

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága**  
**2023. május 22-i rendes ülésére**

**Előterjesztő:** Annus Béláné gazdasági igazgató  
Gazdasági Igazgatóság, Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
**Tárgy:** Döntés a Budapest, II. kerület Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található tetőtéri helyiség értékesítéséről  
**Ügyintéző:** dr. Endréné dr. Varga Lúcia  
**Ügyiratszám:** XV-47/2023

**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. „felülvizsgálat alatt” IV. emeleten** található, 50 m<sup>2</sup> alapterületű „egyéb helyiség” megnevezésű üresen álló padlástéri ingatlan (*1. melléklet - tulajdoni lap, alapterületi felmérés*). A “felülvizsgálat alatt” megjegyzés azt jelenti, hogy az ingatlan esetében még nem történt meg a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 374/2022.(XII.12.) határozatában (*2. melléklet – határozat*) úgy döntött, 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. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott IV. emeleten található 50 m<sup>2</sup> 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.

Továbbá a 374/2022.(XII.12.) határozatban a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy döntött, 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 m<sup>2</sup> alapterületű, üresen álló „egyéb helyiség” megnevezésű (padlástér) helyiséget ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján, nyilvános versenytárgyaláson értékesíti, a versenytárgyalás induló árát 20.000.000,- Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10 %-ában határozza meg.

A 11042/K/5/2023/2. ügyszámú 2023. március 20. napján dr. Erdélyi Anita közjegyző által készített jegyzőkönyv szerint 2023. március 20. napján 10 órai kezdettel tartott zártkörű versenytárgyaláson senki sem jelent meg, regisztrációs lap nem került leadásra, ezért a pályázatot a közjegyző eredménytelennek nyilvánította.

A versenytárgyalást megelőzően 2023. március 7. (kedd) 10 órakor az ingatlan megtekintési időponton a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály munkatársai, valamint a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkatársa megjelentek és az érdeklődőknek megmutatták a fent nevezett ingatlant. A helyszíni megtekintés szemrevételezése során merült fel, hogy a megtekintett ingatlan a valóságban kevesebbnek tűnik, mint az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt 50 m<sup>2</sup>.

A fentiekre tekintettel egy felmérési terv elkészítését kértünk.

Az Architive Concept által 2023. március 30. napján elkészített felmérési terve alapján a **padlástér teljes területe 78,36 m<sup>2</sup> ebből a 190 cm belső magasság alatti terület 37,35 m<sup>2</sup>, a 190 cm belső magasság feletti terület 41,01 m<sup>2</sup>, tehát a hasznos alapterület 41,01 m<sup>2</sup> (3. melléklet – felmérési terv 2023.).**

Az ingatlan-nyilvántartás alapján Budapest, II. kerület 13740/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. „felülvizsgálat alatt” IV. emeleten található, **50 m<sup>2</sup> alapterületű „egyéb helyiség” megnevezésű üresen álló padlástéri ingatlan a felmérési terv szerint a valóságban 41,01 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű.**  
**Ennek eredményeként a nyilvános versenytárgyalás kiírására már nem került sor.**

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 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés, illetve - ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értébecslések - 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 2023. március 30. napján elkészített felmérési terv alapján a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály a nevezett önkormányzati tulajdonú helyiség forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel.

A **Bering Studio Kft. 17.600.000,- Ft** összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2023. április 18-án kelt értébecslésben. A Bering Studio Kft. tájékoztatása szerint a szakvéleményben az ingatlant, mint potenciális fejlesztési területet (önálló albetétbe sorolt padlásteret) értékelték értékesítési célra. Az összehasonlító adatok közé hasonló padlásokat válogattak, ahol a vizsgálthoz hasonló tetőszerkezet miatt, szintén 1,9 m fölötti és alatti területek találhatóak. Az ilyen ingatlanok fejlesztése esetén az 1,9 m alatti területeket, vagy potenciális tárolóterületként, vagy a tetőszerkezet átalakításával, teraszként hasznosítják, és a késztermék értékesítése esetén, mint értéknövelő tényezőt vesznek figyelembe. Álláspontjuk szerint, a tulajdoni lapon szereplő terület a vizsgált ingatlan esetében jó közelítő értéket ad a fenti hasznosíthatóság figyelembe vételére, ezért a szakvéleményben azzal számoltak. Amennyiben a vizsgált padlás esetében a felmérési terv alapján a társasházi alapító okirat módosítására kerülne sor és a padlás területe 41 m<sup>2</sup>-re változna, úgy egy esetleges szakvéleményben felmerülne a potenciálisan hasznosítható cca. 37 m<sup>2</sup> 1,9 m alatti belmagasságú területre tekintettel, értéknövelő tényező figyelembe vétele. Mindezekre tekintettel a szakvéleményben a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltak.

Az **Immowell 2002 Kft. 14.900.000,- Ft** összegben állapította meg a nevezett helyiség forgalmi értékét a 2023. április 6-án kelt értékbecslés alapján, ez a forgalmi értékbecslés 41,01 m<sup>2</sup> területtel számolt (4. 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**, amely Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján 2023. évben 25,0 millió forint. Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja.

A **Vagyonrendelet 20. § (2)-(3) bekezdéseiben és 23/A §-ában** foglaltak értelmében a vásárlásra jogosult a vételárat a szerződéskötéskor egy összegben, illetve hitel igénybevételével két részletben fizetheti meg. Hitel igénybevétele esetén szerződéskötéskor a vételár legalább húsz százalékát kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész megfizetésének 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 vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A **Vagyonrendelet 17. § (3) bekezdése** alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésében és 20. § (1) bekezdésében** foglaltak, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII.01.) önkormányzati rendelete 11. melléklet 1.1.5. és 1.1.8. pontjai szerint:

„20. § (1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt 1.1.5. a vagyontárgy elidegenítéséről, beleértve a pályázaton történő értékesítést is; 1.1.8. ingatlanszakértő bevonásával az ingatlan vételáráról.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke nem haladja meg az ötvenmillió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában az ingatlan elidegenítéséről és a vételár meghatározásáról a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt.

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** (a továbbiakban: Övt.) **39. § (1)-(2) bekezdése** alapján:

**39. § (1)** Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslatok

1.

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. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott IV. emeleti ingatlan tekintetében hozott 374/2022.(XII.22.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

**Felelős:** Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

**Határidő:** azonnal

2.

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. „felülvizsgálat alatt”** címen nyilvántartott IV. emeleten található az ingatlan-nyilvántartás szerint 50 m<sup>2</sup>, azonban a felmérési terv szerint a valóságban 41,01 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű üresen álló „egyéb helyiség” megnevezésű (padlástér) helyiséget ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján **17.600.000,- Ft induló áron a Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetendő zártkörű versenytárgyaláson értékesíti, a pályázati alapdíjat 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 az ingatlan-nyilvántartás szerint 50 m<sup>2</sup>, azonban a felmérési terv szerint a valóságban 41,01 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, üresen álló „egyéb helyiség” megnevezésű (padlástér) helyiséget ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján, **nyilvános versenytárgyaláson értékesíti, a versenytárgyalás induló árát 17.600.000,- Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10 %-ában határozza meg.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint az államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az Ltv. szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakásokban élő bérlők elővásárlási jogát kivéve – minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 83. § (2) bekezdése alapján Budapest Főváros Önkormányzatának az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 39. § (1)-(2) bekezdésében biztosított elővásárlási joga van.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az értékesítésből befolyó bevételt az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelete 17. § (2) bekezdésében meghatározott, bérlet állománnyal kapcsolatos célokra használhatja fel.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Béláné gazdasági igazgatót, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester útján Annus Béláné gazdasági igazgató

**Határidő:** 2023. december 31.

**Budapest, 2023. május 17.**

**Örsi Gergely**  
**Polgármester megbízásából eljárva**



**Mellékletek:**

- 1./ tulajdoni lap, alapterületi felmérés
- 2./ határozat
- 3./ felmérési terv 2023.
- 4./ értékbecslések

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új k
Vissza a

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 szobák száma szomsz. hányad tulajdoni forma  
n2 egész/Éfél  
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: átlanosítás 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: 11116/1981/1991.03.25 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

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29  
jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

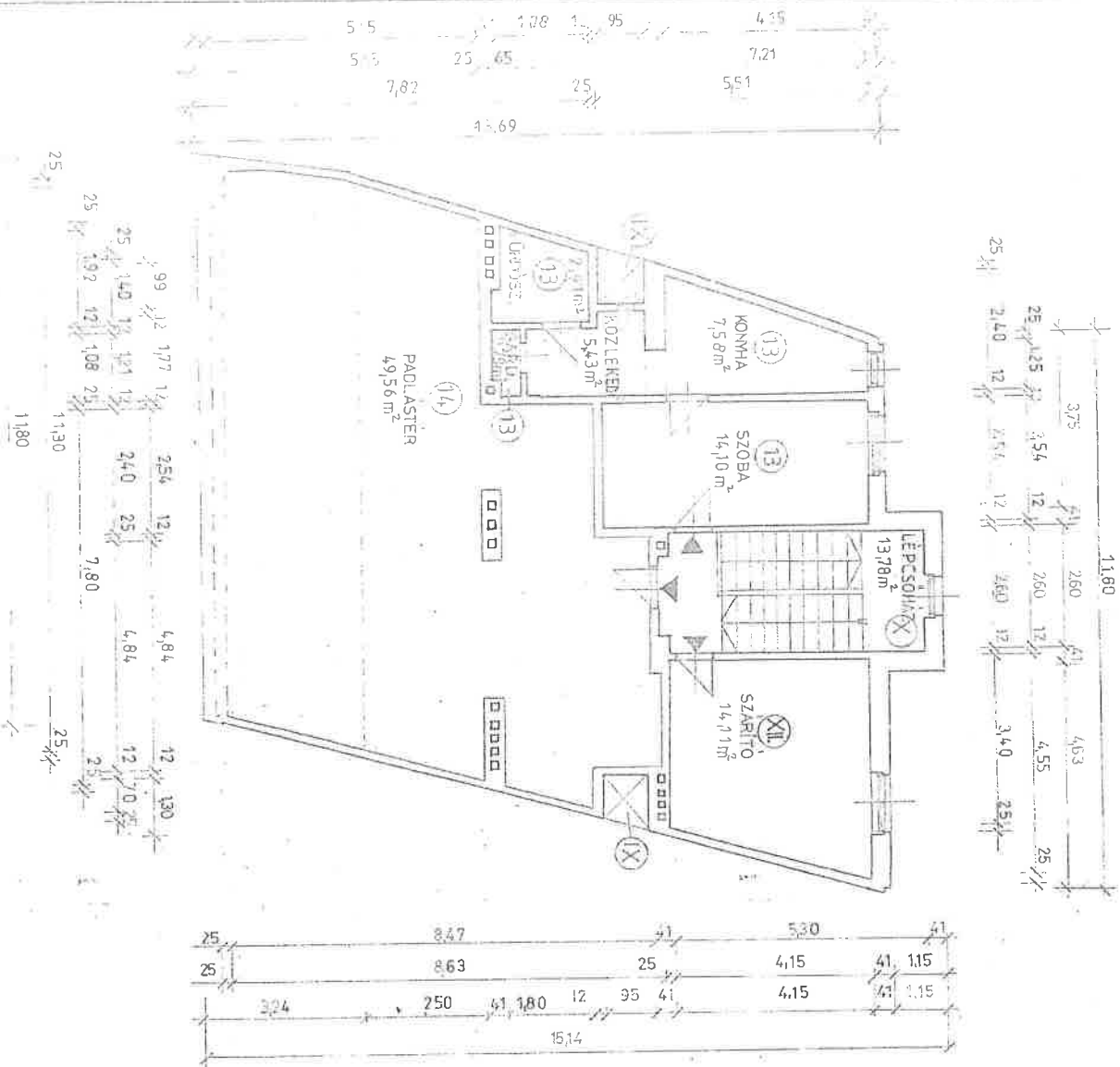
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# ALAPTERÜLETI FELMÉRÉS

Bp. II. ker. Varsányi Ján u. 4.



## KÜLÖN TULAJDON

13. sz. albetét 30,8 m<sup>2</sup>  
14. sz. albetét 49,56 m<sup>2</sup>

## KÖZÖS TULAJDON

X. Lépcsőház 13,78 m<sup>2</sup>  
XII. Szárító 14,11 m<sup>2</sup>



2022 DEC 19.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
14/2022.

XV/25 -

E  
Hagyományos

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2022. december 12-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 14. pont**

Döntés a Budapest, II. kerület Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található tetőtéri helyiség értékesítéséről

**Előterjesztő:**

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály  
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 374/2022.(XII.12.) határozata**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.


**Felelős:** Polgármester útján dr. Toók Gabriella Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 2023. december 31.

(7 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 2 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. december 14.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából



.....

**Dr. Toók Gabriella**  
osztályvezető

A/3-as albetéthez nem tartozó területek

41,01 m<sup>2</sup>41,01 m<sup>2</sup>

Mindezen mirel és szrt a helyszínen ellenőrizendő! Mirel a rojzói nem mérhető Ellenőrzés esetén levezető egyeztetés szükséges

 $z = |A|$

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, 2023. április 18.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

## Megbízás

Az értékelő társaság:  
Szakértő(k) neve:  
Az értékbecslés zárása:  
Az értékbecslés hatálya:  
A vizsgálat célja:  
Megbízó:

Bering Stúdió Kft.  
Tóth Péter, dr. Török Tamás  
2023. április 18.  
2023. július 18.  
Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez  
Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest,  
Mechwart liget I.)

## Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:  
Az ingatlanok címe:  
Értékelt jog / mértéke  
Az ingatlan leírása:

Padlástér (egyéb helyiség)  
1027 Budapest, Varsányi Irén u. 4. padlás (13740/0/A/14 hrsz.)  
Tulajdon 1/1  
Telek 0 db 0 m<sup>2</sup> felépítmény 1 db 50 m<sup>2</sup>

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

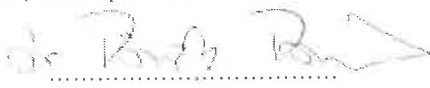
A közvetlen környezet az 1910-40-es évek között zártosúan és hézagosan, 3-7 emeletes lakóépületekkel beépített városközponti, vegyes használatú övezet. A közvetlen közelben orvosi rendelőintézet, lakóépületek és irodaházak állnak. A zsúfolt beépítés miatt a környék presztízse a belvárosi fekvés ellenére 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 padlásterek 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, zártosított 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. Az ingatlan a társasház lépcsőházából közvetlenül közelíthető meg. Az épület téglalap alakú padlástérének 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 bűvőtérrel (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.

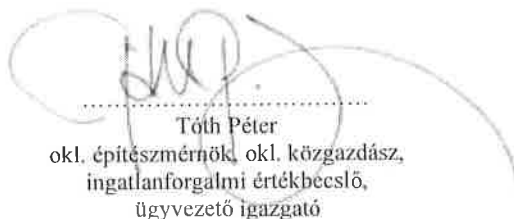
<b>Forgalmi érték (nettó):</b>	1 EUR = 375 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	17 600 000 Ft	46 933 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	19 000 000 Ft	50 667 EUR
<b>Költségálapú értékelés</b>		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	<b>17 600 000 Ft</b>	<b>46 933 EUR</b>
A forgalmi 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 kényszerből 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. Méretdatákat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. április 18.

  
dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő

  
Tóth Péter  
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő,  
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
- Főépítési 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. 2023. április 10.
- értékelés zárása 2023. április 18.
- értékelés hatálya 2023. július 18. (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 eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték-meghatározási 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 vagyonerőtelés 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 <sup>2</sup> ):	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 zártosítva 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 mikroklimájára. 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, zártosítva 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.

### 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 m<sup>2</sup> (a terület kiegészül a bűvótérrel)
- jellemző belmagasság: 1,9-5,0 m

Az ingatlan a társasház lépcsőházából közvetlenül közelíthető meg. Az épület téglalap alakú padlástérnek 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 bűvótérrel (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 <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	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**

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

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>KSH, MNB, Oxford Economics</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,1
Kisker. forgalom változása. (%)	3,0	5,0	8,52	10,0	10,2	2,4	11,2	5,3
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,8
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,6
Infláció éves átlag (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	14,5
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	373,1
Jegybanksi alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatsszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. 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 szembenéznük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendelték el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

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 kapcsán további 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.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős

volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szűkött föl, jelenleg 380-390 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

## 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 feléve 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 becsülünk 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m<sup>2</sup> 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 kedvezmény (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 használattal 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 <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>beépíthető tetőterek, adásvételi kínálati árak</b>						
Bp., VI. Vörösmarty u. (2023.04)		145	önálló albetétbe szervezett tetőtér építési engedély nélkül, a Hunyadi tér közelében	<b>55,0</b>		(379)
Bp., VI. Paulay Ede u. (2023.04)		142	3 albetétből álló tetőtér rész (2 lakás 1 egyéb helyiség) építési engedély nélkül, az Andrássy út közelében	<b>77,7</b>		(554)



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 2022/23-as 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, utcafépi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- *A beépíthetőség szempontjából* korrekciót alkalmazunk ha rá lehet építeni 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
- Értékcsökkentő 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	A lagút	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
<b>Redukált terület</b>				<b>50,0</b>	<b>145,0</b>	<b>163,0</b>	<b>142,0</b>
Kínálati ár			eFt		55 000	89 000	78 100
Értékesítési ár			eFt				
Dátum					2023.04	2022.04.	2023.04
Kiinduló fajlagos érték			eFt/m2	365,337	379,31	546,01	550,00
Kínálati korrekció					-5%	-20%	-20%
Üzletrész / ingatlan vásárlás					0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció					0%	0%	0%
<b>Fajlagos érték</b>			<b>eFt/m2</b>	<b>292,270</b>	<b>360,345</b>	<b>436,810</b>	<b>440,000</b>
Kiindulási érték				100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok				100%			
mikrokörnyezeti jellemzők				100%	-5%	-5%	-10%
megközelítés, közlekedés				100%			
épületen belüli elhelyezkedés				100%			
méret				100%			
épületszerkezet				100%			
szakipar				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%	85%	90%
Korrigált fajlagos ár			eFt/m2		288,276	371,288	396,000
Súly				3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga			eFt/m2	351,855			
<b>Becsült érték</b>			<b>Ft</b>	<b>17 592 737</b>			

Az ingatlan-együttes összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,  
kerekítve 17,6 M Ft

A becsült érték ÁFÁ-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	
<b>Összesen</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>

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 m<sup>2</sup>-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.
- a kivitelezés időtartamát 12 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet (részletet) 2024 III. 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 irányirai 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/m<sup>2</sup>. Ennél kevesebbe kerül a közös terek, közlekedők megépítése, illetve a pinceszint létesítése (250-400 eFt/m<sup>2</sup>). 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 fentiekén túl az egyedi tételeket külön elszámoltuk, ilyen elemek a személyfelvonók, illetve az esetleges egyedi alapozási munkálatok (résfalazás), 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
<b>II. KÖLTSÉGEK</b>				<b>36 111 936</b>	<b>45 724 459</b>
<b>II.1. Kivitelezés</b>				<b>31 605 600</b>	<b>40 139 112</b>
<b>II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II.1.2 Épület közvetlen</b>	<b>50</b>			<b>30 000 000</b>	<b>38 100 000</b>
Felszín feletti közös	0	350 000		0	0
Felszín feletti lakás	50	600 000		30 000 000	38 100 000
<b>II.1.3 Telken belüli külső</b>				<b>85 000</b>	<b>107 950</b>
Közművek				0	0
víz	1	25 000		25 000	31 750
csatoma	1	45 000		45 000	57 150
elektromos	1	15 000		15 000	19 050
<b>II.1.4 Telken kívüli munkák</b>				<b>305 000</b>	<b>387 350</b>
víz közműhozzáj. 90+30)			1	90 000	114 300
csatoma építés	0	5 000 000		0	0
csatoma hozzájárulás			1	60 000	76 200
csapadékv. hozzájárulás			1	60 000	76 200
cl. hozzájárulás	1	95 000	1	95 000	120 650
Egyéb	1	0		0	0
<b>II.1.5. Tartalék</b>				<b>1 215 600</b>	<b>1 543 812</b>
Tartalék	4,0%	30 390 000		1 215 600	1 543 812
<b>II.2 Berendezés, bútor</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
Bútor	0,0%	0	750 000	0	0
<b>II.3 Soft cost</b>				<b>4 506 336</b>	<b>5 585 347</b>
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	10 000	1	10 000	10 000
mélygarázs	0	100 000	0	0	0
felvonó	1	20 000	0	0	0
egyéb eljárási díjak	1	500 000	1	500 000	500 000
Ügyvéd		100 000	0	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 hitelből 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 <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálá ti ár M Ft	Eladás i ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m <sup>2</sup>
<b>Tetőtéri lakások 2021/22(adás-vételi és kínálati árak)</b>						
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/m<sup>2</sup> 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.

<b>III.1 Értékesítési bevétel</b>					<b>57 142 857</b>	<b>60 000 000</b>
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 év Q M.	Költségek	Q1 2022.10-12. 1	Q2 2023.01-03. 2	Q3 2023.04-06. 3	Q4 2023.07-09. 4	Q5 2023.10-12. 5	Q6 2024.01-03. 6	Q7 2024.04-06. 7
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		19 710 189	19 710 189	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		19 323 715	19 323 715						
2. Illeték	2,0%	386 474	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	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. BEREDEZÉS		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					0	0			
V. BEVÉTEL		57 142 857	1 142 857	4571428,571	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. AKTUALIS 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.	1	2	3	4	5	6	7
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
<b>VII. FINANSZIROZÁS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363 801</b>	<b>496 771</b>	<b>928 906</b>	<b>781 510</b>	<b>0</b>
Teljes projektköltség			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						
Saját erő - projekt			656 760	6 989 880	0	0	0	0	0
Saját erő	30,0%		20 366 949	16 746 638	16 746 638	16 746 638	16 746 638	16 746 638	0
Hitel	70,0%		0	10 610 192	7 349 880	6 878 472	6 953 472	7 283 472	0
Folyósított 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%		0	0	293 066	0	293 066	0	0
2. Kamatfizetés	8,00%	15	0	0	70 735	496 771	635 840	781 510	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések			-1142857,143	-4571428,571	-8571428,571	-11428571,43	-14 285 714	-17 142 857	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%		1428,571429	7142,857143	17857,14286	32142,85714	50 000	71 429	0
7. Zárolt számla kifizetése									57 142 857
8. Hitelfolyósítás			0	10 610 192	7 349 880	6 878 472	6 953 472	7 283 472	0
9. Hitelvisszafizetés									-39 075 488
<b>VIII. EGYENL. FINANSZÍR.</b>			<b>-20 365 520</b>	<b>3 627 454</b>	<b>381 658</b>	<b>528 914</b>	<b>978 906</b>	<b>852 938</b>	<b>18 067 370</b>
Egyenleg jelenértéke			-19 629 417	3 369 968	341 751	456 491	814 330	683 894	13 962 982
<b>IX. INGATLANÉRTÉK</b>			<b>19 323 715</b>						
<b>VIII. FEJLESZTŐI HASZON</b>			<b>6 662 933</b>						
Saját erő's befektetés			20 366 949	28 120 590	29 538 912	31 143 393	33 240 176	35 268 193	
Elvárt hozam	15,0%	12	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	
<b>IX. IDŐSZAKI EGYENLEG</b>			<b>-19 224 092</b>	<b>8 191 740</b>	<b>18 817 819</b>	<b>28 891 872</b>	<b>6 403 336</b>	<b>9 077 875</b>	<b>0</b>
Egyenleg jelenértéke			-18 529 245	7 610 268	16 850 197	24 935 797	5 326 792	7 278 730	0
<b>X. INGATLANÉRTÉK</b>			<b>19 323 715</b>						

#### 5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső 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	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	17 600 000	46 933
Hozadéki értékelés	0%	19 000 000	50 667
<b>Egyeztetett érték , kerekítve</b>		<b>17 600 000</b>	<b>46 933</b>

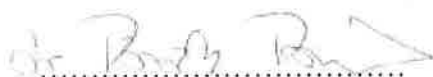
#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke  
összesen, kerekítve  
17,6 M Ft,  
azaz  
tizenhétmillió-hatszáz ezer forint.**

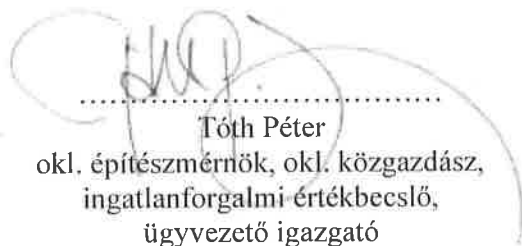
**A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

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, 2023. április 18.



dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter  
okl. építészmérnök, 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, Budafokei út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés 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 m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Efél	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

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

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

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprészlet adatok

ter

kat.jöv

ha m2

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

jogcími 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

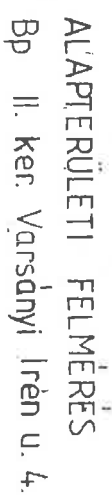
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



KÜLÖN TULAJDON

13. sz. albetét	30,8 m <sup>2</sup>
14. sz. albetét	49,56 m <sup>2</sup>

13. sz. albetét	30,8 m <sup>2</sup>
14. sz. albetét	49,56 m <sup>2</sup>

KÖZÖS TULAJDON

X. Lépcsőház  $13,78 \text{ m}^2$

XII. Szárító 14,1m<sup>2</sup>

A/14

[illegible]

## PADLÁSTÉR

41,01 m<sup>2</sup>41,01 m<sup>2</sup>

A felmérés hozzávetőleges, tekintve, hogy a padlós jelenlét részében azokról konkr. nem tájékozt.

Munkám mellet' és szint a helyi színpadon ellentétzandó! Méret a rajzól nem méthető.

Elentmondás: azokon terítve egyetemes sikeres.

MEGRENDÉLŐ: II. Kerületi Várostervezési Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

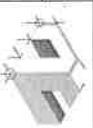
TERV: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. telefón: (13740/0/1/14)  
felmérési terv

**TERVEZŐK:** Birkós Zoltán okl. építész

Helleberg A. 1998.

lépték:

dátum: 2023. 03. 30



**ARCHITECT**  
C O N C E P T  
|| 42 Boulevard de la Chapelle 75018 Paris  
www.architecte.fr  
tél. +33 (0)1 42 27 77 77

M-2



## 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 mellékelte tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte 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 mellékelte tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelte Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek

435 m<sup>2</sup>

II.

Az épület alapja a fő, határoló és teherhordó falak, födémek, 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 <sup>2</sup>
V.	Folyosó	12.20 m <sup>2</sup>
VI.	Tároló	44.69 m <sup>2</sup>

Földszinten közös tulajdonba kerül:

VI.	Tároló	3.03 m <sup>2</sup>
VII.	Kapubejárat	8.72 m <sup>2</sup>
VIII.	Lépcsőház	21.76 m <sup>2</sup>
IX.	Légakna	2.42 m <sup>2</sup>

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m <sup>2</sup>
----	-----------	----------------------

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m <sup>2</sup>
----	-----------	----------------------

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m <sup>2</sup>
XI.	Folyosó	6.49 m <sup>2</sup>

IV. emeleten közös tulajdonba kerül:

X.	Lépcsőház	13.78 m <sup>2</sup>
XII.	Szárító	14.11 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, gardéroba-ból, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/523 hányad.

Varsányi Irén u. 4. sz.

7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt II. em. 6. sz. alatti 2 szobából, félszobából, hallból, előszobából, konyhából, garderóbe-ből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, erkélyből álló 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, garderóbe-ből, fürdőszobából, közlekedőből álló 31 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vagyonrészek 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 bérelőjének, 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 eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terveken 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 keretei 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 össztulajdon 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.

- /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.

/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.

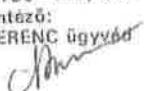
Budapest, 1991. június 16.

A Magyar Állam képviselőjében:

Egy. II. ker. Ingatlankezelő  


Ellenjegyezte:

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



Varsányi Irén u. 4. sz.



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**Dr. Toók Gabriella**  
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási 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  
(hrs.: 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. **tetőtér-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, tetőtér-beépítés esetén, a KÉSZ-ben meghatározott maximálisan létesíthető szintterületi értékbe a tetőtér-beépítést nem kell beleszámítani és a KÉSZ-ben megállapított maximálisan létesíthető lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele.

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

A tetőtérben új lakás (önálló rendeltetési egység) vagy helyiség (a szomszédos lakáshoz csatolása érdekében) kialakítása, esetén a többletgepjármű 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.



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.

Tájékoztatnom 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](http://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:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Ln-2		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P <sub>mu</sub> v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telektartó alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoporthoz						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	a	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	P <sub>mu</sub> v. H <sub>L</sub> v. Ép				
22.	Ln-2/Z-13	Z	1500	-	-	20	75	100	3.5	2.2 / PP 1	-	P <sub>mu</sub>	150	-	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkciónak utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetek		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	P <sub>mu</sub>	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többlet)	H <sub>L</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Ép	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút													
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján	



utcai homlokzat



lépcsőház



bejárat



padlástér



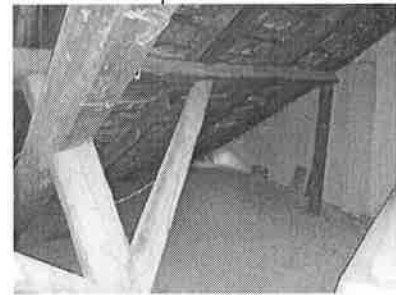
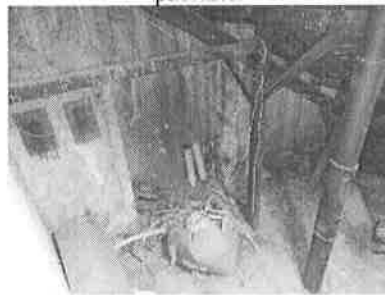
padlástér



13-as albetét feletti búvótér

padlástér

padlástér



# 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:**

**14 900 000,- Ft.**

azaz

**Tizennégymillió-kilencszázezer forint.**

Budapest, 2023. április 06.

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: 2023. április 06.

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 ismételten 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/társasház-as 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 <sup>2</sup>
Felmérés alapján a terület:	41,01 m <sup>2</sup>
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/m<sup>2</sup>), a felmérés szerinti nettó alapterületével (41.01 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nyíltpiaci nettó piaci értékét.

$$362\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 41.01 \text{ m}^2 = 14\,872\,960,- \text{ Ft}$$

kerekítve

14 900 000,- 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 2023. április 06.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét  
14 900 000,- Ft.**

azaz

**Tizennégymillió-kilencszázezer 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, 2023. április 06.

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

.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:

1027. Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér  
2023.04.06

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű;kn= komfort nélküli

FELEPÍTMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHAISONLITO MEGKOZELITES

forrás: ingatlan.com		Össze-						Össze-		Össze-		Össze-	
Összeazonlítás szempontjai		Értékelendő		Össze-		Össze-		Össze-		Össze-		Össze-	
		1027. Budapest, Varsányi Irén utca 4. padlástér		Budapest, XII. ker. Németvölgyi út		Budapest, VII. ker. Szondi utca		Budapest, XI. ker. Bartók Béla út		Budapest, XII. ker. Alkotás út		Budapest, XI. ker. Bartók Béla út	
Cím		kn. f.		kn. f.		kn. f.		kn. f.		kn. f.		kn. f.	
Komfortfokozat		-		-		-		-		-		-	
Helyiség állapota		-		-		-		-		-		-	
Gazdasági tényezők:		-		-		-		-		-		-	
Ár (Ft)		50 000 000		100 000 000		214 800 000		40 000 000		214 800 000		214 800 000	
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		214 800 000	
Helyiség felmért területe (m2)		150		502		716		420		716		492	
Helyiség hasznos területe (m2)		-		-		-		-		-		-	
Egységár (Ft/m2)		333 333		199 203		300 000		95 238		300 000		203 252	
Fajlagos ár Ft		-		-		-		-		-		-	
Telek érték		-		-		-		-		-		-	
Tulajdonátr. viszonyaltípusa		-		-		-		-		-		-	
Korrekciós tényező		-		-		-		-		-		-	
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	

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS	1,00	1,60	1,10	1,80	1,60	1,80
ELHELYEZKEDES						

HASZNÁLHATÓSÁG	1,10	1,20	1,20	1,70	1,00	1,00
----------------	------	------	------	------	------	------

MŰSZAKI MINŐSÉG	1,00	1,00	1,00	1,20	0,90	1,00
-----------------	------	------	------	------	------	------

ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	348 333	363 347	376 200	332 229	410 400	347 561
Kerekített értékek	348 000	363 000	376 000	332 000	410 000	347 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	362 667	Értékbecslői vélemény
Teljes terület	41	1 minimum
Figyelembe vett terület	41	2 maximum
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	14 872 960	3 számtani átlag

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő