizivárosban elnevezésű városrészben, a Varsányi Irén utca és a Kapás utca kereszteződésének közelében fekszik. A közvetlen környezet az 1910-40-es évek között zártosúan és hézagosan, 3-7 emeletes lakóépületekkel beépített városközponti, vegyes használatú övezet. A közvetlen közelben orvosi rendelőintézet, lakóépületek és irodaházak állnak. A zsúfolt beépítés miatt a környék presztízse a belvárosi fekvés ellenére is legfeljebb közepes. A városrész nagy hátránya a zöldfelületi arány minimális volta: a legközelebbi parkok a várhegy oldalában, illetve a Nagy Imre téren vannak, de ezek nincsenek hatással a vizsgált környék mikroklímájára. A környékbeli társasházak nagyobb része elhanyagolt, az elmúlt évek ingatlanpiaci áremelkedése lehetővé tette néhány ház számára, hogy - jellemzően a padlásteret beépítése kapcsán - a homlokzatok és a közös terek megújuljanak.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 5 percen belül elérhetők a 4-6-os villamosok megállói, illetve 10 perces sétával elérhető a Széll Kálmán téri metróállomás. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. A társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1925-ben épült, hagyományos téglafalazatú bérház, pince + földszint + 3 emelet + tetőtér szintelosztással, zártos beépítésben áll. Az épület földszintjének utcafrontjának északi részén egy üzlethelyiség foglalja el, a többi albetétben lakások találhatóak. A társasház homlokzata átlagos állapotú, 14 albetétet

tartalmaz. A vizsgált albetét téglalap alaprajzú padlástér középső, Varsányi Irén utcai részén helyezkedik el. A társasház közös terei jó, illetve lépcsőháza felújított állapotú.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. A vizsgált albetét önállóan nem közművesített.

3.5. A vizsgált albetét

Az hatósági nyilvántartásban szerepel, természetben azonosítható, önálló megközelítése biztosított.

- szintszám: 1 (padlás)
- hasznos alapterület: 50 m² (a terület kiegészül a bűvóterrel)
- jellemző belmagasság: 1,9-5,0 m

Az ingatlan a társasház lépcsőházából közvetlenül közelíthető meg. Az épület téglalap alakú padlásterének északi, udvari oldalán egy lakás (13-as albetét) déli oldalán az osztatlan közös tulajdonú szárító (XII) található, míg e kettő között a Varsányi Irén utcai oldalon a vizsgált albetét található. A vizsgált ingatlan tagolatlan padlástér, azt csupán a tetőszerkezet gerendái, kémények illetve két szellőzőcső tagolja, alapterülete kiegészül a lakás (13-as albetét) és a közös tulajdonú területek feletti bűvóterrel (mely belmagassága részben 1,9 m feletti).

Az ingatlanba közművet nem vezettek be, gépészeti rendszert nem alakítottak ki, a tetőszerkezet az épület építésének korából származik.

A padlás szakipari szerkezetei és funkciójának megfelelő állapotban vannak.

3.6. Hasznosítás

Szabályozás

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Ln-2/Z-13-jelű, nagyvárosias építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Ln-2/Z-13	Z	1500	-	-	75	100	3,5	2,2	20	-	Pmu

Az övezeti előírások alapján az ingatlanon 10 önálló egység alakítható ki, a jelenlegi társasház azonban 14 albetétet tartalmaz. A főépítési tájékoztatás szerint, az ÉTV és a KÉSZ együttes

alkalmazása alapján tetőtérbeépítést a szintterületi értékbe nem kell beszámítani.

Aktuális hasznosítás

A helyiség bérbeadásáról nem hasznosított, az a vizsgálat idején üresen állt.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosítása a tetőtéri lakással való összekapcsolása, vagy önálló lakótérre alakítása.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
központi fekvésű terület	nem teljes tetőtér,
jó állapotú épület	lift hiánya
	fedélszék kialakításának használhatóságot korlátozó szerepe
Lehetőségek	Kockázatok
lakó célú hasznosítás lehetősége	

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Az elmúlt időszak gazdasági eseményeit a világméretű koronavírus-járvány (COVID-19) határozta meg leginkább. 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg mind a hazai, mind a globális gazdaságot. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A 2022 nyaráig 5 hullámban jelentkező pandémia újabb hullámai már nem szükségszerűen vezettek korlátozásokhoz a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően, így a későbbi hullámok gazdasági hatásai már jóval mérsékeltebbek voltak. A hazai gazdaság változását az alábbi táblázatban foglaltuk össze.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2015-2020 között folyamatosan javult, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780 millió M eurót, ami 2010 óta az eddigi rekordot jelenti. A pandémia alatt a befektetési volumen is visszaesett 2021-ben ennek nagyságrendje 1 170 millió euró volt.

Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett. Az irodai szegmensben a növekedés átmenetinek bizonyult, 2021 Q2-re visszakorrigált 5,25%-ra, míg a retail piac mindkét szegmensében a 2020 Q2 negyedéves magas szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos hozamsökkenés volt regisztrálható, aktuálisan már 6,00% alatt van a prime hozamszint a

szektorban. A prime yield szintek COVID időszak alatti alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL). A

Ingtatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q3	2021Q4
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,25%	5,75%

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása esetén növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első félévé során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becsülésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A vizsgált szegmens (padlások) tekintetében nem jellemző bérbeadásos hasznosítás, azonban egy esteleges lakó célú fejlesztés után egy kedvező feltételekkel bérbeadható termék hozható létre a vizsgált lokációban, ezért a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan érték egy lehetséges fejlesztés modellezésével is meghatározható. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan a II. kerület belső részén, keresett lakóövezetben fekvő társasház padlásterének egy része. A megfelelő összehasonlító adatok a hasonlóan beépíthető belvárosi tetőterek, padlások köréből kerülhetnek ki. Fontos értékmódosító tényező azonban, hogy nem a társasház teljes tetőtere, annak csak egy része a vizsgálat tárgya.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m ²
beépíthető tetőtterek, adásvételi kínálati árak						
Bp., VI. Vörösmarty u. (2022.04)		145	önálló albetétbe szervezett tetőtér építési engedély nélkül, a Hunyadi tér közelében	89,0		(613)
Bp., VI. Paulay Ede u. (2022.04)		142	3 albetétből álló tetőtér rész (2 lakás 1 egyéb helyiség) építési engedély nélkül, az Andrássy út közelében	78,1		(550)

Bp., I. Alagút u. (2022.10)		163	önálló albetétbe szervezett tetőtér rész építési engedély nélkül, épülő társasházi lifttel	89,0		(546)
--------------------------------	--	-----	--	------	--	-------

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A 2022-es összehasonlító adatok esetében dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb csomópont közelségét, a forgalmas közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként az eldugott fekvést, kevésbé értékes épített környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból nincsenek lényeges különbségek.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* nincs különbség az ingatlanok között
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- *A beépíthetőség szempontjából* korrekciót alkalmazunk ha rá lehet építésin a tetőtérre és nem csak a meglévő kontúrokból lehet építeni.
- *Panoráma* szempontjából a dunai, városi panorámát értéknövelőnek tekintjük.
- *Az egyéb* tényezők között érvényesítjük ha az épületben már működik lift
- Értékesítőként tényezőnek tekintjük, hogy a vizsgált ingatlan, nem a társasház teljes tetőtere.

				Vizsgált	Összehasonlító adatok			
					1.	2.	3.	
Település				Bp., II.	Bp., VI.	Bp., I.	Bp., VI.	
Utca, hrsz.				Varsányi Irén	Vörösmarty	Alagút	Paulay Ede	
Házszám				4				
Emelet								
Jelleg				padlás	padlás	padlás	padlás	
Telek terület			m2	0	0	0	0	
Épület összterület			m2	50,0	145,0	163,0	142,0	
1,9 m belmag. feletti terület	100%	m2		50,0	145,0	163,0	142,0	
1,9 m belmag. alatti terület	0%	m2			0,0	0,0	0,0	
pince	0%	m2		0,0	0,0	0,0	0,0	
Redukált terület				50,0	145,0	163,0	142,0	
Kínálati ár			eFt		89 000	89 000	78 100	
Értékesítési ár			eFt					
Dátum					2022.04	2022.10.	2022.04	
Kiinduló fajlagos érték			eFt/m2	365,337	613,79	546,01	550,00	
Kínálati korrekció					-20%	-20%	-20%	
Üzletrész/ ingatlan vásárlás					0%	0%	0%	
Dátum szerinti korrekció					0%	0%	0%	
Fajlagos érték			eFt/m2	292,270	491,034	436,810	440,000	
Kiindulási érték				100%	100%	100%	100%	
makrokörnyezeti adottságok				100%				
mikrokörnyezeti jellemzők				100%	-5%		-5%	
megközelítés, közlekedés				100%				
épületen belüli elhelyezkedés				100%				
méret				100%				
épületszerkezet				100%				
szakípar				100%				
épületgépészet				100%				
építészeti karakter				100%				
beépíthetőség				100%				
tervek, engedélyek				100%				
panoráma				100%				
esetleges társasházi igények				100%				
nem teljes tetőtér				100%	-15%			
egyéb (lift)				100%		-10%		
Korrekció mértéke					80%	90%	95%	
Korrigált fajlagos ár			eFt/m2		392,828	393,129	418,000	
Súly				3	33%	33%	33%	
Korrigált értékek átlaga			eFt/m2	401,319				
Becsült érték			Ft	20 065 940				

**Az ingatlan-együttes összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 20,0 M Ft**

A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó, piac-konform beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség (lásd 3.6.)

	Szerk	Nettó	Hasznos	Lakás	Parkoló
Varsányi Irén					
Felszín felett		50	50	50	0
tetőtér		50	50	50	
Összesen		50	50	50	0

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: organizáció, meglévő szerkezetek elbontása;
- A modellezett beépítés a jelenlegi tetőszerkezet formáját követi (mivel engedélyezett terv nem áll rendelkezésre). A beépítést egy szintesre tervezzük. A tetőtérben maximálisan 1 (cca. 50 m²-es) egység kialakítása lehetséges, terasz nélkül.
- parkolás: a parkolóhelyek megváltásával nem számolunk.

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt előkészítéskor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások. Mivel jelen esetben építési engedélyezési tervek, engedélyek nincsenek, az előkészítési időt 6 hónapban határoztuk meg 2022. október és 2023 március között.
- a kivitelezés időtartamát 12 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet (részletet) 2024 I. negyedévében tervezzük értékesíteni. A kivitelezés lezárását követően értékesítés is lezárul, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 18 hónap.

5.3.2. Költségek

5.3.2.1. Kivitelezési költségek

Bontás, előkészítés

A bontással és tereprendezési költségekkel külön nem számolunk.

Épület közvetlen költségei

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok). Figyelembe vettünk továbbá 3, általunk felügyelt, jelenleg is zajló budapesti kislakásszámú társasházi beruházás aktuálisan elszámolt költségvetéseit.

A pesti és budai kis lakásszámú, igényes kivitelű, új építésű társasházak létesítése esetén a fajlagos nettó építési költség jellemző értéke (fővállalkozói konstrukcióban) a lakás nettó területre vetítve cca. 600-800 e Ft/m². Ennél kevesebbe kerül a közös terek, közlekedők megépítése, illetve a pinceszint létesítése (250-400 eFt/m²). A fenti kiindulási árat módosítjuk a konkrét beruházás egyedi sajátosságainak és a kivitelezési költséget jelentősen befolyásoló tényezőknek a figyelembevételével. Egyedi sajátosság itt a viszonylag kis méret, ami a fajlagos költségeket növeli. A fentieken túl az egyedi tételeket külön elszámoltuk, ilyen elemek a személyfelvonók, illetve az esetleges egyedi alapozási munkálatok (részfalazás), stb.

Telken belüli külső munkák

Itt számoljuk el a közműköltségeket.

Építési tartalék

Tekintettel arra, hogy az adott beruházásról nem állnak rendelkezésre tervek, 4%-os tartalékot vettünk figyelembe.

5.3.2.2. Egyéb költségek (soft cost)

- A tervezési díj reális mértéke a bekerülési költség arányában határozható meg, az adott nagyságrendben a teljes tervezési díjra a bekerülési költség 4,0%-ával lehet reálisan számolni (felmérési terv, bontási terv, engedélyezési terv, kiviteli terv);
- A műszaki felügyeleti, szakértői díjakat havi átalányban kalkuláltuk, a bekerülési költség 2,0%-ában, 6 negyedév időtartamra, havi 150 eFt nagyságrendben,
- Menedzsment: a működési költségek havi 100 eFt;
- A forgalmazáshoz kapcsolódó ügynöki díjakat az értékesítési bevételek között negatív előjellel vettük figyelembe, a bruttó eladási árak 2,0-2,5%-ában.

Projekt elemek	Egység	Fajl. kts g nettó	Fajl. kts g bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit	Net	Gros	Net	Gros
			27%		27%
			5%		
	m2 db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II. KÖLTSÉGEK				36 111 936	45 724 459
II.1. Kivitelezés				31 605 600	40 139 112
II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás				0	0
II.1.2 Épület közvetlen	50			30 000 000	38 100 000
				30 000 000	38 100 000
Felszín feletti közös	0	350 000		0	0
Felszín feletti lakás	50	600 000		30 000 000	38 100 000
II.1.3 Telken belüli külső				85 000	107 950
Közművek				0	0
víz	1	25 000		25 000	31 750
csatorna	1	45 000		45 000	57 150
elektromos	1	15 000		15 000	19 050
II.1.4 Telken kívüli munkák				305 000	387 350
víz közműhozzáj. 90+30)		1	90 000	90 000	114 300
csatorna építés	0		5 000 000	0	0
csatorna hozzájárulás		1	60 000	60 000	76 200
csapadékv. hozzájárulás		1	60 000	60 000	76 200
el. hozzájárulás	1	1	95 000	95 000	120 650
Egyéb	1		0	0	0
II.1.5. Tartalék				1 215 600	1 543 812
Tartalék	4,0%		30 390 000	1 215 600	1 543 812
II.2 Berendezés, bútor				0	0
Bútor	0,0%	0	750 000	0	0
II.3 Soft cost				4 506 336	5 585 347
Tervezés	4,0%			1 264 224	1 605 564
Menedzsment	6		100 000	600 000	762 000
Műszaki ellenőrzés	6	2,0%	105 352	632 112	802 782
Hatóság, illeték					
lakások, üzletek	1	1	10 000	10 000	10 000
mélygarázs	0	0	100 000	0	0
felvonó	1	0	20 000	0	0
egyéb eljárási díjak	1	1	500 000	500 000	500 000
Ügyvéd		0	100 000	0	0
* Értékesítési jutalék	-2,5%			1 500 000	1 905 000
Marketing	18	1,0%	0	0	0

5.3.2.3. Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50%-ban saját erőből, 50-70%-ban banki hiteltől történik. Jelen esetben az ingatlan megvásárlását saját erőből vesszük figyelembe, a teljeköltség 30%-át vesszük figyelembe saját erőként, 70% hitel. Azt feltételezzük, hogy a teljes hitelösszeg piaci hitel (HUF alapú). Ezen kívül 1% szerződéskötési díjjal, valamint 0,5% rendelkezésre tartási díjjal kalkulálunk.

A hitelkamat forint (HUF) alapon 8,0%-on vehető figyelembe terveztük, az egyéb költségekként még figyelembe vettünk rendelkezésre tartási díjat, illetve az első lehívás díját is.

FINANSZÍROZÁS				2 570 988
Teljes projektköltség				55 822 125
Saját erő - telekár				19 710 189
Saját erő - projekt				-2 963 552
Saját erő	30,0%			16 746 638
Hitel	70,0%			39 075 488
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
Egyszeri díjak	1,50%			586 132
Kamatfizetés	8,00%	15		1 984 856
Rendelkezésre tartás	0,00%	15		0
Vevői befizetések				-57 142 857
Vevői befizetések kamata	0,50%			180 000
Zárolt számla kifizetése				57 142 857
Hitelfolyósítás				39 075 488
Hitelvisszafizetés				-39 075 488

5.3.3. Bevételek

Javasolt értékesítési árak

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálá ti ár M Ft	Eladás i ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m ²
Tetőtéri lakások 2021/22(adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Keleti Károly u. (2021.02.)	-	L:93 T:0	Mailáth házakban tetőtérbeépítéses, újszerű állapotú lakás	94,5		(1 016)
Budapest, II. Varsányi I. u. (2021.02.)	-	L:117 T:0	Bauhaus épület tetőterében kialakított felújított állapotú lakás	109,5		(936)
Budapest, II. Erőd u. (2021.02.)	-	L:106 T:22 (117)	2013-ben épült tetőtérbeépítés udvari, teraszos újszerű állapotú lakása	109,0		(932)

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 1 200 eFt/m² bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a fekvésre és a kis lakásszámmra
- az eladási árak ÁFA tartalma kapcsán jelezzük, hogy a jogalkotó kedvezményes 5% ÁFA mértéket vezetett be.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

III.1 Értékesítési bevétel					57 142 857	60 000 000
5% Felszín feletti lakás	1	50,0	50	1 142 857 1 200 000	57 142 857	60 000 000

A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 57,1 M Ft. A megfelelő lakáskialakítás és tagolás esetén a projekt bruttó árbevétele, 5 %-os ÁFA mértékkel 60,0 M Ft.

5.3.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást 15-20,0% között vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a figyelembe vett értékhez a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (12,5-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke.

A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamelvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

Az ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke kerekítve 19,0 M Ft.

**A becsült értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.
(CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).**

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7
	év		2022.10-12.	2023.01-03.	2023.04-06.	2023.07-09.	2023.10-12.	2024.01-03.	2024.04-06.
	Q M.		1	2	3	4	5	6	7
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		19 710 189	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		19 323 715							
2. Illeték	2,0%	386 474							
II. KIVITELEZÉS		31 605 600	0	6 243 120	6 243 120	6 373 120	6 373 120	6 373 120	0
1. Bontások	2 6	0		0	0				
2. I. ütem	100,0%	30 000 000		6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	
6. Telken belüli külső	3 12	85 000				28 333	28 333	28 333	
7. Telken kívüli külső	3 12	305 000				101 667	101 667	101 667	
8. Tartalék	5 21	1 215 600		243 120	243 120	243 120	243 120	243 120	
III. BEREKENDÉZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0
IV. SOFT COSTS		4 506 336	656 760	746 760	1 106 760	505 352	580 352	910 352	0
1. Tervezés	3 9	1 264 224	421 408	421 408	421 408				
2. Menedzsment	6 36	600 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	632 112	105 352	105 352	105 352	105 352	105 352	105 352	
4. Engedélyeztetés	2 6	510 000			255 000			255 000	
6. Értékesítési jutalék	2,50%	1 500 000	30 000	120 000	225 000	300 000	375 000	450 000	0
7. Marketing	2 6	0			0	0			
V. BEVÉTEL		57 142 857	1 142 857	4 571 428,571	8 571 429	11 428 571	14 285 714	17 142 857	0
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	
Felszín feletti lakás	1	57 142 857	1 142 857	4 571 429	8 571 429	11 428 571	14 285 714	17 142 857	0
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG		1 320 732	-19 224 092	-2 418 451	1 221 549	4 550 099	7 332 242	9 859 385	0

Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2022.10-12.	Q2 2023.01-03.	Q3 2023.04-06.	Q4 2023.07-09.	Q5 2023.10-12.	Q6 2024.01-03.	Q7 2024.04-06.
	Q M.	Ft	1	2	3	4	5	6	7
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VII. FINANSZÍROZÁS		2 570 988	0	0	363 801	496 771	928 906	781 510	0
Teljes projektköltség		55 822 125	20 366 949	6 989 880	7 349 880	6 878 472	6 953 472	7 283 472	0
Saját erő - telekár		19 710 189	19 710 189						
Saját erő - projekt		-2 963 552	656 760	6 989 880	0	0	0	0	0
Saját erő 30,0%		16 746 638	20 366 949	16 746 638	16 746 638	16 746 638	16 746 638	16 746 638	0
Hitel 70,0%		39 075 488	0	10 610 192	7 349 880	6 878 472	6 953 472	7 283 472	0
Polyósított hitel			0	10 610 192	17 960 072	24 838 544	31 792 016	39 075 488	0
Futamidő 12 36									
1. Egyszeri díjak	1,50%	586 132	0	0	293 066	0	293 066	0	0
2. Kamatfizetés	8,00%	1 984 856	0	0	70 735	496 771	635 840	781 510	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések		-57 142 857	-114 285 143	-457 142 857	-857 142 857	-114 285 714	-14 285 714	-17 142 857	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%	180 000	142 857 142 9	714 285 714 3	178 571 428 6	321 428 571 4	50 000	71 429	0
7. Záró lt számla kifizetése		57 142 857							57 142 857
8. Hitelfolyósítás		39 075 488	0	10 610 192	7 349 880	6 878 472	6 953 472	7 283 472	0
9. Hitelvisszafizetés		-39 075 488							-39 075 488
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			-20 365 520	3 627 454	381 658	528 914	978 906	852 938	18 067 370
Egyenleg jelenértéke		0	-19 629 417	3 369 968	341 751	456 491	814 330	683 894	13 962 982
IX. INGATLANÉRTÉK		19 323 715							
VIII. FEJLESZTŐI HASZON		6 662 933							
Saját erős befektetés			20 366 949	28 120 590	29 538 912	31 143 393	33 240 176	35 268 193	
Elvárt hozam	15,0% 12 36		763 761	1 054 522	1 107 709	1 167 877	1 246 507	1 322 557	
Elvárt hozam jelenérték			736 155	979 669	991 885	1 007 963	1 036 941	1 060 439	
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG		52 158 551	-19 224 092	8 191 740	18 817 819	28 891 872	6 403 336	9 077 875	0
Egyenleg jelenértéke			-18 529 245	7 610 268	16 850 197	24 935 797	5 326 792	7 278 730	0
X. INGATLANÉRTÉK		19 323 715							

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték		420
		Ft	EUR	
Összehasonlító értékelés	100%	20 000 000	47 619	
Hozadéki értékelés	0%	19 000 000	45 238	
Egyeztetett érték , kerekítve		20 000 000	47 619	


6. ÖSSZEFOGLALÁS

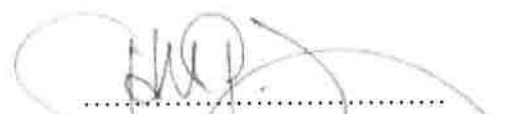
**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
20,0 M Ft,
azaz
húszmillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Budapest, 2022. október 12.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budzfoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/93318/2022

2022.02.22

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13740/0/A/14 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 4. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	50	0 0	50/523	állami
Bejegyző határozat: 999991/1999/				

2. bejegyző határozat: 96471/1991/1991.06.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/93326/2022

2022.02.22

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13740 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 4.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillalomszab.
teradatok
kat.jöv.
k.Fill

- Kivett lakóház, udvar

0

435

0.00

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II.RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 96471/1991/1991.06.19

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogot az 1-14.számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 194868/1/2009/09.11.10

- az Sz.M.Bz. benyújtva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



13. sz. albetét	30,8 m ²
14. sz. albetét	49,56 m ²

X. Lépcsőház	13,78 m ²
XII. Szárító	14,11 m ²



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/64-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1027 Budapest II.
kerület, Varsányi Irén utca 4. szám alatti
(hrsz.: 13740) ingatlan tetőterének
beépítésével kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. január 31-én kelt elektronikus levelében megfogalmazott kérdésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklete szerint
 - 48. Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.
 - 126. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.
 - 127. **tetőter-beépítés:** tetőtérben helyiség (helyiségek), helyiségcsoport (helyiségcsoportok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

Az Étv. 60/H. §-a és a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 33. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezések együttes értelmezése szerint, tetőter-beépítés esetén, a KÉSZ-ben meghatározott maximálisan létesíthető szintterületi értékbe a tetőter-beépítést nem kell beleszámítani és a KÉSZ-ben megállapított maximálisan létesíthető lakásszámba a tetőter-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele.

A tetőter beépítés során XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek esetén az Étv. 60/J. § előírásait is alkalmazni kell.

A tetőterben új lakás (önálló rendeltetési egység) vagy helyiség (a szomszédos lakáshoz csatolása érdekében) kialakítása, esetén a többletgépjármű elhelyezéséről az Étv. 60/H. § d) pontja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló 38/2001.(X.24.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

2. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete kiegészült az 1a. ponttal, miszerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közé tartozik a meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése.

2



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



3. A TKR „44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A rendelet 10. mellékletében rögzített kérelemminta mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelmet és a tervdokumentációt az e-papír rendszeren keresztül kell benyújtani a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>

A fentieket összefoglalva általánosságban leszögezhető, hogy a jogszabályokkal nem ellentétes a beépítetlen padlástér beépítése, de a műszaki megvalósítást illetően egyedileg, tervek birtokában ítéltető meg.

Tájékoztatom továbbá, hogy tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi építési előírásokat KÉSZ és mellékletei, valamint a TKR és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 27. szelvény) a tárgyi ingatlant **Ln-2/Z-13** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 67-71. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 74. § (6) bekezdése rendelkezik. Az Ln-2/Z-13 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint a Kerületközponton belül *Nagyvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 26. § és 27. § tartalmazza.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. február 11.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

Ln-2/Z-13 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 2b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Ln-2/Z-13 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 2b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											2b. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:		BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
3.	Ln-2	beépítési mód	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb		átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.			területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
	övezetcsoport					felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	g	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SETM_Á	SETM_P	Ém	P _{mu} v. H _l v. Élp				
22.	Ln-2/Z-13	Z	1500	-	-	20	75	100	3.5	2.2 / PP 1	-	P _{mu}	150	-	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	Al	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldalhatáron álló	El	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	P _{mu}	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= közhasználatú terület kialakítása esetén	H _l	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás		= közhasználatú terület kialakítása esetén	Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén		= közhasználatú terület kialakítása esetén	§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		= közhasználatú terület kialakítása esetén	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút													
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján		

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 13740 hrsz. alatt felvett 4420 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. II. ker. Varsányi Irén u. 4. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| I. | Telek | 435 m ² |
| II. | Az épület alapja a fő, határoló és teherhordó falak, földemek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkélyek burkolatlan lemezei és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész. | |

Varsányi Irén u. 4. sz.

III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztásmérőig.

Pincében közös tulajdonba kerül:

IV.	Lépcsőház	10.73 m ²
V.	Folyosó	12.20 m ²
VI.	Tároló	44.69 m ²

Földszinten közös tulajdonba kerül:

VI.	Tároló	3.03 m ²
VII.	Kapubejárat	8.72 m ²
VIII.	Lépcsőház	21.76 m ²
IX.	Légakna	2.42 m ²

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
----	-----------	----------------------

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
----	-----------	----------------------

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
XI.	Folyosó	6.49 m ²

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m ²
XII.	Szárító	14.11 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt földszinti ebédlőből, melegítő konyhából, tálalóból álló 33 m² alapterületű ebédlő, valamint a közös tulajdonból 33/523 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/523 hányad.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti 1 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 39 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 39/523 hányad.
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. em. 3. sz. alatti 1 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/523 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt I. em. 4. sz. alatti 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, garderóbe-ből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 70/523 hányad.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt II. em. 5. sz. alatti 1 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/523 hányad.

7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt II. em. 6. sz. alatti 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, gardéroba-ból, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 70/523 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt III. em. 7. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/523 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt III. em. 8. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, erkélyből álló 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 25/523 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt III. em. 9. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, erkélyből álló 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/523 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt III. em. 10. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, erkélyből álló 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 27/523 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt III. em. 11. sz. alatti 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 18 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 18/523 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt IV. em. 12. sz. alatti 1 szobából, konyhából, gardéroba-ból, fürdőszobából, közlekedőből álló 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 31/523 hányad.
14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt IV. em. 13. sz. alatti 50 m² alapterületű tetőtér, valamint a közös tulajdonból 50/523 hányad.

A tetőtér alapterületének meghatározásakor az 1.90 m feletti belmagasságú területeket vették figyelembe.

Az albetétek alapterületének megállapításánál az erkélyek nagyságát nem vették figyelembe.

Az ingatlan 523/523 tulajdoni hányadból áll.

IV.

Telekkönyvi rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1.§.

A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2.§.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4.§.

Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5.§.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek,
berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás,
felújítás) járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XII. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.§.

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7.§.

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8.§.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön

jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9.§.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

/1/ A közgyűlés határoz:

- a/ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölni kívánt hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a tervekben kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,

- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
 - f/ az Alapító okirat módosításáról,
 - g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
 - h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
 - i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretel között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról
 - j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
 - k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
 - l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
 - m/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.
 - n/ az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdoni hányadok biztosításáról.
- /2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezhet, ha legalább az osztulajdon egyharmadát képviseli.
- /3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.) .A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.
- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képvisel-tetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.

Varsányi Irén u. 4. sz.

- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11.sz. tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz.tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangú határozat szükséges:
- a/ az Alapító okirat módosításához,
 - b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,
 - c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- /10/ A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. §.

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat.
- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- /12/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

VII.

11. §.

Egyéb rendelkezések

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- /3/ A társasháztulajdonosra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a Jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

Varsányi Irén u. 4. sz.

/5/ A tulajdonos társak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1991. június 16.

A Magyar Állam képviselőjében:

Főv. II. ker. Ingatlankereskedő
Magyar Állam
[Signature]

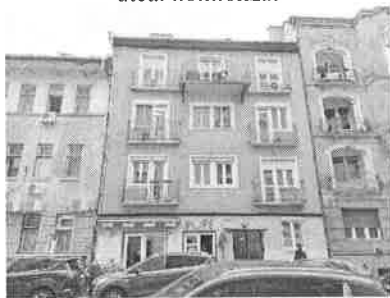
Ellenjegyezte:

Budapesti 3. sz. Ügyvédi Munkaközösség
VIII., Rakóczi út 51.
Postacím: 1445 Budapest Pf. 336.
Telefon: 139-090, 139-446, 331-930
Ügyintéző:
Dr. ROZNIK FERENC ügyvéd

[Signature]

Varsányi Irén u. 4. sz.

utcai homlokzat



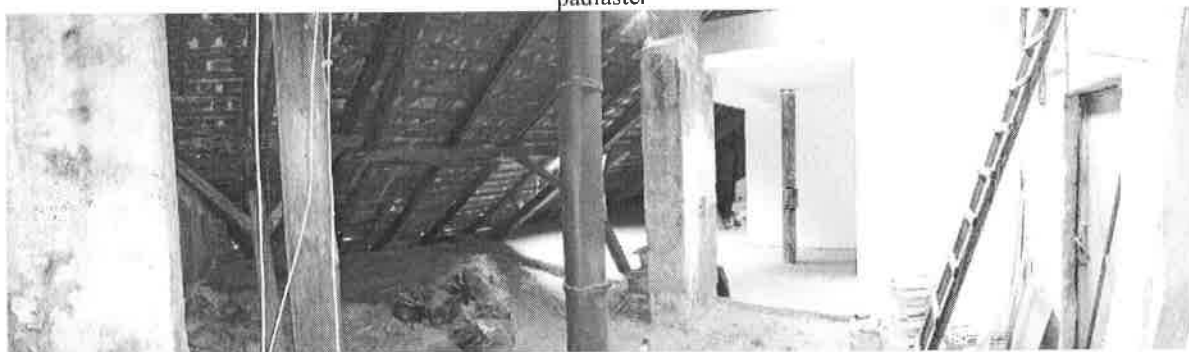
lépcsőház



bejárat



padlástér



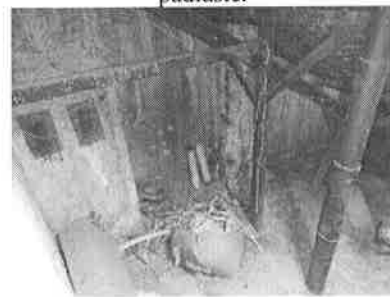
padlástér



13-as albetét feletti búvótér

padlástér

padlástér



1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

2b. melléklet

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1027. Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér
2022.11.29

ok=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felüljáró, ú= újszerű, kn= komfort nélküli

FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTEKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Forrás: Ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1027. Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér	Budapest, XII. ker. Némethölgyi út tetőtér	Budapest, VII. ker. Szondi utca tetőtér	Budapest, XI. ker. Bartók Béla út tetőtér	Budapest, XII. ker. Alkotás út tetőtér	Budapest, XI. ker. Bartók Béla út tetőtér	Budapest, VII. ker. Belvárosi társasház tetőtér
Komfortfokozat	kn, f.	kn, f.	kn, f.	kn, f.	kn, f.	kn, f.	kn, f.
Helyiség állapota	---	---	---	---	---	---	---
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	---	50 000 000	100 000 000	214 800 000	40 000 000	214 800 000	100 000 000
Bontási/Kompenz. költség	---	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	---	50 000 000	100 000 000	214 800 000	40 000 000	214 800 000	100 000 000
Helyiség bruttó területe (m2)	50	150	502	716	420	716	492
Helyiség hasznos területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)	---	333 333	199 203	300 000	95 238	300 000	203 262
Fajlagos ár Ft	---	---	---	---	---	---	---
Telek érték	---	---	---	---	---	---	---
Tulajdonátr. viszonya/típusa	---	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektáló tényező	---	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Korrigált ár	---	47 500 000	95 000 000	204 060 000	38 000 000	204 060 000	95 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	---	316 667	189 243	285 000	90 476	285 000	193 089

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS
ELHELYEZKEDEÉS

	1,00	1,00	1,10	1,50	1,60	1,80
HASZNÁLHATÓSÁG	1,00	1,20	1,20	1,20	1,00	1,00
MŰSZAKI MINŐSÉG	1,00	1,00	1,00	1,20	0,90	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	348 333	363 347	376 200	332 229	410 400	347 561
Korrektilt értékek	348 000	363 000	376 000	332 000	410 000	347 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	362 667
Teljes terület	50
Figyelembe vett terület	50
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	18 133 333

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum	332 000
2 maximum	410 000
3 számtani átlag	362 667

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér alatti

13740/0/A/14 Hrsz.-ú

egyéb helyiség megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér alatti

13740/0/A/14 Hrsz.-ú

**egyéb helyiség megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

18 100 000,- Ft.

azaz

Tizennyolcmillió-egyszázezer forint.

Budapest, 2022. november 29.

Készítette:



Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám:3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. alatti padlástér megnevezésű ingatlan,
nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest, Főváros II. Kerületi
Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő
áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről
fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást
választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2022. november 29.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát. Az ingatlan
térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, a Margit körúthoz közel helyezkedik el. A terület közlekedési szempontból jónak tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közeli Margit körúton, a villamos vezet a Széll Kálmán tér, illetve a belváros irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival a forgalmas Margit körút vezet a város különböző pontjai felé. Parkolni közvetlenül a ház előtt, és a környező utcákban is lehet, a parkolás fizetős.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek könnyen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatók. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházak épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek és a kerületi rendelő intézet található.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan földszint, + 3 emelet kialakítású társasház padlástere. A társasház megfelelő állapotú, karbantartott. A társasházban 12 lakás található. A lakások a lépcsőházból közelíthetők meg. Az épületnek egy lépcsőháza van. Az épületben nem került lift kiépítésre. A padlástér még nem került beépítésre. A víz, csatorna közmű kapcsolatok a házban természetesen megtalálhatóak, de a padlástérben nem került kiépítésre. A tetőszerkezet, a meglévő kötőgerendák, székoszlop, fogópár csak egy korlátozott belső tér kialakítását engedi a tető teljes átépítése nélkül. A meglévő tető szigetelés felújítandó állapotú, hőszigetelés nem került beépítésre. A padlástér beépítése a megrendelő információi alapján megengedett. A padlástér már önálló albetétként került az Alapító Okiratban feltüntetésre. A padlástérnek saját bejárata van a lépcsőház felől, de igény esetén az alatta lévő lakással is össze lehet nyitni. A társasház Szervezeti- és Működési Szabályzata értelmében a kivitelezési munkákat csak a Társasház 4/5-ének hozzájárulását követően lehet megkezdeni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1027. Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér
Helyrajzi szám:	13740/0/A/14
Típusa:	egyéb helyiség
Tulajdonos:	Bp, Főváros II. kerületi Önkormányzat 1/1,
Egyéb helyiség nettó területe:	50 m ²
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (362 667,- Ft/m²), a nettó alapterületével (50 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nyíltpiaci nettó piaci értékét.

$$362\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 18\,133\,333,- \text{ Ft}$$

kerekítve

18 100 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027. Budapest, Varsányi Irén utca 4. alatti padlástér becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. november 29.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

18 100 000,- Ft.

azaz

Tizennyolcmillió-egyszázezer forint.

összegben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2022. november 29.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Királycsanak S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:

