



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Képviselő-testület

2022. november 24-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet 4. szám alatti lakás engedély nélküli bővítése  
következtében fennálló állapot rendezéséről

A képviselő-testületi ülés formája:	nyílt ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Boros László bérlő (a továbbiakban: Bérlő) a 2015. február 2. napján kelt, határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján bérlő a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet 4. szám alatti, 100 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakást (a továbbiakban: Lakás vagy Bérlakás).

A lakbérfizetés kezdete a lakásbérleti szerződés 9.) pontja szerint 2015. január 01. napja.

A lakásbérleti szerződésben a Lakás alapterülete 100 m<sup>2</sup>.

A Bérlő költségelvű lakbért fizet, a lakbér mértéke a bérleti szerződés szerint bruttó 70.200.- Ft, mely összeg a bérleti szerződés 9.2) pontja értelmében minden év április 1. napjától a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emelkedik. A jelenleg fizetendő lakásbérleti díj összege havi bruttó 78.185.- Ft, a személyszállítási díj bruttó 3.778.- Ft/hó, víz- és csatornadíj bruttó 9.352.- Ft/hó.

A GAMESZ (a továbbiakban: Bérbeadó) igazolása szerint a Bérlőnek 2022. október 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozása nincs.

A Lakás kétszintes, az első szint az épület 1. emeletén található, a második szint a tetőtérben. 2015-ben a Bérlő a Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya által kiadott, 2015. június 8-án kelt, BP-1D/001/01579-8/2015. számú építési engedély alapján elvégezte a Lakás átalakítását és tetőtérbővítését.

A Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya 201700053646. ügyiratszámú, Budapesten, 2017. szeptember 21. napján kelt és 2017. október 27. napján jogerőre emelkedett határozata (végleges használatbavételi engedély) alapján a bővített kétszintes lakás új alapterülete: 120,5 m<sup>2</sup>.

A Lakás bővítése a tetőtér melletti beépítetlen rész csatolásával valósult meg, így a Lakás jelenlegi alapterülete természetben 121 m<sup>2</sup>.

A Bérelő a Lakás átalakításához az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását nem kérte, az átalakítási és bővítési munkákat tulajdonosi hozzájárulás nélkül végezte el, emiatt az átalakítás és bővítés következtében előállt helyzet rendezése vált szükségessé a bérleti jogviszony jogszerű folytatásához.

A Bérelő 2019-ben több ízben kérelmezte a bérleti szerződés lakásátalakítás és a megnövekedett alapterület miatt szükséges és megfelelő módosítását annak érdekében, hogy a bérleti szerződés a valós állapot szerinti adatokat tükrözze.

A Képviselő-testület a 76/2020. (VII. 16.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Lakásra vonatkozó bérleti szerződés módosításához azzal a feltétellel járul hozzá, hogy a Bérelő a Lakás bővítés előtti alapterülete szerinti és a megnövekedett alapterület után fennálló piaci forgalmi értéke különbözetének az 50%-át az Önkormányzat felé pénzbeli térítés útján megfizeti. Az értékkülönbözlet összegét független forgalmi értékbecslő szakvéleménye alapján kell meghatározni.

A képviselő-testületi határozat értelmében a pénzbeli térítésre vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérelő a végleges használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától 2020. június 30. napjáig terjedő időszakra a bővítés alapterülete után járó költségelvű bérleti díjat, összesen 286.790 Ft-ot köteles megfizetni.

A hivatkozott képviselő-testületi határozatban a bérleti díj különbözetének összege tévesen került megállapításra. 2017. november hótól fizetett volna a Bérelő emelt összegű bérleti díjat, amennyiben a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától fizette volna azt és 2020. június 30. napjáig összesen 32 havi bérleti díj különbözeti összeg megtérítésére került volna sor. A bérleti szerződésben megállapított összeg 425.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA + 30% módosító tényező, összesen 70.167,5.- Ft, amely összegből következik a Lakás bruttó 70.200.- Ft összegű havi bérleti díja. A kiszámolt 286.790.- Ft bérleti díjkülönbözlet kizárólag a nettó 425.- Ft/m<sup>2</sup>/hó alapján került beszorzása a 21 m<sup>2</sup>-es területtel. A helyesen kiszámolt különbözeti bérleti díj 474.744.- Ft lett volna a 2020. július 16-i képviselő-testületi döntés alapján.

Az Estimate Pro Kft. (székhelye: 1062 Budapest, Aradi utca 22.) elkészítette a Lakásra vonatkozó értékbecslést. A Budapesten, 2020. október 8. napján kelt ingatlanértékelési szakértői vélemény a bővítés következtében fennálló értéknövekedést 11.253.000.- Ft-ban állapította meg.

A pénzbeli térítés megfizetésére, valamint a bérleti szerződés módosítására a mai napig nem került sor.

A Bérelő az Önkormányzathoz 2022. szeptember 2. napján benyújtott kérelmében kérte a bérleti jogviszony rendezését.



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (2) bekezdésének a) pontja alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A CITY-FORM 2000 KFT által 2022. október 28. napján készített szakvélemény alapján a Lakás forgalmi értéke 233.200.000.- Ft, a tetőtérbővítés értéke 21.368.240.- Ft (előterjesztés melléklete).

A Képviselő-testület 2020. július 16-i döntése értelmében, illetve annak alapulvételével - a bérleti jogviszony tényleges rendezésének időpontjáig számítva - a bérleti szerződés módosításának feltétele, hogy a Bérlet a szakvélemény alapján megállapított összeg 50%-át, vagyis 10.684.120.- Ft-ot és a végleges használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától a bérleti jogviszony rendezéséig terjedő időszakra a bővítmény alapterülete után járó költségű bérleti díjat - bruttó 14.735.- Ft/hó összeget -, a havonta megfizetésre került bérleti díjhoz hozzászámítva 2017. november hótól 2023. január hóval bezárólag, 63 hónapra számítva bruttó 928.305.- Ft-ot megfizessen.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár, a bérleti jogviszony rendezésével az Önkormányzat bevételhez jut.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására!

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**\_\_\_/2022. (\_\_\_) önkormányzati határozata**

**a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet 4. szám alatti lakás engedély nélküli bővítése következtében fennálló állapot rendezéséről**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet 4. szám alatti lakás engedély nélküli bővítése következtében fennálló állapot rendezése tárgyában hozott 76/2020. (VII. 16.) önkormányzati határozatát módosítja és hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából eljáró Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) bérbeadó, valamint Boros László bérlő között, a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó, 2015. február 2. napján létrejött lakásbérleti szerződés 6./ pontja a jelen határozatban meghatározott feltételekkel 2023. február 01. napjától az alábbiak szerint módosuljon: „A lakás alapterülete: 121 m<sup>2</sup>”.

A fizetendő lakbér mértéke 2023. február 01. napjától 66.853.- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 84.903.- Ft/hó. A bérleti szerződés egyéb rendelkezései nem változnak.

A bérleti szerződés módosítás feltétele, hogy Boros László 2023. január 15. napjáig az Önkormányzattal a bérleti jog értéknövekedésének rendezésére irányuló megállapodást megkötö és 2023. január 31. napjáig a CITY-FORM 2000 KFT által 2022. október 28. napján készített szakvélemény alapján a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet 4. szám alatti lakás bővítés előtti alapterülete szerinti és a megnövekedett alapterület után fennálló piaci forgalmi értéke különbözetének 50%-át, azaz 10.684.120.- Ft összeget az Önkormányzat részére, továbbá a végleges használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától (2017. október 27.) 2023. január 31. napjáig terjedő időszakra számítva a megnövekedett alapterület után 928.305.- Ft összeget a GAMESZ részére megfizeti. A Bérelőnek a bérleti szerződés módosításakor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy Boros László bérelővel a bérleti jog értéknövekedésének rendezésére irányuló megállapodást a jelen határozatban foglalt feltételekkel az Önkormányzat képviseletében megkösse.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda, GAMESZ

Budapest, 2022. november „.....”

### 3. MELLÉKLET

---

melléklet – ingatlanforgalmi szakvélemény



# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16.
Helyrajzszáma	6579
Természetben cím	1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16. ajtó:4.
Az értékelés dátuma:	2022.10.28



**Készítette:**

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

1.	<b>INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA</b> .....	3
2.	<b>Előzmény</b> .....	5
3.	<b>Szakértői szemle</b> .....	5
4.	<b>Az értékelés módszertani alapjai, feltételei</b> .....	5
5.	<b>Ingyatlan nyilvántartási adatok</b> .....	9
6.	<b>Az ingatlan általános jellemzői</b> .....	10
6.1.	Épület általános jellemzői .....	12
6.2.	Terület kimutatás .....	13
7.	<b>Hasznosítás</b> .....	14
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	14
7.2.	Gazdasági áttekintés .....	14
8.	<b>Az értékelés módszere</b> .....	15
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	15
8.1.1.	<i>Ingyatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel</i> .....	18
8.2.	Hozamszámításon alapuló érték becslése .....	19
9.	<b>Ingyatlan értékelésének összesítése</b> .....	21
10.	<b>Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes</b> .....	22
11.	<b>Mellékletek</b> .....	23

## 1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

<b>Megbízó neve:</b>	Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
<b>Ingatlan címe:</b>	1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16.
<b>Természetben:</b>	1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16. ajtó:4.
<b>Hrsz:</b>	6579

<b>Ingatlan típusa:</b>	Lakás
-------------------------	-------

<b>Értékelés típusa:</b>	Forgalmi érték megállapítása a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat részére.
--------------------------	--

<b>Értékelt jog:</b>	Tulajdonjog
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jelenlegi készütsége:</b>	100%

<b>Lakás természetbeni redukált területe:</b>	122 m <sup>2</sup>
---	--------------------

<b>Értékelés határnapja:</b>	2022.10.28
<b>Értékelés érvényessége:</b>	90 nap

<b>Szakteleményt készítette:</b>	Veres Balázs
----------------------------------	--------------

### Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	233 200 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Ellenőrző módszer	209 700 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	,- Ft

<b>Összesített érték:</b>	233 200 000 ,- Ft
---------------------------	-------------------

azaz Kettőszázharminchárommillió - kétszázezer Forint

### Bérlő által elvégzett tetőtérbővítés (11,2 m<sup>2</sup> hasznos alapterület) értéke

<b>Tetőterbővítés értéke:</b>	21 368 240 ,- Ft
-------------------------------	------------------

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."

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Budapest, 2022.10.28

Készítette:

*Veres Balázs*

Veres Balázs  
ingatlan értékbecslő

City-Form 2000 Kft.  
1037 Bp., Farkastorki út 25/C  
Adószám: 13300850-2-41  
701207-46711207-51103005

Ellenőrizte:

*Del' Medico Rossinelli Andrea*

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

Vizsgálatunk tárgya természetben a 1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16. szám alatt elhelyezkedő, zártosú, 1700-as évek környékén épült, téglakő szerkezetű, földszint + 1 emelet+tetőter szintelosztású, 6 lakrészes épületben helyezkedik el. Az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. Az utcára és udvarra néző lakás az épület emeletén+tetőterében található. Nyílászárói műanyag/fa szerkezetesek, hagyományos/hőszigetelő üvegezéssel. A lakás fűtése és melegvíz ellátása cirkó gázkazánnal megoldott. A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak. Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag felújított állapotú, burkolatok kerámialap, illetve laminált parketta. A falak festettek, vizes helyiségekben csempézettek.

Kapott tervek alapján a tetőtér bővítése az ingatlan alapterületében nettó 16,6m<sup>2</sup> (hasznos: 11,2m<sup>2</sup>) növekedést eredményezett.

*A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.*

*Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.*

*Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.*

*Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.*

**Ingatlan albetétesített tulajdoni lappal nem rendelkezik, épület társasházzá alakítása nem történt meg. Épületrész(lakrész) beazonosítása kapott dokumentumok (alaprajzok, tulajdoni lap) alapján történt.**

*Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk. A területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.*

*Jelen szakvélemény kizárólag a Budapest I. Kerületi Budavári Önkormányzat részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*



## 2. Előzmény

A **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat** (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16. (HRSZ:6579) alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a természetben 6 lakásos társasház I/4-es jelzésű, 122m<sup>2</sup>-es ingatlanrészének értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**Helyszíni szemlén az ingatlan bérlő személy is részt vett.**

**Helyszíni szemle időpontja: 2022.10.27.**

*A szakértői szemle során:*

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

*Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:*

- Tulajdoni lap másolat
- Használatbavételi engedély
- Tetőtérbővítés tervdokumentáció
- Alaprajzok
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállításának költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállításának költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac **erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítő mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci **érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- \* az eladó **hajlandó** az eladásra,
- \* a tárgyalás időszakában az **érték nem változik**,
- \* a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- \* átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, nem kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.**

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

**Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.**

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

### **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- \* minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- \* a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- \* a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- \* a rendelkezésre álló földállomány véges,
- \* a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingtalan nyilvántartási adatok

1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16.	
Helyrajzi szám:	6579

### I. rész

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Területe: ( nm)	323

### Műemlék

Kiemelten védett régészeti terület -2/2004. (I.24)NKÖM

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. 291769/1/2016. sz. beadvány rangsorában

### II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	<b>BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT</b>
Címe:	1014 Budapest Kapisztrán Tér 1.

### III. rész

Bejegyzés:	<i>Bontási kötelezettség földszintes garzonlakásra vonatkozóan</i>
Jogosult neve:	<i>Budapest Főváros Önkormányzat.</i>
Címe:	<i>1052 Budapest V. ker. Városház u. 9-11.</i>

Bejegyzés:	<i>Elővásárlási jog a világörökségről szóló 2011. évi. LXXVII. törvény 6/A alapján</i>
Jogosult neve:	<b>MAGYAR ÁLLAM</b>
Címe:	-

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

## **A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:**

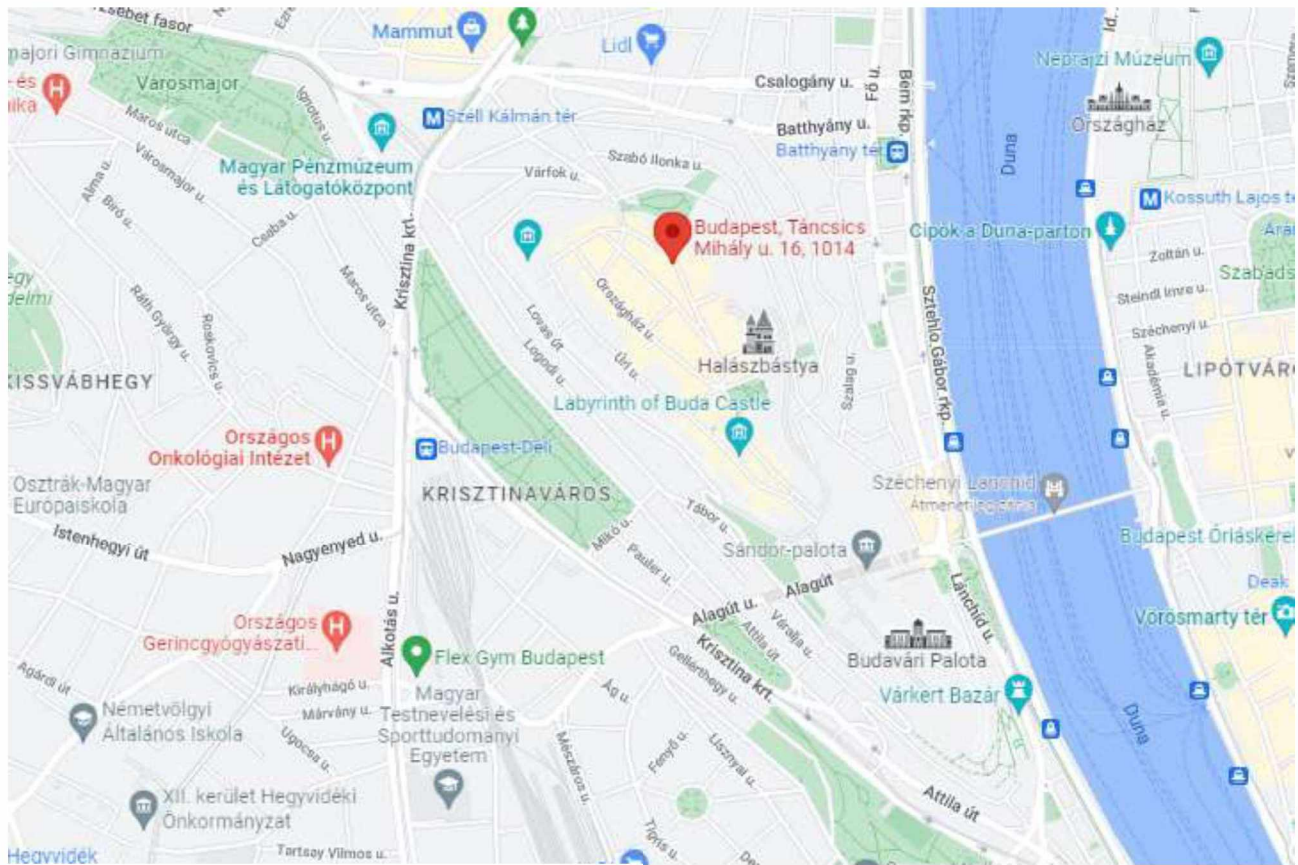
Ingtalan albetétesített tulajdoni lappal nem rendelkezik, épület társasházzá alakítása nem történt meg. Épületrész(lakrész) beazonosítása kapott dokumentumok (alaprajzok, tulajdoni lap) alapján történt.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

<b>Település neve:</b>	<b>Budapest I. kerület, Várnegyed</b>	
	Népesség: 24 933 fő	Népesség: 24 933 fő
<b>Település leírása:</b>	 <p><b>Budapest I. kerülete</b> Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A <b>Várnegyed</b> Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. 1987 óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel. Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbeli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed. A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszöve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és a romos házakat már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor.</p>	
<b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>	Budapest, I. kerületében, váron belül a történelmi lakónegyedben található Táncsics utca 16. szám alatt helyezkedik el.	
<b>Környezete:</b>	Környezetében lakó és vendéglátó funkciót betöltő ingatlanok a jellemzők.	
<b>Megközelíthetősége:</b>	Az ingatlan gyalogosan könnyedén megközelíthető, gépkocsival csak körülményesen lehet megközelíteni a <b>jogosultság ellenőrzése mellett</b> . Parkolás nehéz, fizetős.	
<b>Tömegközlekedési eszközök:</b>	Tömegközlekedés BKK Elektromos kisbusz járatokat üzemeltet, melynek megállója az épület közelében található.	
<b>Utca burkolata:</b>	Aszfaltozott	
<b>Infrastruktúra:</b>	Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek közepesen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő.	
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b>	Budavári, nagy presztízsű környezet	



Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



## 6.1. Épület általános jellemzői

Épület 1700-as évek végén épült téglakő szerkezetű, földszint + 1 emelet + tetőtér szintelosztású, magastetős, jelen kialakításában 6 lakrészes épület, mely átlagos műszaki és esztétikai állapotú.

<b>Építési módja:</b>	Hagyományos építési technológiával épült, téglakő szerkezettel
<b>Alapozás:</b>	Tégla/kő. sávalap
<b>Szigetelés:</b>	N.a.
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	Tégla/kő
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	Acélgerendás
<b>Tető formája:</b>	Magastető
<b>Tetőszerkezet, fedése:</b>	Cserépfedés
<b>Épület külső burkolata:</b>	Vakolt, színezett
<b>Épület tagolódása:</b>	Földszint + 1 emelet + padlás/tetőtér 6 lakás
<b>Lift:</b>	Nincs
<b>Épület építési éve:</b>	1700-as évek végén
<b>Épület állapota:</b>	Átlagos-jó állapotú társasház
<b>Szerkezeti hibák:</b>	Az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
<b>Épület műszaki állapota:</b>	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen beázás nem tapasztalható. <b>A nyílászárók igen a homlokzat nem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.</b>

### A lakás általános jellemzői:

<b>Bejárata:</b>	Zárt belső lépcsőházon keresztül
<b>Nyílászárók anyaga, állapota:</b>	Gyenge/újszerű állapotú, fa/műanyag, hagyományos és hőszigetelő üvegezésű homlokzati nyílászárók. A bejárati ajtó, biztonsági ajtó. A beltéri ajtók fa tok és szárnyszerkezetesek
<b>Fűtés és használati melegvíz</b>	A fűtés és melegvíz ellátás cirkó gázkazán által megoldott, a hő-leadás radiátorokon keresztül.
<b>Lakás tájolása:</b>	ÉK-i tájolású
<b>Szobák tájolása (utcai/udvari):</b>	Belső udvarra, utcára néző szobák
<b>Emeleti elhelyezkedése:</b>	Első emelet + tetőtér
<b>Helyiségek:</b>	Az értékelt lakásban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza.
<b>Lakás bevilágosítottsága:</b>	A helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.
<b>Felépítmény (lakás) belső leírása, állapota:</b>	<b>Az értékelt ingatlan műszakilag és esztétikailag felújított állapotú.</b> Lakrész belső kétszintes kialakítású, kedvező elosztással, 3 szobával, 1 hálófülkével. 2015-ben az ingatlant teljeskörűen felújították, a közös használatú beépítetlen padlástér irányába bővítették. Bővítés csatolt tervek szerint nettó 16,6m <sup>2</sup> . A helyiségek laminált parketta és kerámialap burkolatúak, a falak festettek, burkoltak, vizes helyiségekben csempézettek.

**Közművek:**

<b>Víz</b>	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
<b>Villany</b>	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
<b>Gáz</b>	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
<b>Csatorna</b>	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.

**6.2. Terület kimutatás**

<b>TERÜLETKIMUTATÁS</b>					
Megnevezés	szint	Hasznos terület	Burkolatok	K	Állapot
előszoba	1. emelet	3,2	laminált p.	1	felújított
fű-wc	1. emelet	3,3	kerámia	1	felújított
szoba	1. emelet	13,3	laminált	1	felújított
szoba	1. emelet	15,4	laminált	1	felújított
közlekedő	1. emelet	7,3	laminált	2	felújított
étkező	tetőtér	11,3	laminált	2	felújított
konyha	tetőtér	6,7	laminált	2	felújított
közlekedő	tetőtér	5,3	laminált	2	felújított
nappali+háló	tetőtér	45,4	laminált	2	felújított
raktár(gard)	tetőtér	5,7	laminált	2	felújított
fürdő	tetőtér	5,4	kerámia	2	felújított

	helyiségcsoport megnevezése	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	1. emelet	35,1	1,0	35,1
K=2	tetőtér	87,1	1,0	87,1
	összesen:	122,2		122

## 7. Hasznosítás

### **Aktuális hasznosítás:**

Vizsgált ingatlant bérbeadás útján hasznosított. Bérlő lakásként hasznosítja.

### **Alternatív használat:**

Jelenlegi hasznosítás megfelel az alternatív hasznosítás elvének.

### 7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan érték növelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Váron belüli elhelyezkedés	albetétesítés hiánya
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

### 7.2. **Gazdasági áttekintés**

A harmadik negyedév végig több mint százezer ingatlan adás-vétele történt meg a piacon, ezen belül szeptemberben 9200 ingatlan cserélt gazdát, ami mintegy 6 százalékkal kevesebb az augusztusnál - közölte a Duna House; a társaság az év végig 120-130 ezer tranzakcióra számít országosan, míg az elmúlt évben 152 ezer ingatlant adtak el Magyarországon.

A társaság adatai szerint az erős első és a kissé gyengébb második negyedév után az ingatlanpiacon korrekció történt, az eladók és a vevők kívárnak, ami hatással lehet az év utolsó negyedévében az árakra és a forgalomra is. Hozzá tették, a változás egyelőre minimális az ingatlanpiacon, a hirdetési árak még nem csökkentek lényegesen, inkább a vevők alkupozíciója erősödött.

A portál adatai szerint, bár kevesebb a tranzakció, a harmadik negyedévben erősödött a befektetők jelenléte az ingatlanpiacon: a főváros belső kerületeiben emelkedett a kislakások és a kiadásra szintén alkalmas, 40-60 négyzetméteres ingatlanok iránti érdeklődés, miközben a kerületek népszerűségi listáján a korábbi favorit Zugló, a tizenegyedik helyre szorult vissza.

Közölték, míg tavaly a pesti ingatlanadások főként a 20-30 millió forintos érték kategórián belül történtek, idén már áthelyeződött a hangsúly a 70 millió forint feletti otthonokra. Éves szinten is emelkedés tapasztalható az árakban, így a budai paneleknél 29 százalékkal, a pesti oldalon pedig 30 százalékkal emelkedtek az átlagos négyzetméterárak 2021 harmadik negyedévéhez képest. A téglából készült otthonok esetében 90 millió forint fölé nőtt az ingatlanra költött összeg Budán, a pesti oldalon 17 százalékos drágulás volt megfigyelhető az értékesítési adatok alapján.

*A vidéki ingatlanpiacon a paneleknél folytatódott az átlagos négyzetméterárak emelkedése, az átlagos lakásár a tranzakciók több mint ötödében duplájára nőtt az előző év azonos időszakához képest Kelet-Magyarországon - írták.*

A tavalyihoz képest jelentősen emelkedett az 50 millió forint feletti árkategória dominanciája a Pest megyei eladások között. A portál adatai alapján gyorsult a lakások forgási sebessége, köztük a panellakások kelnek el a leghamarabb, míg Nyugat-Magyarországon és Budán a használt tégláépítésűek nehezebben találtak új tulajdonost. Csökkent az értékesítési idő az újépítésű ingatlanok piacán is, a harmadik negyedévben meghirdetett lakások száma alig haladta meg a 20 ezret. A legnagyobb kínálatból a XIII., a IX. és a XI. kerületben választhatnak az érdeklődők. Az átlagos négyzetméterár a fővárosi új lakások esetében 1,2 millió forint, a legmagasabb árú kerület a budai I. kerület, ahol az újépítésű ingatlanok átlagos négyzetméterára megközelítette a 3 millió forintot.

Közölték: a becslések alapján 2022 szeptemberében 82 milliárd forint jelzáloghitel realizálódott, így a harmadik negyedévet 264 milliárdos volumennel zárta a lakáscélú hitelek piaca. A hiteligénylők a legnagyobb arányban 20 éves futamidő mellett, a változó kamatkörnyezetben kiszámíthatóbb, minimum 10 évre fixált kamatozású konstrukciók mellett döntenek, de emelkedett a 30 éves kifutású szerződések száma is.

## 8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **hozadék alapú módszer alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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.

### 8.1. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

## **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzáértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetészerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.



## **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

## **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

### 8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyan címe:	1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16.	I. Budapest, Dísz tér	I. Budapest, Úri u.	I. Budapest, Országház u.
Emeleti elhelyezkedése	1. emelet+tt	3. emelet+tt	1. emelet	4. emelet
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1700-	1850-	1800-	2001-2010
Adat forrása:		<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		33151505	33194921	30035816
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		320 000 000	149 000 000	240 000 000
redukált alapterület (m2)	122	180	79	78
fajlagos ár (Ft/m2)		1 777 778	1 886 076	3 076 923
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. október	2022. október	2022. október
kínálat/adásvétel korrekció		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 688 889	1 791 772	2 923 077
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Vár	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
alapterület (m2)	122	nagyobb 1,10	kisebb 0,95	kisebb 0,95
műszaki állapot	lakás: felújított épület: átlagos	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,15	kedvezőbb 0,95
emeleti elhelyezkedése	1. emelet+tt	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
kilátás	utca-udvar	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1700-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
fűtési mód	cirkókazán	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
társasházi szolgáltatás, gk. beálló, tároló	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
<b>ÖSSZES KORREKCIÓ:</b>		15%	5%	-35%
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		1 942 222	1 881 361	1 900 000
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	122	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben megfelelő mennyiségű, az értékeit ingatlanhoz hasonlító paraméterekkel rendelkező összehasonlító adat nem állt a rendelkezésünkre, ezért a 3. öh. adat esetében a korrekciók mértéke meghaladja a 30%-ot.		
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 908 205			
becsült érték (Ft)	233 239 849			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>233 200 000</b>			

## 8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor felmértük az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan hasonló piaci összehasonlító adatokat használtunk fel. Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint interneten elérhető adatok alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A tervezett bevételekből levontuk a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmeister) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A hozadéki értékelés során a bérbeadási bevételeket a bérbe adható alapterületek, a tényleges bérleti díjak szorzataként határoztuk meg (lásd tételes értékelésnél lévő táblázat adatait).

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1014 Budapest Táncsics Mihály u. 16.	I. Budapest, Vár.	I. Budapest, Szent György tér	I. Budapest, Vár
Emeleti elhelyezkedése	1. emelet+tt	2. emelet	tetőtér	1. emelet+tt
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Adat forrása:		<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>	<a href="http://ingatlan.com">ingatlan.com</a>
		33206823	32887275	33018177
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérelti díj (Ft/hó)		534 300	904 200	698 700
redukált alapterület (m2)	122	72	141	100
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		7 421	6 413	6 987
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2022. október	2022. október	2022. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)		7 050	6 092	6 638
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés	Vár	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lift	nincs	hasonló 1,00	van 0,95	hasonló 1,00
alapterület (m2)	122	kisebb 0,90	nagyobb 1,05	kisebb 0,95
műszaki állapot	lakás: felújított épület: átlagos	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
emeleti elhelyezkedése	1. emelet+tt belső kétszint.	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
tájolás/kilátás	utcai	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	cirkókazán	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
panoráma	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
<b>ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		6 028	5 743	5 675
<b>SÚLYOZÁS</b>		33%	33%	34%
számítás alapját képező terület (m2)	122			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	5 814			
becsült bérelti díj (Ft/hó)	710 614			
Éves bevétel	8 527 367			
Tervezhető éves bevétel	8 100 999	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 %		
Felújítási költség		504 199	felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a	
Menedzselési költség		255 816	éves bérelti bevétel 3 %-a	
Éves tiszta jövedelem	7 340 984			
<b>Növekvő tagú öröklőradék = c / (r-g) = c / tőkésítési ráta = PV</b>				
<b>Tőkésítési ráta = ingatlan elvart hozama – inflációs ráta</b>				
Tőkésítési ráta	3,50%	7 340 984	3,50%	209 742 402
<b>Hozamszámításon alapján becsült érték:</b>				<b>209 700 000 Ft</b>

## 9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	233,2 MFt	súly:	100%	233,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	209,7 MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **233,2 MFt**

**Kettőszázharminchárommillió - kétszázezer** Forint

összegben határoztuk meg.

Kapott tervek alapján a tetőtérbővítése az ingatlan alapterületében nettó 16,6m<sup>2</sup> (hasznos: 11,2m<sup>2</sup>) növekedést eredményezett, melynek értéke:

### **Bérlő által elvégzett tetőtérbővítés (11,2 m<sup>2</sup> hasznos alapterület) értéke**

<b>Tetőtérbővítés értéke:</b>	<b>21 368 240</b> ,- Ft
-------------------------------	-------------------------

azaz **Huszonegymillió-háromszázhatvannyolcezer-kettőszáznegyven** Forint  
összegben határoztuk meg

## **10. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes**

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatámapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatámapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása*



## 11. Mellékletek

## 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: 8000004/499704/2022

2022.10.24

BUDAPEST I.KER.

Szektor : 53

Belterület 6579 helyrajzi szám

1014 BUDAPEST I.KER. Táncsics Mihály utca 16.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivált megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat. jöv.

ha m2 k.fill

Kivált lakóház, udvar

0

323

0,00

2.

Műemlék

3. bejegyző határozat: 100005/1/2005/05.03.01

Kiemelten védett régészeti terület -2/2004. (I.24) NKÖM -.

4. bejegyző határozat: 314558/1/2007/07.11.29

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 391987/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.08.14

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 6111/1921

Bontási kötelezettség

földszintes garzonlakásra vonatkozó

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 153983/1/2021/21.08.24

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : 0 - -

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

Új k

Vissza a

## A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egységár	D
Adatérték díj:		
BUDAPEST I.KER.		
belterület 6579 (1014 BUDAPEST I.KER.	1000 Ft	
Táncsics Mihály utca 16.)		
<b>Összesen</b>		

Súgó

## TARTALOMJEGYZÉK

Tárgy: **1014 Budapest, I., Táncsics Mihály u. 16. (Hrsz.: 6579)**  
**Műemlék lakóépület I. emelet 4.**  
**Tetőtér beépítéses lakás bővítéses átalakításának**  
**Engedélyezési tervdokumentációja**

Építtető: **Boros László**  
1222 Budapest, Sörház utca 6.

Tervező: **ALTANA Építész - Épületgépész Mérnökiroda Kft.**  
1107 Budapest, Mázsa tér 2-6.  
Generál tervező: **Bihary László okl. építészmérnök**  
okl. építészmérnök  
É1 01-0667  
email: [altana@altana.t-online.hu](mailto:altana@altana.t-online.hu)  
+36 30 242 3201

- **Aláíró - címlap**

- **Tartalomjegyzék**

### 1.) **Műszaki leírások**

- 1.1. Építészeti műleírás
- 1.2. Építéstörténeti dokumentáció
- 1.3. Tartószerkezeti műleírás
- 1.4. Épületgépészeti műleírás
- 1.5. Tűzrendészeti műleírás

### 2.) **Műszaki tervek**

#### 2.1. **Meglévő állapot dokumentálása:**

ÉEm 1	I. emelet meglévő állapot alaprajza	m=1:100
ÉEm 2	Tetőtér meglévő állapot alaprajza	m=1:100
ÉEm 3	A-A metszet- meglévő állapot	m=1:100

Fotódokumentáció az épületről

#### 2.2. **Tervezett állapot dokumentálása:**

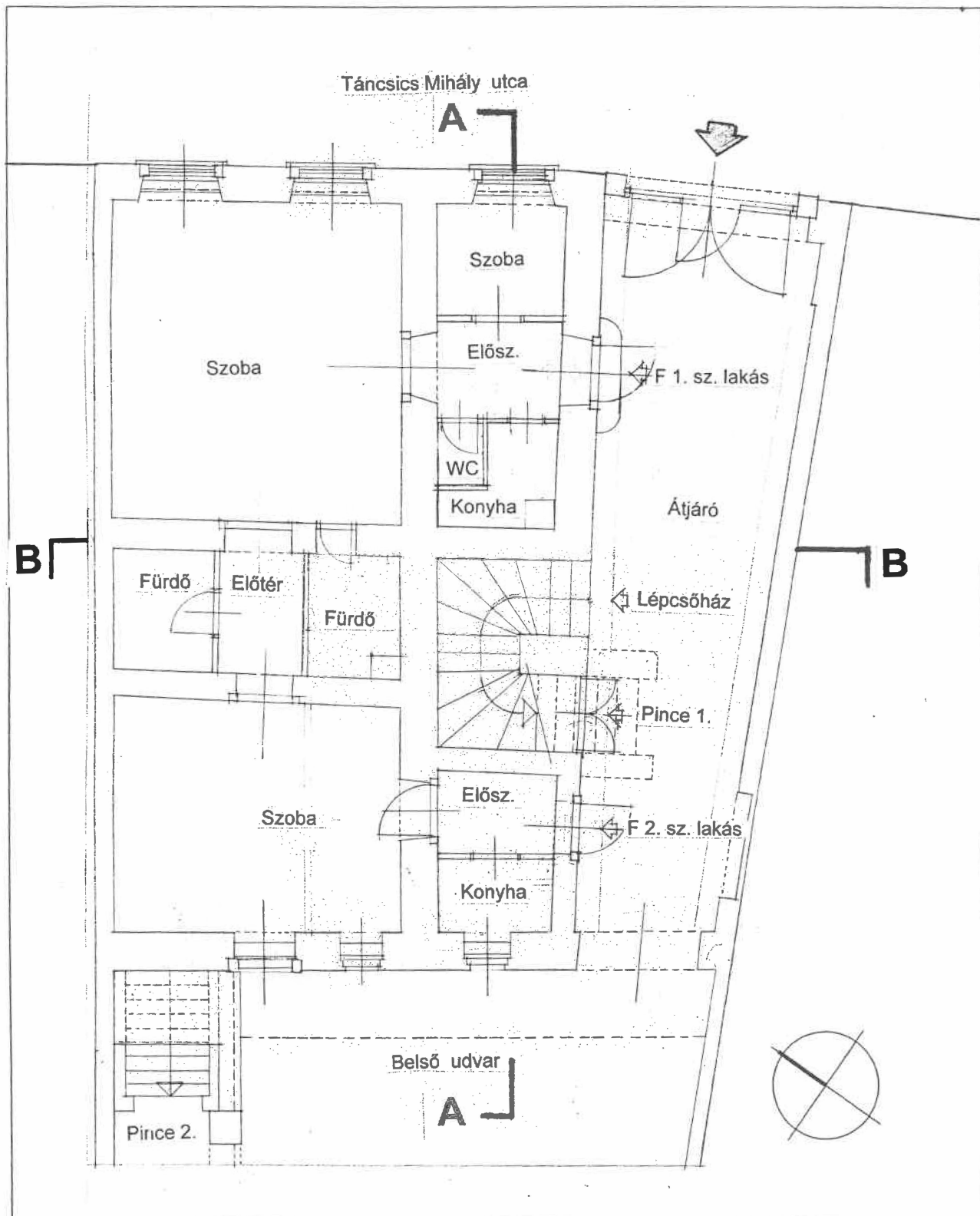
ÉEá 1	I. emelet átalakított állapot alaprajza	m=1:100
ÉEá 2	Tetőtér átalakított állapot alaprajza	m=1:100
ÉEá 3	A-A metszet- átalakított állapot	m=1:100
ÉEá 4	B-B metszet- átalakított állapot	m=1:100

3.) **Igazolások**

- Aláíró – címlap
- Földhivatali térképmásolat
- Statisztikai lap

4.) **Egyéb munkarészek**

- Szerkezetek teljesítmény adatai ( CPR )
- Emlékeztető a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnál tartott egyeztetésről



MŰEMLEK LAKÓHÁZ  
I.EMELET 4.SZ. LAKÁS

1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579  
ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL

Engedélyezési terv

2015.03.hó

FÖLDSZINT MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ALAPRAJZA

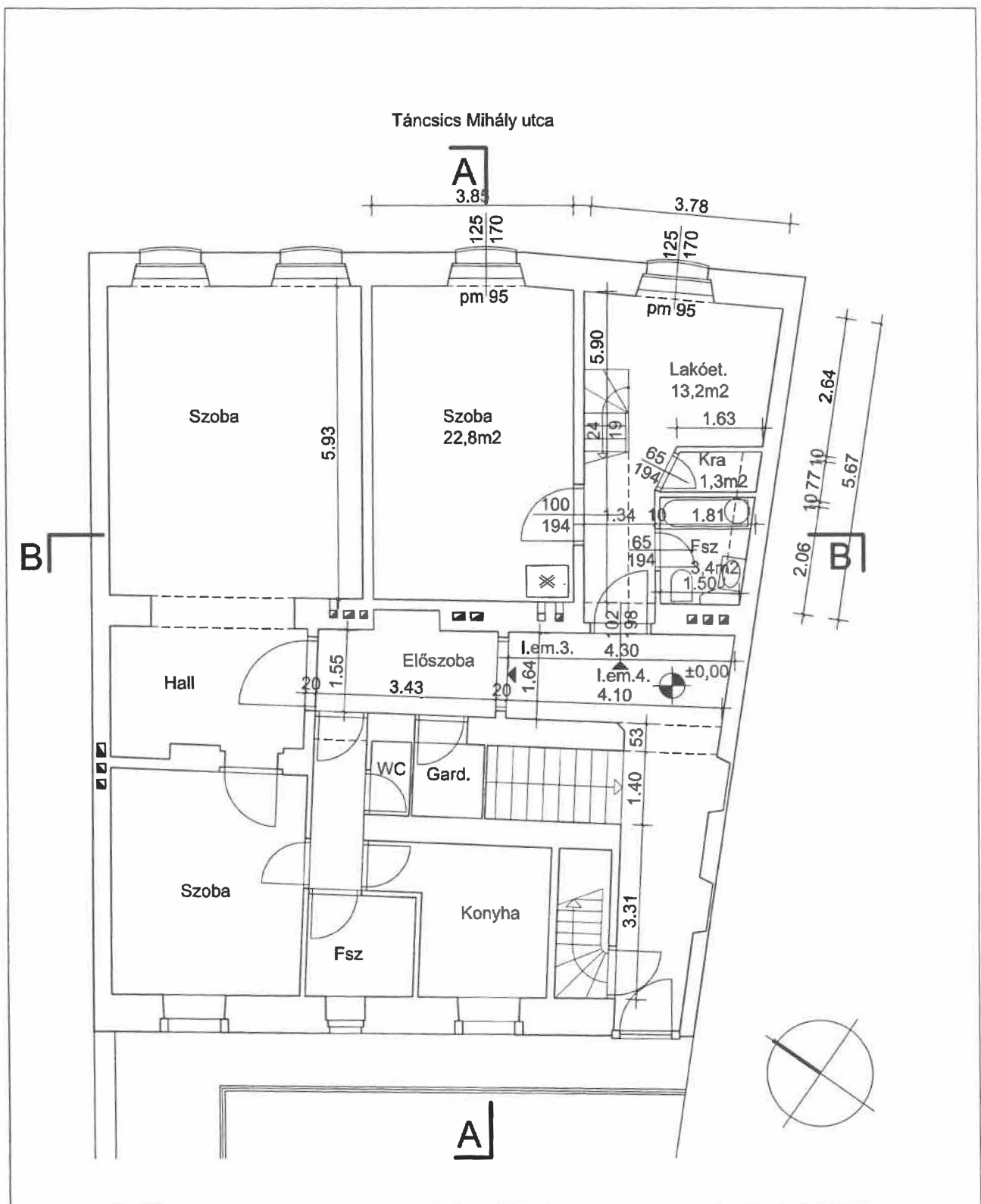
m = 1:100

építető: Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.

ÉEm 0

gen.építész: Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17.  
okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667 *teljesítés*





MŰEMLEK LAKÓHÁZ  
I.EMELET 4.SZ. LAKÁS

1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579  
ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL

Engedélyezési terv

2015.03.hó

I.EMELET MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ALAPRAJZ

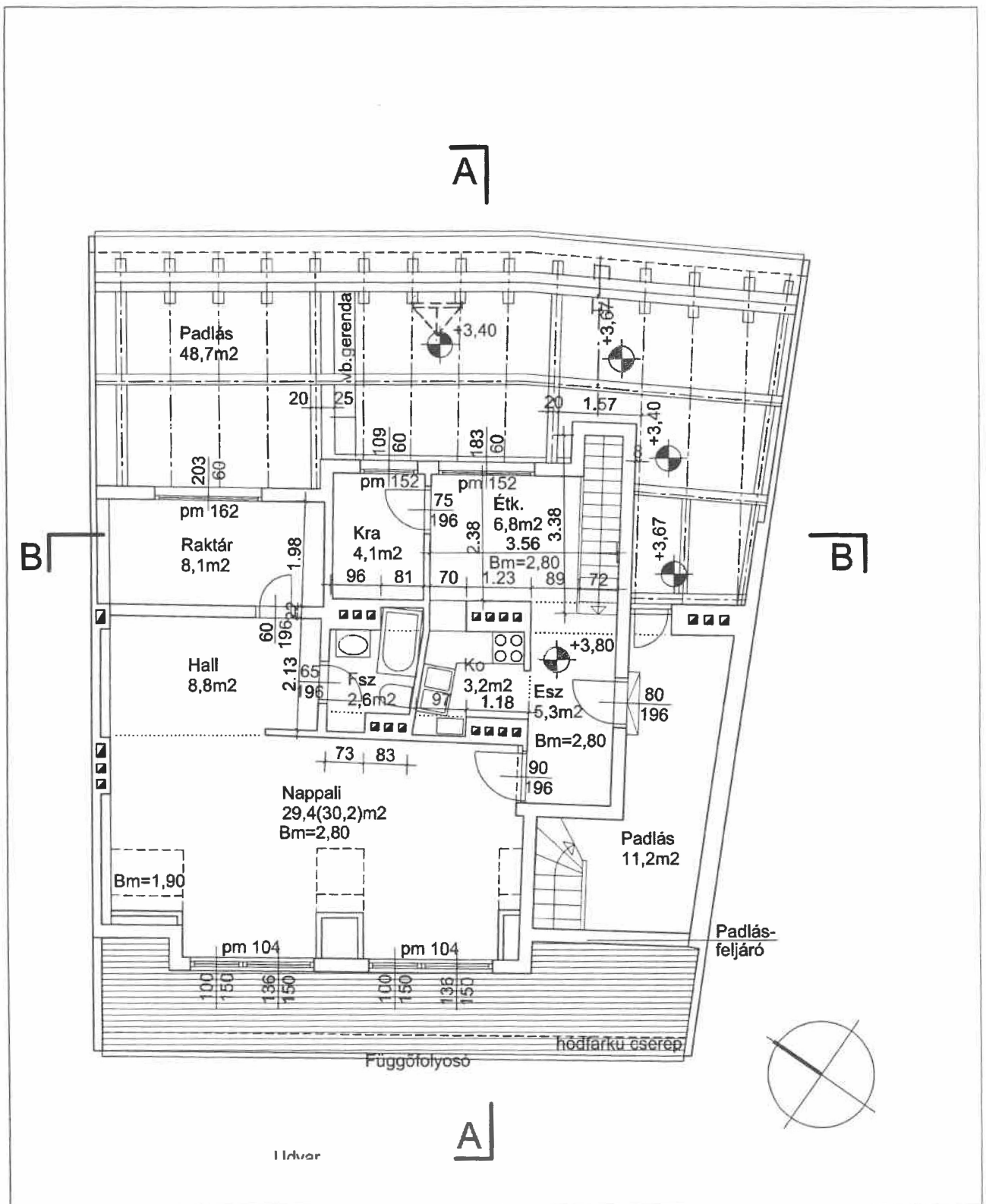
m = 1:100


építető: Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.

ÉEm 1

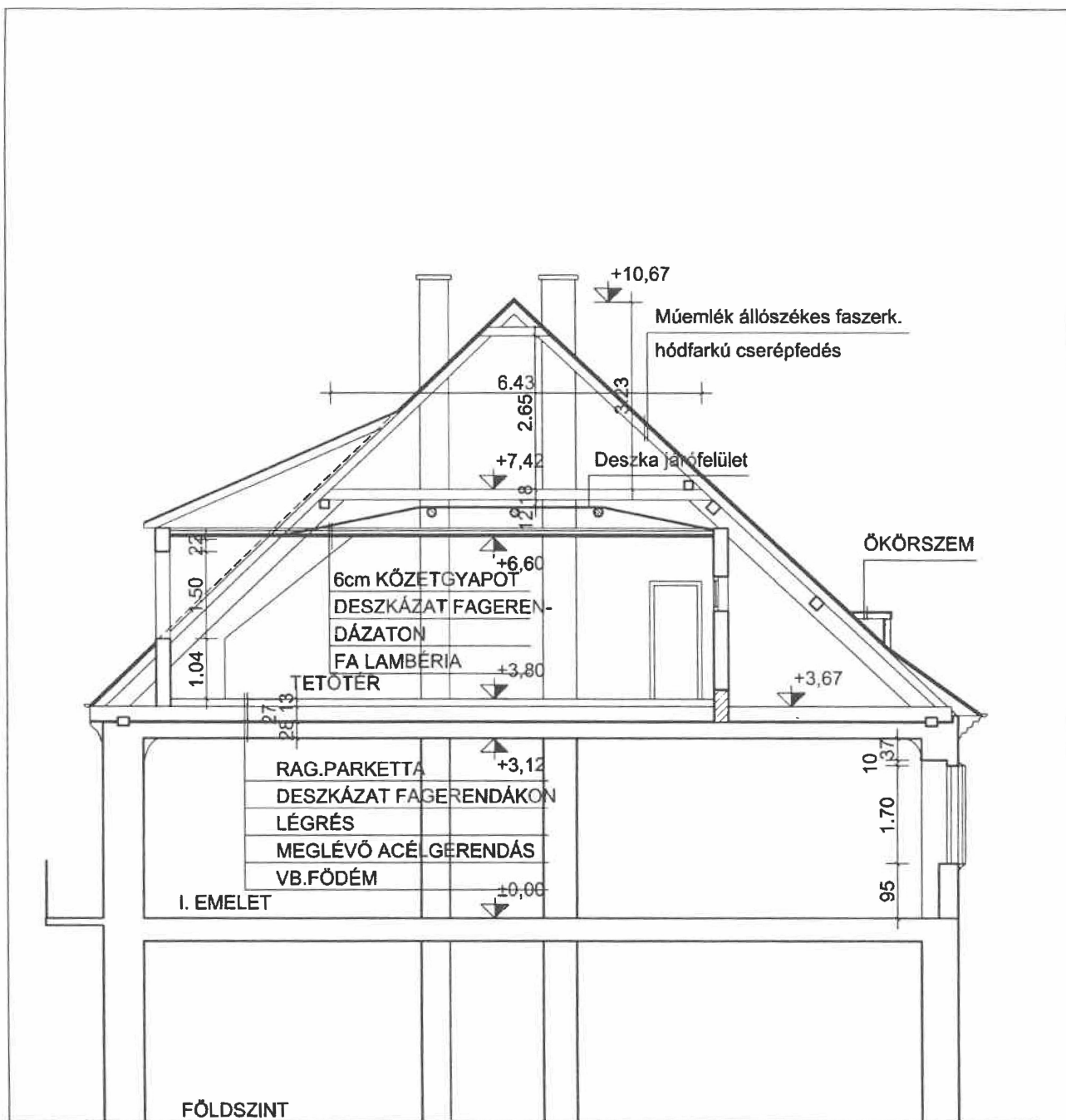
gen.építész: Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17.  
okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667 *Bihary László*

**altana**



MŰEMLÉK LAKÓHÁZ I.EMELET 4.SZ. LAKÁS		1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579 ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL	
Engedélyezési terv		2015.03.hó	
TETŐTÉR MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ALAPRAJZ		m = 1:100	
építető:	Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.		
gen.építész:	Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17. okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667 <i>biaryl</i>		ÉEm 2





MŰEMLÉK LAKÓHÁZ  
I.EMELET 4.SZ. LAKÁS

1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579  
ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL

Engedélyezési terv

2015.03.hó

A-A METSZET MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

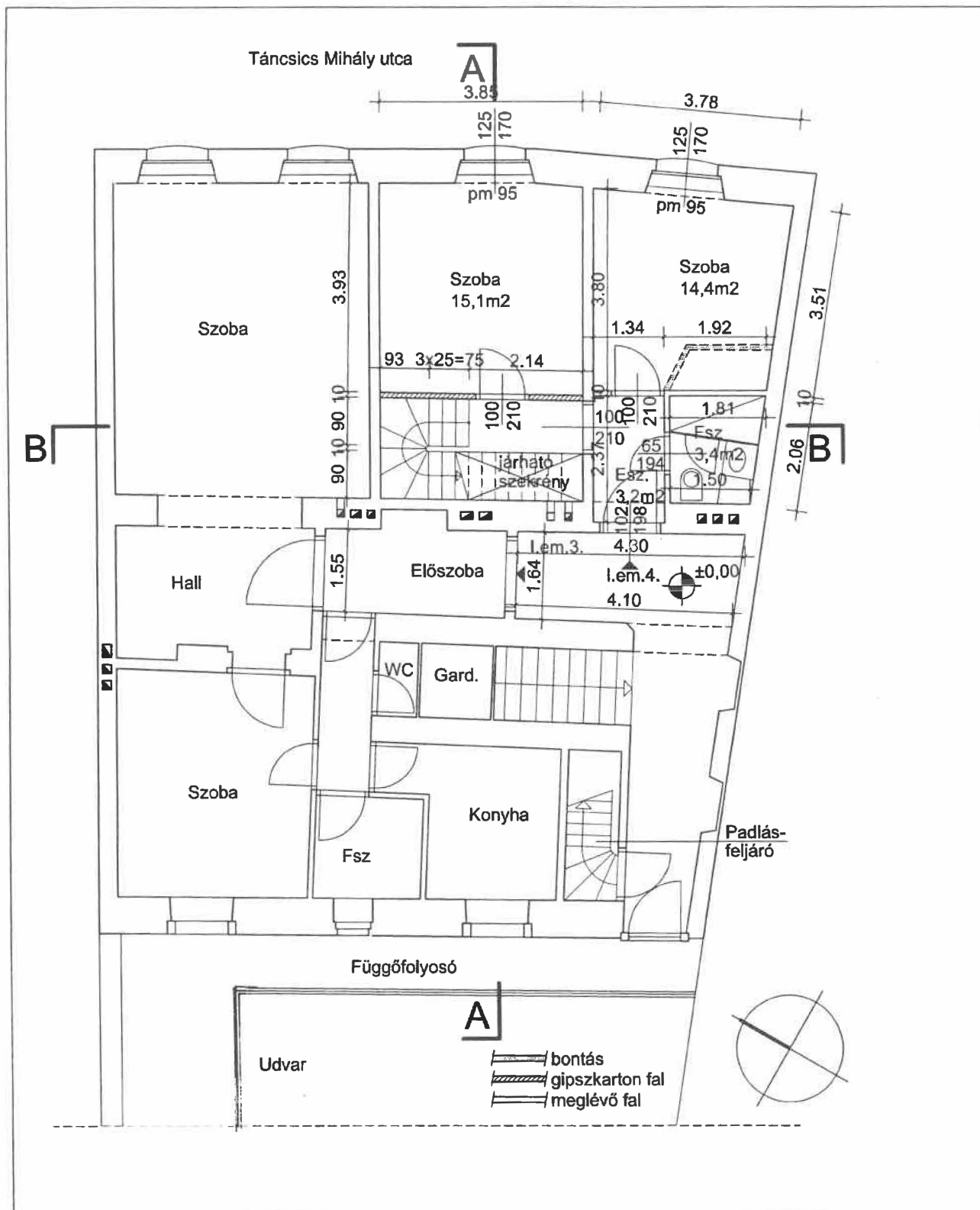
m = 1:100

építtető: Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.

ÉEm 3

gen.építész: Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17.  
okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667

**altana**



MŰEMLÉK LAKÓHÁZ  
I.EMELET 4.SZ. LAKÁS

1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579  
ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL

Engedélyezési terv

2015.03.hó

I.EMELET ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOT ALAPRAJZA

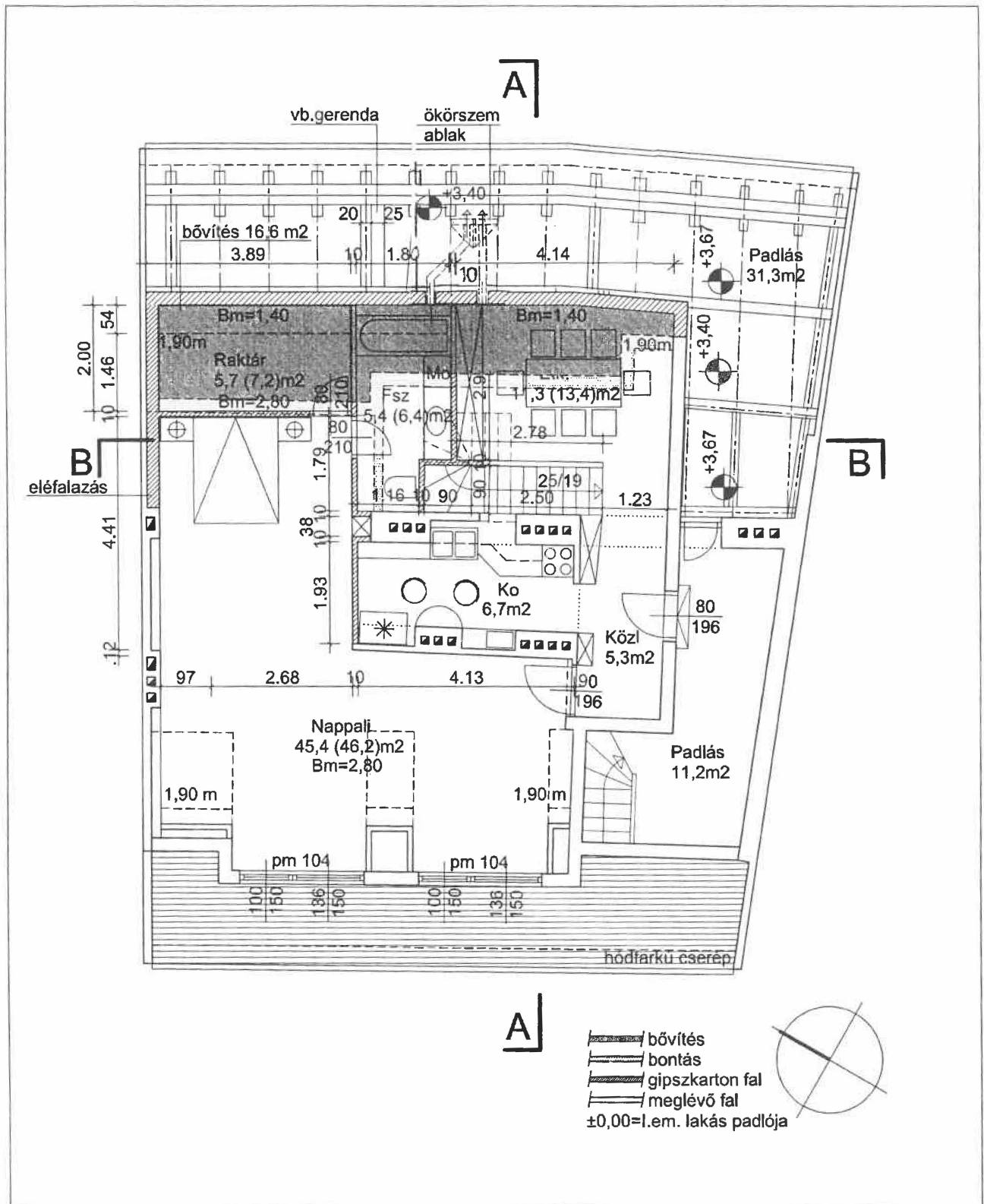
m = 1:100



építtető: Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.

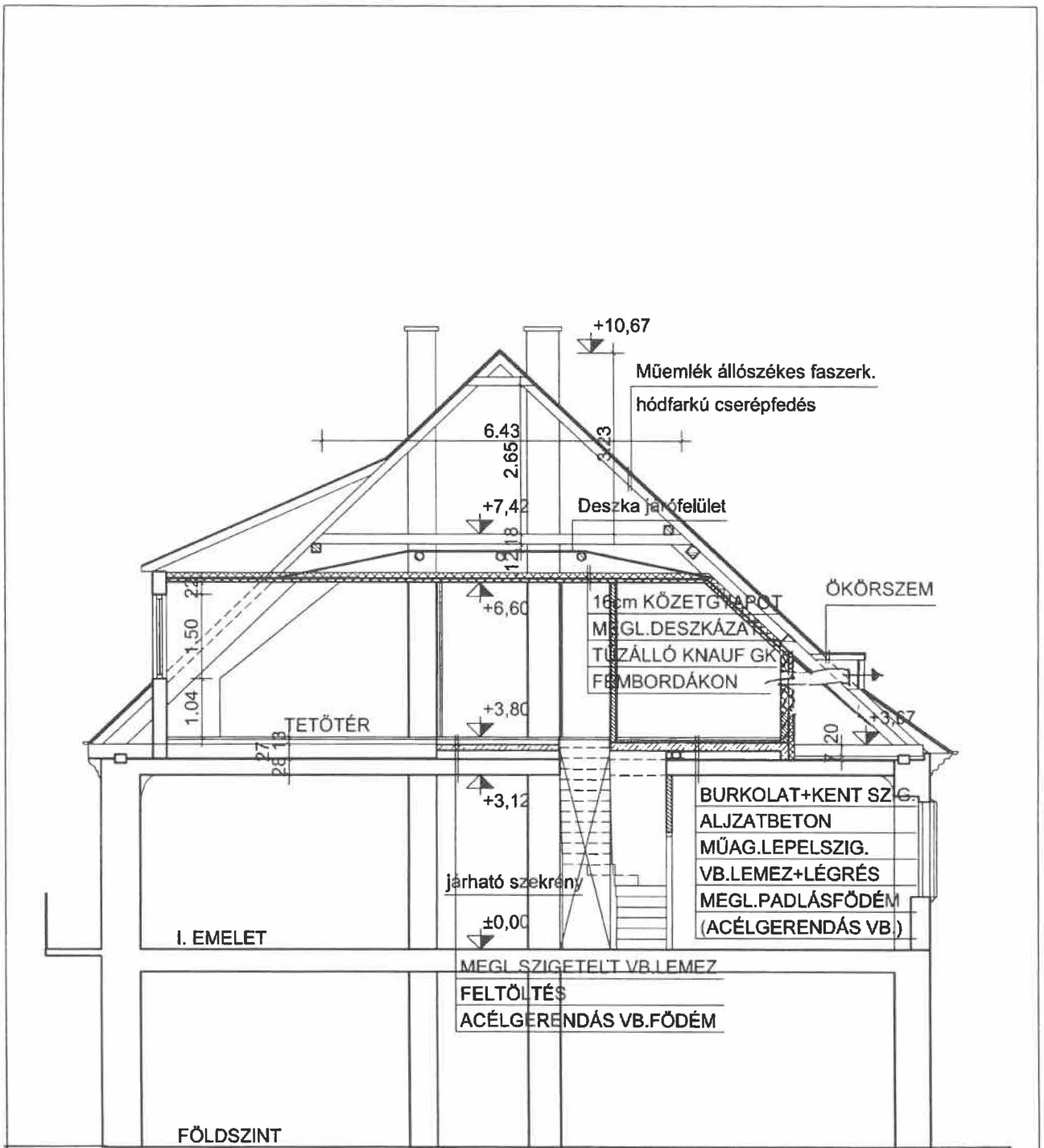
ÉEá 1

gen.építész: Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17.  
okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667

altana



MŰEMLÉK LAKÓHÁZ I.EMELET 4.SZ. LAKÁS		1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579 ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉssel	
Engedélyezési terv		2015.03.hó	
TETŐTÉR ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOT ALAPRAJZA		m = 1:100	
építető:	Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.	ÉEá 2	
gen.építész:	Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17. okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667 <i>altana</i>		



MŰEMLÉK LAKÓHÁZ  
I. EMELET 4. SZ. LAKÁS

1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579  
ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSEL

Engedélyezési terv

2015.03.hó

A-A METSZET ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOT

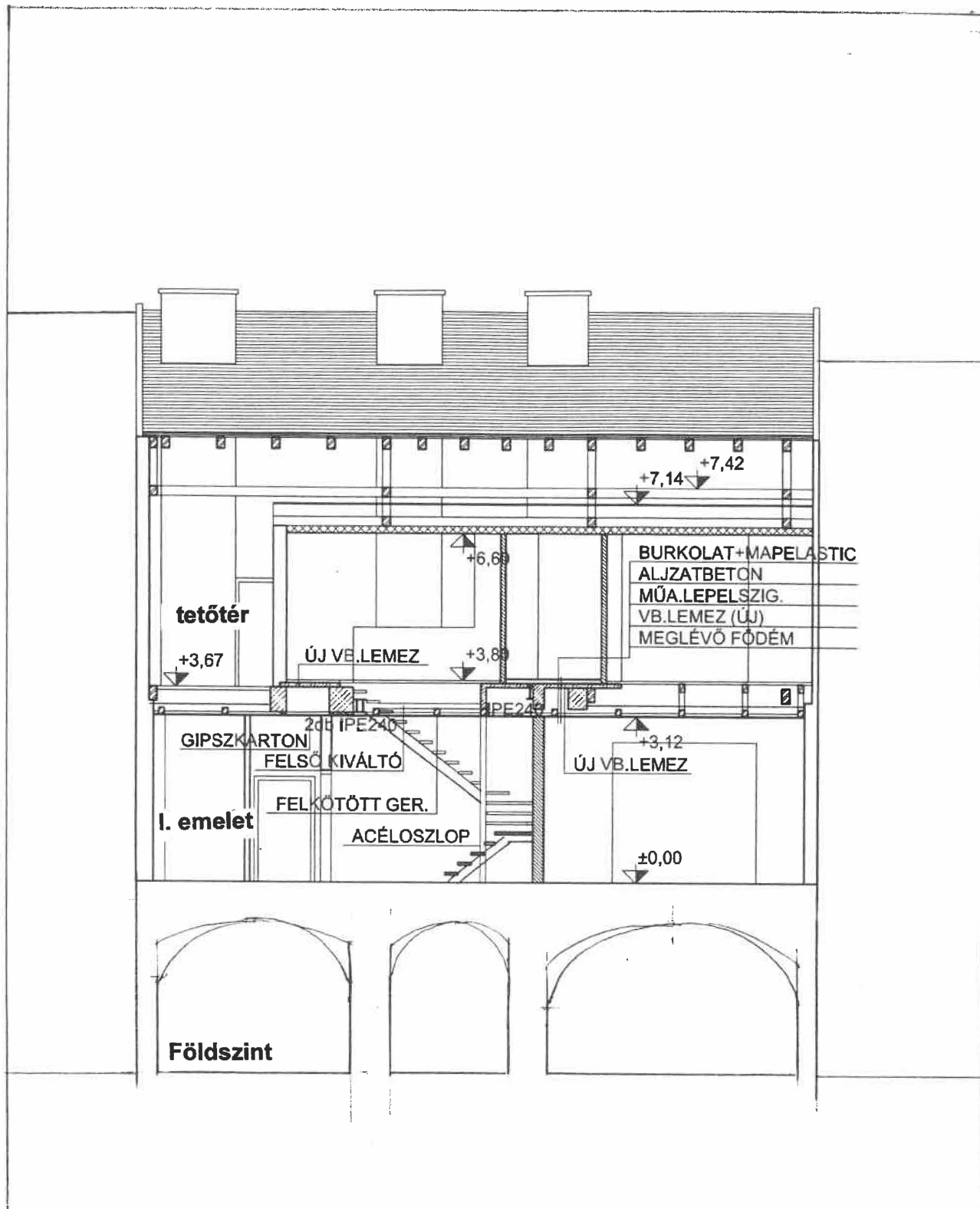
m = 1:100

építtető: Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.

ÉEá 3

gen.építész: Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17.  
okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667

**altana**



MŰEMLÉK LAKÓHÁZ I.EMELET 4.SZ. LAKÁS		1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579 ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL
Engedélyezési terv		2015.03.hó
B-B METSZET ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOT		m = 1:100
építető:	Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.	ÉÉá 4
gen.építész:	Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17. okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667 <i>forrás: a101</i>	



## ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Tárgy: **1014 Budapest, I., Táncsics Mihály u. 16. (Hrsz.: 6579)  
Műemlék lakóépület I. emelet 4.  
Tetőtér beépítéses lakás bővítéses átalakításának  
Engedélyezési tervdokumentációja**

Építtető: **Boros László**  
1222 Budapest, Sörház utca 6.

Tervező: **ALTANA Építész - Épületgépész Mérnökiroda Kft.**  
1107 Budapest, Mázsa tér 2-6.  
Generál tervező: Bihary László okl. építészmérnök  
okl. építészmérnök  
É1 01-0667  
email: altana@altana.t-online.hu  
+36 30 242 3201

### Műszaki leírás tartalma:

- 1.) Előzmények, alapadatok
- 2.) Tervezési program (OTÉK 50.§ (1) bek.)
- 3.) Megfelelőségi nyilatkozat (OTÉK 50.§ (3) bek.)
- 4.) Meglévő állapot ismertetése
- 5.) Átalakítás leírása
- 6.) Építményérték számítás
- 7.) Alkalmazott anyagok, szerkezetek  
(Az anyagok műszaki és minőségi bizonylatait, ill. elvárásait  
ld. dok. 4. sz. fejezetében!)

#### 1.) **Előzmények, alapadatok**

A tárgyi lakóépület műemlék, 1700-as évek elején épült barokk stílusban.  
Az épület múltjáról, történeti felújításairól többet az „Építéstörténeti  
dokumentáció”-ból lehet megtudni. (1.2. pont)

A telken két épületszárny helyezkedik el:

- egyik az utcai F+1+beépített tetőteres, hátsó függőfolyosós szárny 4 lakással,
- másik egy hátsó F+1 magastetős szárny 2 lakással.

A két épületrészt kétszintes, alul boltíves árkados átjáró köti össze. (ld. fotóanyagot)

A jelen építési engedélyezési eljárás oka az I.em. 4. sz. lakás bérlőváltása,  
az új bérlő némileg változó alaprajzi elképzelése.

Az épület önkormányzati tulajdonban van.

**Meglévő lakás adatai:** Kétszintes,  
I. emeleten: 1 szoba, előtér, fürdő, kamra,  
Tetőtérben: 1 szoba hálófülkével, konyha, étkező, kamra, raktár  
helyiségekkel. A beépített tetőtér mellett „L” alakban használaton kívüli  
beépítetlen tetőtér sáv húzódik.

Adatai:	nettó terület az I. emeleten:	40,70 m <sup>2</sup>
	nettó terület a tetőtérben:	68,80 m <sup>2</sup>
	lakás összes nettó	109,50 m <sup>2</sup>

Üres tetőtér alapterülete jelenleg : 48,7 + 11,2 m<sup>2</sup>

A tetőtérbeépítés az átalakítás után + nettó 11,0 m<sup>2</sup>-rel megnövekszik, így  
alapterülete nettó 79,8 m<sup>2</sup> lesz, (1,90 m belmagasság alatti területe )  
a lakás új összalterülete pedig : 120,50 m<sup>2</sup> lesz.

## 2.) **Tervezési program az (OTÉK 50.§ (1) bek. szerint**

- Az előző bérlő neve: Dr. Budinszky Józsefné. Az új bérlő, és egyben az átalakításos felújítás építtetője: Boros László családapa, két fiúgyermekkel. Legutolsó átalakítás- bővítés tervezője Fülöp Annamária Ybl díjas építész. Ideje: 1970.
- Az előző és az új bérlő közötti csere alapján új bérleti szerződés jött létre 2015. február hónapban,
- A lakás az új bérlő igényének megfelelően minimálisan át lesz alakítva az általános felújítás mellett.
- **Átalakítás volumene:**
  - Tetőtér feljáró lépcső áthelyezése, egyben az első emeleten 2 önálló szoba létrehozása
  - Tetőtér alapterületének minimális megnövelése a Tánacsics utcai fronton. A meglévő üres tetőteret itt eddig sem használták semmire, mert használhatatlan tér volt.  
A bővített tetőtérrel megmarad a tetőtér megközelíthetősége.
  - A minimális területű konyha és fürdőszoba területe megnövekszik, normál, használható méretű terekre.  
Funkcionálisan egyéb változás nem történik.  
A lakás fűtése, kéményhasználata nem változik.

## 3.) **Megfelelőségi nyilatkozat az (OTÉK 50.§ (3.) bek. alapján)**

A műemlék lakóépület tetőtér beépítéses lakásának bővítéses átalakítása során:

- az állékonyságra és szilárdságra
- a tűzbiztonságra
- a higiénia, az egészség és környezetvédelemre
- a használati biztonságra
- a zaj és rezgés elleni védelemre
- az energiatakarékosságra és a hővédelemre
- az élet és vagyonvédelemre

Vonatkozó nemzeti szabványoknak megfelelő, de legalább azokkal egyenértékű megoldásokat alkalmazunk.



A szerkezetekkel kapcsolatos alapkövetelményeket a 4. fejezet szerinti részletes felhasznált anyagmegnevezések, illetve megoldási leírások tartalmazzák!

Az érvényes általános és eseti előírásoktól való eltérés nem vált szükségessé!

A lakás közműállapota sem kapacitás adatai nem változnak!

A központi fűtés gázcirkója marad az eredeti helyén, a bélelt kéménybekötés változatlan marad. Egyedül a konyhai gáztűzhely lesz villanytűzhelyre cserélve. Víz- csatorna közművek a meglévőkre lesznek kötve.

#### 4.) **Meglévő állapot ismertetése**

Kronológia (bővebben ld. az „Építéstörténeti dokumentáció”-ban!)

- épült 1720 körül (elpusztult középkori lakóház romjain)
- homlokzatát XVIII. szd. 2. felében kapta (barokk)
- udvari szárny kiépülése: XIX. szd. elején
- teljes helyreállítás: 1958. – Dragonics Tamás tervező
- tetőtér beépítés: 1966-ban – Szondi József tervező
- fszt.1.lakás kisebb átalakításai 1976. – Kiss Zoltán terve
- Budavári lakónegyed rekonstrukció 1981.-VÁTTI
- utólagos külső falszigetelés 1982.
- épület felújítás: 1983.

A lakás állapotleírása, szerkezetek

A kocsai behajtóból húzott falépcsős lépcsőház vezet az I. emeletre, ahol az utcai szárnyban két lakás található. Udvar felé függőfolyosón lehet az udvari hátsó épület emeleti lakásába jutni. Az I. emeleten a tárgyi 4. sz. lakás egyszobás-előterés, fürdőszobás. Az előtérből vasvázás, áttört falépcső vezet a tetőtérbe. A lépcső elhelyezésekor vb. kiváltókat építettek a földemnyílás létrehozása érdekében. A lépcső helye nem ideális.

A padlásfödém acélgerendás, monolit vb. mezős szerkezet, melyet a többszöri felújítás valamelyikének idején építhettek. Az acélgerendák páros vasúti sínek, cca 200 mm magassággal, közöttük a vb. lemez átlag 10 cm vastag, közöttük feltöltés és 5 cm vtg. padlástégla járófelület alkotja az alapfödémét.

A lakás tetőtér beépítése idején a kötőgerendák felett 13 cm padlósínt jelöltek ki úgy, hogy az acélgerendákra támaszkodó kis oszlopokra fa gerendarács és az azt fedő deszkahéjazatból álló álpadlót készítettek. Így a földem vastagsága 68 cm lett. A tetőtér beépítésekor a konyha és fürdőszoba padlója valószínű vb. lemezen padlószigeteléssel lett ellátva. A tetőszerkezet kötőgerendás fa szerkezet, melyet cca derékmagasságban újabb kötőgerenda oszt meg, mely alatt készült a tetőtér mennyezete, melyet egy belógatott faszerkezeten alulról egy deszkázat képez. A deszkázatra cca 6 cm kőzetgyapot hőszigetelés van fektetve, alulról a felületet festett lambéria képezi. A tetőtér egy hálófülkés nappali szobából áll, az udvar felé 2 db nagyméretű álló bevilágító ablakkal. A beépített tetőtér nem egészében foglalja el a teljes padlásteret, melyből marad egy „L” alakú, tulajdonképpen használhatatlan sáv. Ezt a lakók nem is használják semmire, annak ellenére, hogy az I. emeletről külön padláslépcsővel megközelíthető.

A tetőtér beépítés függőleges határoló fala 15-20 cm vtg. salakblokk, melyet a földemre épített vb. kiváltókra ültettek.

A tetőfedés hódfarkú cserép, az utca felé 1 db „ökörsem” ablak szellőzővel. Az épület szükségtelen mennyiségű kéménypillérrel, bennük számos kéménylyukkal rendelkezik, újszerű kéményfej kialakítással, a működő kémények ki vannak béelve. A lakás gázcirkó fűtéses, melegvíz radiátorokkal, tetőtéri konyhában elhelyezett gázkazánnal, mely bélelt kéménybe köt (24 kW-os, megfelelő hőleadással)  
Főzés gáztűzhellyel történik.

## 5.) **Átalakítás leírása**

Funkcionális leírás:

Lényegében 2 alapvető átalakítást tervezünk:

1. I. emeletről a tetőtérbe vezető lépcső áthelyezésével két önálló szoba és egy különálló előteret alakítunk ki, melyben egy új, 4 részben húzottkarú lépcsőt helyezünk el, alatta járható beépített tárolószekrénnel.
2. Tetőtérben a jelenlegi beépített területet az utca felé kibővítjük, a konyha-fürdő- hálófülke-ebédlő alapterületeit ezáltal megnöveljük.

A cirkót meghagyjuk eredeti helyén, a gáztűzhely helyett villanytűzhely kerül beépítésre.

A mennyezet és oldalfal hőszigetelését lényegesen megnöveljük a mai energetikai előírások figyelembe vételével.

Ezeken kívül csak a felületek, anyagok, burkolatok felújítására terjed ki a volumen.

Szerkezeti változtatások:

Csak a funkció kiszolgálásának megfelelő átalakítások készülnek:

- új lépcső elhelyezéséhez az acélgerendás födémnyílás bontásához felülről új acélgerendákra függesztjük fel a födém tartószerkezetét
- az új fürdőszoba padló szerkezete egy új vb. lemez, melyre dupla vízszigetelés kerül.
- az elbontott, meglévő lépcső födémnyílását bebetonozzuk
- a 30-45 perces tűzrendészeti térelhatárolásra vonatkozó határértéket - a lambériázás eltávolítása után - fémbordákra rögzített KNAUF tűzgátló lemezzel biztosítjuk
- a munkák elvégzéséhez bizonyos szerkezeti elemeket el kell bontani (salakblokk falak, kiváltó betongerendák), az új acélgerendák beemeléséhez a tetőfelületet minimálisan meg kell bontani, de változatlan helyreállításal.

Egyébként a végleges megoldás sem az utcai, sem az udvari homlokzatot és tetőfelületet nem érinti.

### **Az alkalmazott anyagok és szerkezetek leírása**

- **Lépcső:** az I. emeleti és a tetőtéri padló közötti nagy szintdifferencia miatt (3,80 m) húzott karú lépcsőt helyeztünk el. Az ehhez szükséges födémkiváltásokat acélgerendák befűzésével oldottuk meg, erről részletesen a tartószerkezeti műleírás ír.

A lépcsőforduló fölötti min. 2,20 m belmagasságot a fölötte lévő födém felugratásával értük el.

A lépcső acél vázszerkezetre rögzített keményfa fokokból és homlok-  
lemezekből áll. Az egyenes kar alatt beépítjük 90 cm mély „járható”  
szekrényvel. Paraméterei: 90 cm széles, 24/19 cm fokokkal, de szélessége  
az egymás alá bújtatással 30 cm-re növelhető!

Az így kialakult födémnyílás oldalát Knauf gipszkarton lemezzel burkoljuk.

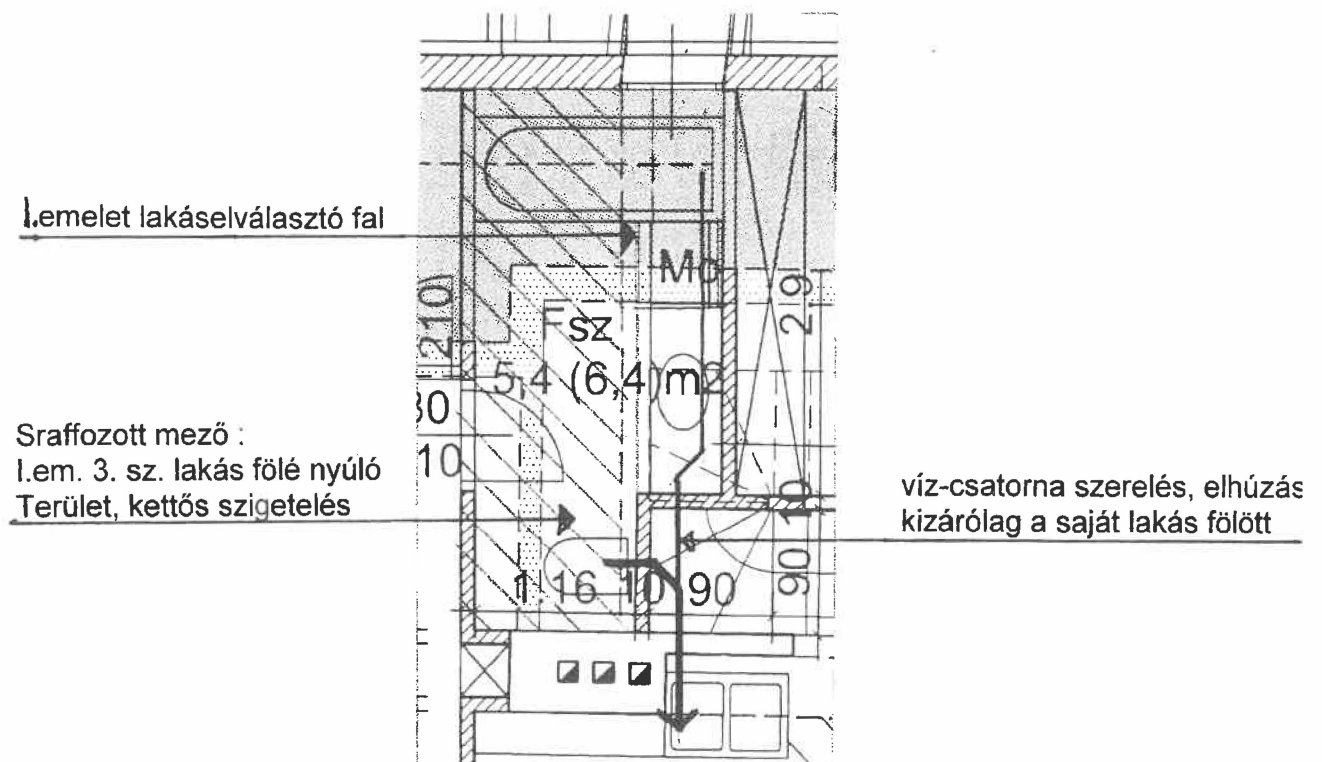
- **Tetőtéri fürdőszoba szigetelt padló – szennyvízhálózat megoldása**

Padló szerkezete az amúgy meglévő acélgerendás vb. födém felett egy cca  
28 cm légrés után újabb betonlemez (bennmaradó zsaluzattal).

Ez a fürdőszoba egy részén belóg az alatta lévő lakás fölé, ezért kettős víz-  
szigeteléssel látjuk el: a vb. lemezre egy hézagmentesen lerakott műanyag  
lepelszigetelés készül teknőszerűen felhajtva az oldalfalakra. Erre cement-  
estrich; majd Mapelastik kent újabb padlószigetelés készül közvetlenül a  
burkolat alá. Az alatta lévő bérlemény fölött semmilyen víz-csatornavezeték  
nem kerül a padlóba, azokat a saját lakás fölött kell szerelni.

A szennyvizeket a meglévő fürdőszobai szennyvízhálózatba, ill. ejtőcsőbe  
kötjük be.

A fürdőszoba szerelését a következő ábra szemlélteti:



- **Padló szerkezetek**

- az I. emeleti padlók változatlanul parkettások maradnak. Az átalakított  
fürdőszoba új burkolatot kap, alatta közvetlenül kent Mapelastik víz-  
szigetelést, melyet a zuhanyozóban 2,0 m magasságig az oldalfalra is  
felkennek. A fürdőkád elbontásra kerül, helyén zuhanyozó lesz.

- tetőtér padló szerkezetei a nagyrészt meglévők maradnak. Viszont az új fürdőszoba alatt az előző pontban részletezett leírás szerinti szigetelt padló készül.
- a tetőtér utcai fronton történő bővítésénél - a meglévő salakbeton fal és kiváltás elbontása után - a padló kiegészül a jelenlegihez hasonló fa gerendarácsra szerelt deszka héjazatú kettős „álpadlóval”. A padlóburkolatok egyaránt fa, ill. kerámia anyagúak lesznek. A meglévő lépcső elbontása után, annak földemnyílását kellő TH-jú vb. lemezzel zárjuk be, síkja a vb. lemez síkjával megegyező.
- **Körítőfalak**
  - részben megmaradnak az eredeti tetőtér elválasztó falak, de kívülről 8 cm vtg. dryvit hőszigetelést kapnak.
  - az utca felőli bővített rész tetőtér elválasztó fala KNAUF kettős gipszkarton fal lesz, benne 2x7,5=15 cm szálalású közetgyapot hőszigeteléssel, horganyzott acél bordákra szerelt kétoldali vértézzel, belső felületen tűzálló, kívülről impregnált KNAUF lemezzel. Ez a fal a kötőgerendákra fektetett új acélgerenda kiváltóra lesz szerelve, felül pedig a tető meglévő derékszelenéhez lesz rögzítve „mozgó” kapcsolattal.
  - a lakással közvetlen érintkező tűzfal egy része (udvar irányában) megfelelő tűzállóságú fallal van kiegészítve. Ennek anyaga tűzgátló KNAUF gipszkarton, fémbordákon, szálalású szigeteléssel.
- **Tetőtéri felső zárófödém**  
Nagyrészt megmarad a kettős „borított” gerenda födém. Alul-felül 3 cm vtg. deszkázat, ennek távolsága egymástól cca 35cm.  
A jelenlegi energetikai feltételeknek megfelelően ide a 2 rtg. közé befűjt, és a teljes területet kitöltő üveggyapot szigetelést tervezünk.  
A tetőtér az utcai sávban követi a tető hajlását. Itt 16 cm vtg. közetgyapot szigetelés kerül a szarufák közé, a tűzálló gipszkarton borítás tetejére. A gipszkarton alá párazáró fólia is kerül.
- **Tetőter belső felületképzése**  
A jelenlegi lambéria elbontásra kerül mindenütt. A bővített területen a meglévő faszerkezetről horganyzott acél bordákat látogatunk le az új mennyezet számára. Ezután mind a meglévő mennyezetre, mind a bővített területre tűzgátló gipszkarton lemez alsó borítást szerelnek, előtte az egész felületre párazáró fólia kerül fektetésre. A tűzgátló lemezzel a tetőszerkezetet védjük meg az esetleges belső tűz esetén. A gipszkarton mögé lesz az új világítási hálózat szerelve, biztonsági kábelezéssel.
- **belső térelhatároló szerkezetek:**  
Az új falak fémvázalású gipszkarton falak, a vértézek között szálalású hőszigeteléssel.  
Az új fürdőszoba falszerkezete impregnált gipszkartonból készül.

- **helyiségek szellőzése:**

A tetőszerkezetet sem szellőzővel, sem ablakkal nem óhajtjuk megbontani. Az utcai „ökörzem” ablakot viszont felhasználjuk szellőztetésre úgy, hogy mind a fürdőből, mind az étkezőből flexibilis csövet vezetünk az amúgy nyitott ökörzembe, a szellőző másik végére pedig axiál ventilátort helyezünk, villanykapcsolós működtetéssel. Az I. emeleti fürdőszoba szellőzése elhúzott rabic csatornában történik. Ezen nem kívánunk változtatni, a felújított fürdőszobát is erre kötjük rá, villanykapcsolóra működő axiál ventilátor beiktatásával.

- **kémények:**

Becslésem szerint a tárgyi lakásra az épület kéménylyukaiból 4 darab jut, melyek közül jelenleg csak 1 van felhasználva. Ez a kémény ki van bélelve, és ide van bekötve a jelenleg is működő kombi cirkó kazán. Ezen nem változtatunk és újabb bekötést sem tervezünk. Így nem szükséges a kéményseprő hatósággal való egyeztetés. A ház működő kéményeinek fejkiképzése jó állapotú, a felhasznált kürtök a tetőtérben rendelkeznek kéménytisztító ajtóval. Üzemeltető a közeljövőben tervezi a tetőhéjalás felújítását, amelynek valószínűleg tartozéka lesz a tetőfelületre való kéményseprő kijutás korszerű megoldása.

6.) **Építményérték számítás**

A 245/2006(XII.5.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete alapján becsült építményérték számítását kell mellékeljünk. Mivel a tárgyi munka alapvetően felújítás, de tartalmaz két új elemet, ezek becslését közöljük :

6.1. Tetőtér bővítése + 11,0 netto m<sup>2</sup> x 140 eFt/m<sup>2</sup> = 1.540 eFt

6.2. Új lépcső beépítése 3,8 m x /sin.52,3 fok = 4,8 m x 90 eFt= 432 eFt

Becsült építményérték összesen : **1.972 eFt**



## 1.4. ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

### 1.) **Az építmény és az épületgépészet kapcsolatai**

#### 1.1) **Általános leírás**

A felújítandó lakás kétszintes: emelet, tetőtér. A tervezett átalakítások után az emeleten két szoba, fürdő, míg a tetőtérben étkező, konyha, háló funkciójú helyiségek alkotják a lakást. Az ingatlan rendelkezik meglévő víz, csatorna és gáz csatlakozó vezetékekkel, jelenleg is összkomfortos.

#### 1.2) **Energiatakarékosság**

Az épület műemlék jellege miatt csak a homlokzati megjelenést nem befolyásoló épületszerkezetek esetében van lehetőség. Jelen esetben a padlásfödém utólagos hőszigetelését lehetséges elvégezni befűjt kőzetgyapot hőszigetelést tervezünk. Ez a lehetőségek szerinti legnagyobb szigetelési vastagság, mely megközelíti a mai épületenergetikai követelményeket.

#### 1.3) **Zajvédelem**

Az épületen belül épületgépészeti rendszer által keltett zajterhelés nem várható.

### 2.) **Közműcsatlakozások**

#### 2.1) **Vízfogyasztás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz, gázellátás**

Napi vízfogyasztás:

1 lakás: 0,6 m<sup>3</sup>/d

Mértékadó terhelés: 0,53 l/s;

Kommunális szennyvíz:

napi terhelés: 0,6 m<sup>3</sup>/d

Csúcs kibocsátás: 1,34 l/s;

Gázfogyasztás:

Hálózat: kisnyomás 28mbar

Fogyasztó: 24kw falikazán: 3,6m<sup>3</sup>/h

#### 3.) **Vízellátás, csatornázás**

Az épületben a következő berendezési tárgyak vízellátását kell biztosítani:

2db mosdó, 2db WC, 1db zuhany, 1db kád, 1db mosogató, 1db mosógép.

A lakásban jelenleg ugyanezen berendezési tárgyak megtalálhatóak, így a vízfogyasztás, illetve a szennyvíz kibocsátás nem változik.

Az épületet a meglévő víz és csatorna csatlakozó vezetékek felhasználásával látjuk el.

A használati melegvíz előállítás központilag, gázüzemű kombi cirkóval történik.

Cirkulációs vezetékhálózat jelenleg nincs kiépítve, az átfolyós üzemű vízmelegítővel nem megvalósítható.

A meglévő vizes helyiségek bontásra kerülnek, az új fürdők és konyha közel azonos helyen kerül kialakításra. A csatlakozó vezetékek aljzatban elhúzódnak.

A vízvezetékek anyaga ötrétegű térhálósított polietilén cső. A csővezetékek falon kívül, álmennyezetben, a felszálló vezetékek aknában, a fogyasztó vezetékek falban és aljzatban szerelendők.

A vezetékek szigetelendők, a szigetelés típusa hidegvíz vezetéknél Tubolit DG-9mm, melegvízes és cirkulációs vezetékek esetén Tubolit DG-20mm

A vízvezeték és csatorna hálózat tartószerkezetei hangcsillapított kivitelűek, a fal- és földmátvezetésekénél különös gondot kell fordítani az építészeti és gépészeti vezetékek hanglággy anyaggal történő elválasztására, a testhangok áttérjedésének megakadályozása végett.

A csatornavezetékek anyaga PVC cső.

Berendezések, fogyasztók, anyagok:

A vizes berendezési tárgyak fogadószerkezetei az előtétfalas szerelőállványok (WC, vizelde), amelyek teljesen tartalmazzák az öblítőtartályokat, vízvezetéki szerelvényeket, a csatlakozó csatorna idomokat, felfogó szerkezeteket, amelyek egyszerű és gyors szerelést tesznek lehetővé, az összes beállítási munka előlről végezhető, stabil rögzítést biztosít például a konzolos WC-nél.

Tervezett anyagminőségek:

- alapvezetékek, felszállók: Rehau rautitan stabil cső
- fogyasztói flexibilis vezetékek: Rehau rautitan stabil cső
- csatorna vezetékek: PVC
- szabályozószelepek: Tour Anderson, Herz
- szaniter kerámia: Alföldi Villeroy & Boch Group
- csaptelepek: Kludi

#### 4.) **Gázellátás**

Az épület gázellátása biztosított, a meglévő, megmaradó gázkazán teljesítménye 24kW. A tervezett átalakítások során a meglévő padlásfödém szigetelése javításra kerül, ami kompenzálja a minimálisan megnövelt alapterületet. A berendezés az épület fűtését az átalakítás után is el tudja látni. A meglévő gáztűzhely megszűnik.

Épületen belül a csőanyag: varratnélküli, menetvágásra alkalmas, MSZ EN 10208-2:1999 szabvány által előírt minőségű acélcsővezeték.

A meglévő gázkészülékek adatai:

Falikazán:

Teljesítménye: 24kw

Csatlakozási gázterhelése: 3,6m<sup>3</sup>/h

A meglévő gázkazán nem kerül átalakításra.

#### 5.) **Központi fűtés**

Ellátandó területek: az épületben valamennyi helyiség fűtött, a lakóhelyiségekben 21°C, a fürdőkhben 24°C a tervezett hőmérséklet.

Az épület fűtését 1 darab zárt égésterű falikazán látja el. A kazán fűtési oldalon kizárólag a radiátoros fűtési rendszert látja el. A hőlépcső 90/70°C.

A meglévő hőleadók fémlemez radiátorok. A fűtési rendszer csővezetékeinek anyaga fekete acélcső. A radiátor áthelyezéseknél a tervezett csőanyag a meglévővel megegyező.

Kémény:

A kazán zárt égésterű, a meglévő kéményen változtatást nem tervezünk.



**EMLÉKEZTETŐ**  
**a 2015.01.14.-én A Kulturális Örökségvédelmi és Építésügyi**  
**Kormányhivatalban történt egyeztetésről.**

**Jelen voltak:**

KÖH részéről: **dr. Janotti Judit** műemlék felügyelő

ALTANA Kft.részéről: **Bihary László** építész tervező  
**Keszthely József** építőmérnök – statikus tervező

Tárgy: **Budapest, I. kerület, Táncsics Mihály utca 16. I. emelet + tetőtér-beépítéses lakás belső átalakítása.**  
Építtető : Boros László

Tervezők ismertették a tárgyi lakásban történő átalakítás volumenét, mely egy I. emelet és tetőtér közötti belső lépcső áthelyezésével, ahhoz tartozó szerkezeti kiváltással, a tetőtér minimális bővítésével (+ 15m<sup>2</sup>) a használaton kívüli üres tetőtér kárára, és a konyha, illetve a fürdőszoba átalakításával jár.

A lakás önkormányzati tulajdonban van, az átalakítás oka bérlőcsere.

Tervező elmondja, hogy a tervezés nem érinti az 1700-as évek elején épült barokk épület homlokzatát sem az utca, sem a belső udvar felé, maximum a tető udvar felé eső felületén bevilágító csatorna elhelyezését jelenti.

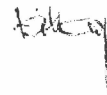
A helyiségek szellőzését a meglévő, használaton kívüli kéménylyukak felhasználásával oldjuk meg axiálventillátorok elhelyezésével.

A lakás fűtését a jelenleg is működő 24 kW-os cirkó fogja megoldani, amely változatlan helyén marad, kibélelt kéménybe kötve.

A minimális alapterület bővítést a kötőgerendákra helyezett, acélgerendára ültetett hőszigetelt könnyű falszerkezettel oldjuk meg. Az egyéb belső válaszfalak anyaga gipszkarton lesz.

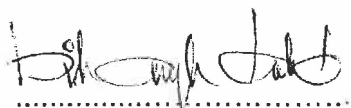
Az egyeztetés folyamán jelenlévők a következőkben állapodtak meg :

- meg kell vizsgálni a tetőtér beépítés padló- és mennyezeti födémszerkezetét.  
**Műemlék felügyelő ezennel hozzájárul a szerkezetvizsgálat elvégzéséhez.**
- az új fürdőszoba padló szerkezetét olyan szerkezeti megoldással és technológiai megoldással szabad készíteni, amely kizárja a beázás lehetőségét.
- közli továbbá, hogy az épületről építéstörténeti dokumentációt kell készíteni, és azt az engedélyezési tervanyaghoz csatolni kell.



- továbbá tűzrendészeti szakértő bevonásával készült tűzmegeelőzési szakvéleményt is csatolni kell.
- a tulajdonosi hozzájárulás érdekében egyeztetni kell az önkormányzat megfelelő szervével.
- közli továbbá, hogy az engedélyező hatóság a KÖH Kormányhivatal lesz, minden terv- és írásos anyagot ETDR-re kell feltölteni.

Emlékeztetőt összeállította:



Bihary László építész  
vezető tervező  
É1-01-0667

Budapest, 2015.01.15.

### 1.3. TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

a 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 16.sz. I/4. lakás átalakítás - felújítás munkáinak  
Építési Engedélyezési tervdokumentációjához.

#### **A,/ Előzmények:**

Az eredetileg I.emeleti lakást a 70-es években a felette lévő tetőtérben kialakított lakrészrel bővítették ki. A jelenlegi új Bérlió a lakás további funkcionális átalakítását tervezi, melynek során az I emeleti lakásrészt a tetőtérben lévővel összekötő belső lépcső pozícióján változtatni kívánnak, a kedvezőbb alaprajzi elrendezhetőség érdekében.

#### **B,/ Tartószerkezeti átalakítások:**

Az I. emelet feletti födém jelenlegi tartószerkezete acélgerendák közötti vasbetonlemezként került kialakításra. Az 1,20m-ként kiosztott acélgerendázatot párosan elhelyezett, 14,8 cm magas nagyvasúti sínekből alakították ki, oly módon, hogy a sín 12 cm széles talpa a 8-12 cm vastagságú vasbetonlemezbe benyúlva képezi a kettő kapcsolatát.

A meglévő, 72-84 cm széles lépcsőnyílás a gerendázattal párhuzamosan helyezkedik el, és két darab helyszíni vasbeton gerenda peremezi. A nyílás megszüntetése a gerendák felső síkjára ültetett, 8cm vastagságú, C20 min. monolit vasbeton síklemezzel történik, min. 2,0cm betontakarás biztosításával. A 90cm széles új áttörés a hosszirányú belső főfal mentén kerül kialakításra, ily módon a területébe eső födémgerendákat –a levágott támaszaikat pótlándó- gyámolítani szükséges.

A gyámolító szerkezetet acél gerendákból tervezzük kialakítani, a meglévő, 68cm szerkezeti vastagságú födémkonstrukción belül elhelyezve, a mellékelt kiváltási vázlat szerint.

A két harántirányú, kb. 6,00m fesztávú,  $F_1$  és  $F_2$  jelű főtartó gerendát a födémáttörés elején és végén, a födémgerendázattal párhuzamosan helyezzük el, és a homlokzati falon valamint a belső főfalon kialakított támaszhelyre ültetjük fel. A gerendák szelvényei: két db. IPE 240 egymás mellett, illetőleg egy IPE 240 és két db. U 100 szelvény helyszíni összehegesztésével kialakított összetett szelvény.

Erre a két főtartógerendára támaszkodik az elvágandó sinszelvényeket közvetlenül megtámasztó  $S_1$  fiókgerenda, melyet két darab HEB 140- es szelvény alkot, és a főfallal párhuzamos helyzetű.

Az  $S_1$  közvetlenül a sinszelvények felett helyezkedik el, alaprajzi pozícióját tekintve a födémáttörés beforduló részének a peremén kívül.

A kettő közötti kapcsolatokat húzott függesztő keretekkel biztosítjuk, melyek működőképes elkészülte után szabad a szintartórészeket kivágni.

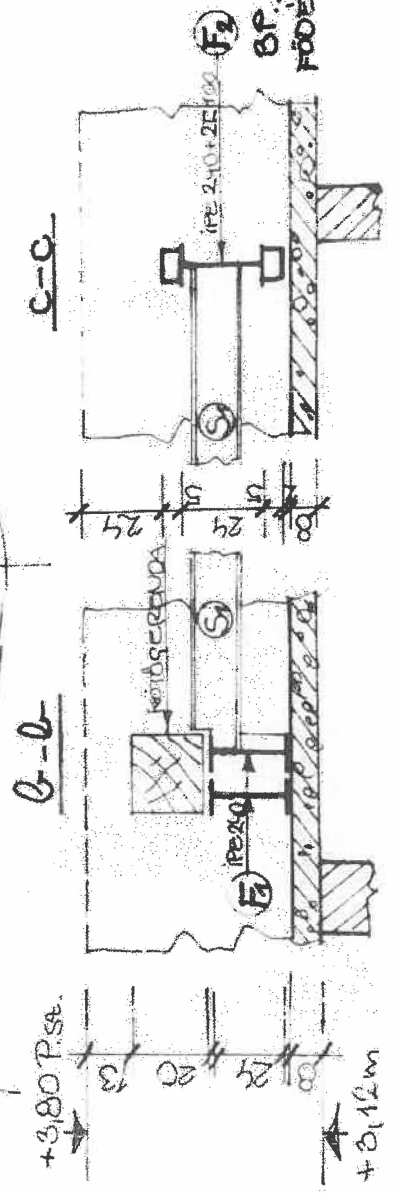
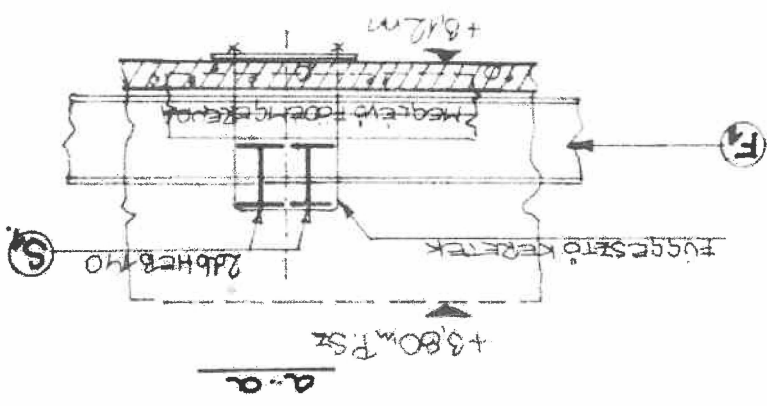
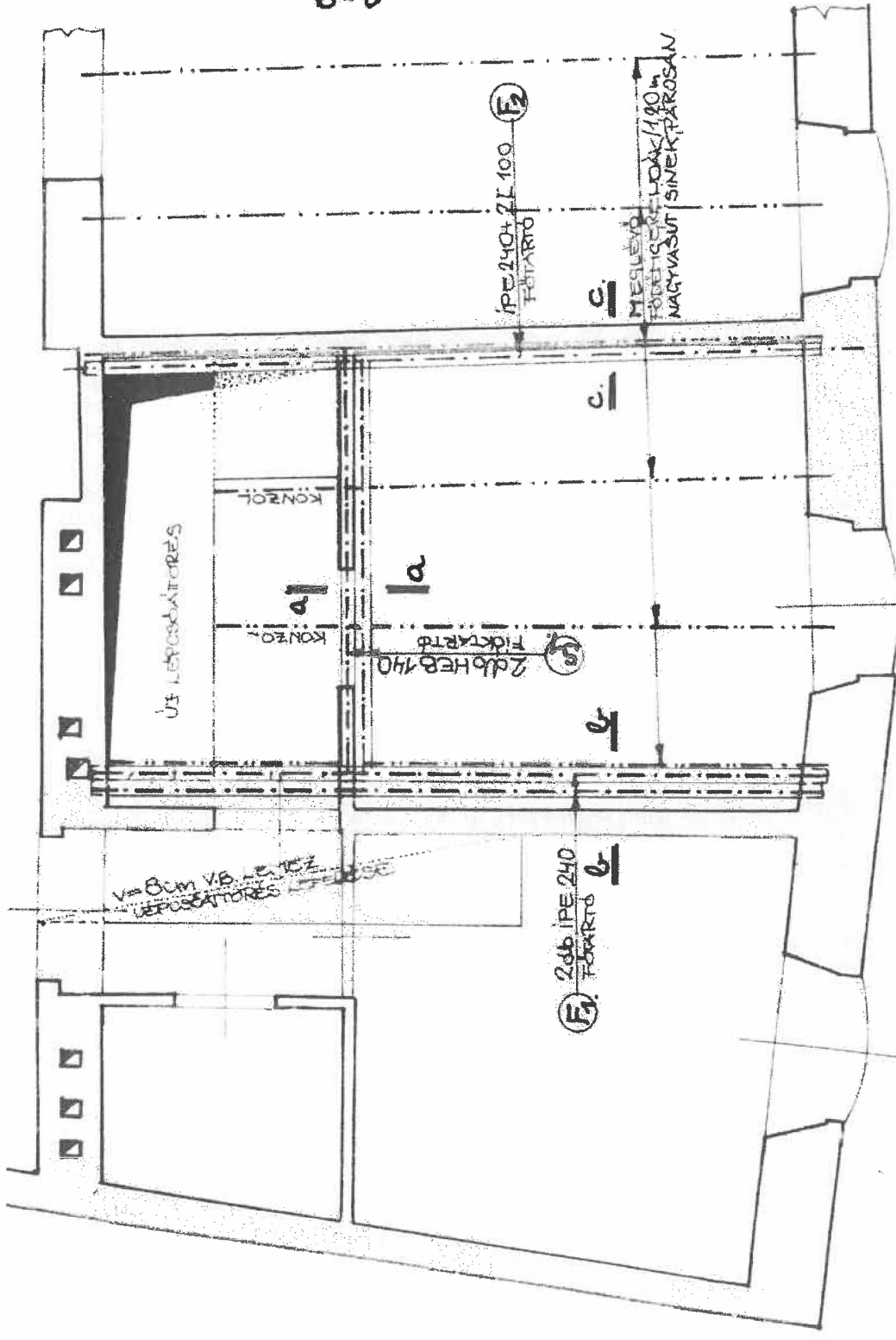
A lépcső induló karja felett- az új acélszerkezetekre támasztottan – egy 10cm vastag vb. lemezkonzol kerül kialakításra.

A fent leírtakon kívül más tartószerkezeti átalakítás nem készül.

Melléklet: Födémnyílás kiváltás vázlata.

Budapest,2015-02-22

Keszthely József okl. építőmérnök  
tartószerkezeti tervező és szakértő  
T-T, SZÉS-1 01-6744



8F. I. TÁNCSICS MIHÁLY U. 16. I./H.  
FŐFELMÉRÉS KIVÁLTÁS VÁZLATA

# Budapesti 1. Számú Földhivatal

1111 Budapest, Budafoki út 59.

# Budapest I. kerület

belterület

## Térképmásolat - Szemle

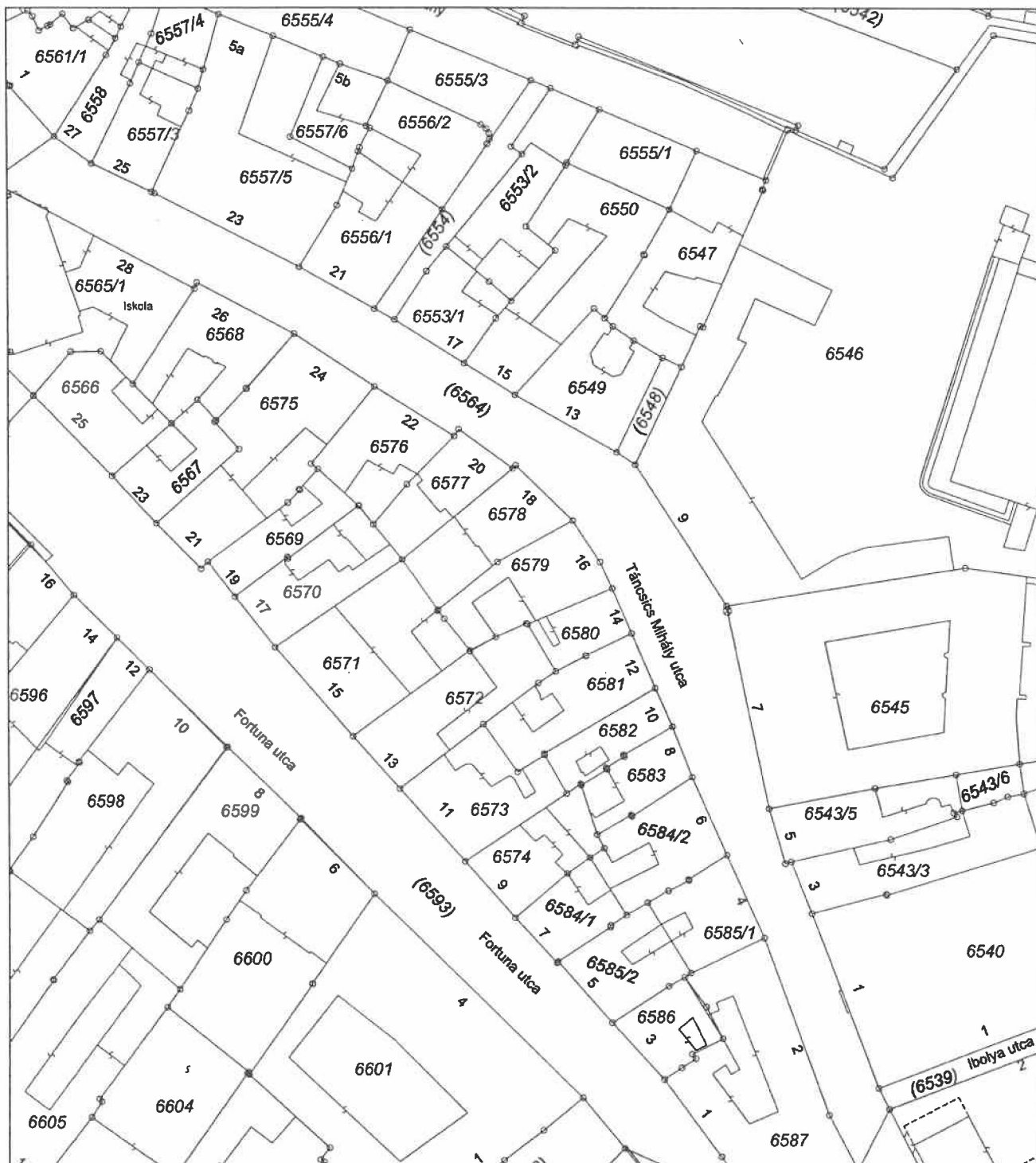
Helyrajzi szám: 6579

Terület: 323 m<sup>2</sup>

Méretarány = 1:1000

Vetület : EO V

Méreték levételére nem használható!



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Budapest, 2015. február 18. 6:35



Megrendelés száma: 7205/301/2015

Adatszolgáltató: Hecceg Erika

Alíírás:

## ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI KUTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

a Budapest, I. Táncsics utca 16 sz. Hrsz: 6579, alatti ingatlan  
I.4. sz. lakás tetőtéri szint bővítésének engedélyezési tervéhez.



**Az épület országosan védett műemlék, ezért a jelen dokumentáció a  
393/2012.(XII.20.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint készült,  
és bár a jelen felújítás a műemléki értékeket nem érinti, a jelen állapot  
műemlékeinek értékeit (értékleltár) fotódokumentációban  
dokumentáltam.(ld 2.sz. melléklet)**

**Készítette. Csabai Flóra építész, műemlékvédelmi szakmérnök,  
É-1-01/0749, Tel: +36-30/3111-323  
Budapest, 1028, Kő utca 14,**

**2015.március 14**

### 1) A vonatkozó szakirodalom:

(az alábbi szakirodalom a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár Budapest gyűjteményében megtalálható)

- Pogány-Horler: Budapest műemlékei I. Bp. 1955.500-501.l

Az épület történetének rövid ismertetése és külső homlokzatának leírása, az 500. oldalon, 463.sz. kép: fekete-fehér fotó az utcai homlokzatról, az 501. oldalon, 464.sz. kép: az utcai homlokzat barokk falfestménye (fekete-fehér),

- Zakariás G. Sándor: Budapest. (Genthon István: Magyarország művészeti emlékei III. kötet.) Bp. 1961.52.l.

A műemléki értékek rövid ismertetése, és a 87. kép: utcai homlokzat fekete-fehér fotója)

- Perekó Károly: Képzőművészetek alkalmazása a budapesti műemlék lakóépületek 1958.évi restaurálásánál. Műemlékvédelem V. 1961.1.sz.47-48.l.

A barokk falfestmény helyreállításának rövid története

- Szanyi József: Műemlékvédelem a budai várnegyedben, magyar Műemlékvédelem 1971-72.Bp. 1974.70.l.

Az utcai földszinti ablak kovácsoltvas rácsának fotója, (fekete-fehér)

- Dr. Berza László (főszerk.): Budapest története képekben 1493-1980. Képkatalógus I. Bp. 1982.524.l.

### 2) Forráskutatás:

- A **Budapest Fővárosi Levéltárban** jelenleg a fenti helyrajzi szám alatt olyan dokumentumok találhatóak, melyek elsősorban a hátsó, eredetileg egyemeletes épületrész többszöri átépítéséhez tartoznak, és egy 1929-ben készült tervrajz a teljes épület földszinti, emeleti, és tetőtéri alaprajzával és a hátsószárny metszetével.

Ezek részletesen az alábbiak:

1.) Méltóságos Bolgár Ferenc úr I. Verböczy utca 16 sz. alatti családháza átépítési terve, Szengyörgyi Károly építész által, (földszinti, emeleti , tetőtéri alaprajz, helyszínrajz, hátsószárny metszete, ) feltehetően 1929-ben készült,

2.) 1933.04.03 keltezéssel, az 1929-ben benyújtott átalakítás és a hátsó szárny tetőtér beépítésének jóváhagyó használatbavételi határozata.

3.) Az I.em 6sz. lakás tetőtér bővítésének engedélyezési tervlapja, melyet Szondi József okl. építészmérnök készített, 1966.01.30. dátummal . (hátsó szárny)

4.) 1966.VI.15 dátummal kelt műleírás, a hátsószárny I. em. 6.sz. lakás tetőtéri bővítésére vonatkozóan, melyet Szondi József okleveles építészmérnök írt. (hátsó szárny)

5.) 1967.X.31. keltezéssel, az I. em 6.sz. lakás padlástéri beépítésének jóváhagyó használatbavételi határozata.(hátsó szárny)

6.) Az I. em. 4sz. lakás 1970-ben engedélyezett bővítésére vonatkozóan benyújtandó fotódokumentációt kérő határozat, 1971-es keltezéssel,

- **Dragonits Tamás:**

**1958-ban Dragonits Tamás a védett műemléképületet rendkívül gondosan és szakszerűen felújította a Közti munkatársaként. Az erről szóló tervek a Közti tervtárában voltak**



**megtalálhatóak, de mivel a jelen felújítás nem érinti sem az épület utcai, sem az udvari, lépcsőházi megjelenését, - ezt most nem kutattuk.**

Dragonits Tamás szóbeli tájékoztatása alapján tudható, hogy 1958-ban az épület homlokzati felújítása mellett felújították a lépcsőházat, a belsőudvart, de a kovácsoltvas rácsok, korlátok és lámpák már megvoltak, csak a lépcsőházi kovácsoltvas fogódzót helyezték el akkor.

A ma meglévő festett kő domborművek az Országház utca 2sz. épület felújítása során, annak ülőfülkéiből kerültek át ide, és azokat még Itáliából hozatta az Országház utcai épület tulajdonosa a 20.század elején.

Az eredeti fa padlásfödémeket ekkor a teljes épületen kicserélték a mai acélgerendás monolit vasbetonmezős rendszerre.

Ebben az időben már az utcai szárny emeletén két lakás volt kialakítva, de itt tetőtér beépítés nem történt.

### **3) Az épület ismertetése :**

A jelenlegi zárt sorú, U alakú beépítésű egyemeletes lakóház védett műemlék. Az épület egészét 1958-ban Dragonits Tamás építész (KÖZTI), majd 1981-83-ban Szócsik András (VÁTI) tervei alapján szakszerűen felújították és jelenlegi megjelenésében ezt az állapotot mutatja.

„Négytengelyes barokk homlokzatát háromtagú főpárkány zárja le. A földszint felett övpárkány húzódik. Emeleti falsíkját volutás fejezetű, lefelé keskenyedő lizénák tagolják, közöttük volutás záradékú füles keretezésű ablakok nyílnak, a könyöklők alatt cseppdíszes barokk kötényekkel. A két középső ablak között íves lezárású stukkókeretes mezőben barokk falfestmény díszíti a homlokzatot, amely Krisztust és Szűz Máriát ábrázolja, szentekkel körülvéve.”

A domború barokk ablakok külső szárnyai kifelé nyílnak.

1929-ben végzett átalakításakor utcai földszinti ablakaira neobarokk vasrácsokat helyeztek el.

A földszint baloldali tengelyében félköríves barokk kapukeret és fakapu található.

A fiókos dongaboltozatos kapualjban az 1958-as szakszerű helyreállításnak köszönhetően a korabeli kialakítású részletek láthatóak, mint a mécesstartó, a kerékvető, a mennyezeti medalion, a kőkeretes ajtónyílások és az eredeti kovácsoltvas rácsok és fakapuk.

A földszinti lakások mennyezetei is szép keresztboltozatos kialakításúak.

A belső udvar is alapvetően őrzi az eredeti formáját, a barokk pincelejárataival, a kőkonzolos függőfolyosóval és a hajdani télikert földemével és oszlopaival határolva. Sajnos hiányzik már a télikert feltehetően üvegezett szerkezete és látszanak a padlásterek későbbi beépítésének tetőfelépítményei.

A kapualjból korabeli falépcső vezet az emeletre, és az innen induló pincelépcső már nem használatos, csak a bejárati rácsos kapuja van meg.

Az 1929-es tervből még megérthető az épület eredeti működése, amikor ezt még egy család lakta az utcai szárny emeletén, míg a hátsó egyemeletes szárnyban a kiszolgáló funkciókat helyezték el. Az első emeleti oldalsó szárny télikertjén át kapcsolódott az utcai szárny ebédlője a hátsó emeleti konyhai részhez. 1929-ben még a hátsó épület szintjei az udvarról, külön lépcsővel voltak elérhetőek.

Ma az épületben már 6 lakás található, az utcai szárnyban 2 a földszinten és kettő az emeleten, melyek közül az I. 4sz lakás 1970ben a tetőtér felé bővült.

A hátsó szárnyban a földszinten egy, és az I. emeleten egy kétszintes lakás található, amely azonban csak az utcai szárny lépcsőházából a függőfolyosón és a volt télikert teraszán keresztül közelíthető meg.

A jelen engedélyezési eljárás tárgya az utcai szárny I. em. 4.sz. kétszintes lakásának már meglévő tetőtérbeépítésének bővítése, amely csak a lakás és a padlástér belső területeit érinti.

#### **4) Értékleltár:**

A korábbi szakszerű felújításoknak köszönhetően az épület műemlékes szempontból egységes, a későbbi beavatkozások is szakszerűek, ezért ezek is megtartásra érdemesek.

Mivel a jelen felújítás az épület műemléki értékeit nem érinti az épület műemléki értékeit és jelen állapotát részletes elemzés nélkül fotókkal dokumentálom az 1sz. mellékletben az alábbi tartalom szerint:

- utcai barokk homlokzat,
- dongaboltozatos kapualj,
- belső udvar, függőfolyosóval,
- pincelejárát,
- domború és spalettás ablakok, váztaablázatos ajtók,
- padlóburkolatok,
- falépcső,
- kovácsoltvas szerkezetek,  
(homl. neobarokk ablakrácsok, cégér, zászlótartó, belső ajtórácsok)
- kovácsoltvas lámpák,
- fedélszerkezet,

#### **5) Felmérési dokumentáció:**

Az engedélyezési terv az érintett utcai szárny meglévő alaprajzait és érintett metszetrészletét tartalmazza.

#### **6) Építéstörténeti és telektörténeti összefoglalás:**

**(az 1. ) alatt felsorolt szakirodalom alapján)**

Az elpusztult középkori lakóház maradványain 1700 körül épült újjá az utcai szárny. A XVIII. sz. második felében történt átépítése során nyerhette mai homlokzatát. A XIX. sz. első évtizedeiben újabb átalakítás kapcsán készült udvari folyosójának klasszicista vasrács-korlátja és azzal egyidejűleg épülhettek udvari szárnyai is.

A BFL-ben található egy 1929-es terv és véghatározat, miszerint az utcai szárnyban belső átalakítást, a hátsó részben pedig manzard ráépítést végeztek. Az utcai szárny tetőtere akkor még a tervek alapján nem beépített, míg az udvari egytraktusos kereszt szárny padlástérét tervezték beépíteni cselédszobák számára.

A véghatározat az utcai szárny földszintjére vonatkozóan 1 utcai szobát,

1 közlekedőt, 1 előteret, és 1 Wc-t említ, míg a hátsó épületrészben 1 gépkocsiszínt, 1 cselédszobát és egy mosókonyhát.

Az emeleten 3 utcai szobát, 1 fürdőszobát, 1 udvari szobát, 1 tálalót, 1 konyhát és 1 éléskamrát sorol fel.

Ekkor még az egész I. emelet összetartozhatott, egy lakás lehetett, és a hátsó konyhai szárnyat a télikert kötötte össze az utcai szárny udvari oldalán található ebédlővel.

A hátsó épületszárnyban tehát a kiszolgáló helyiségek egy hátsó lépcsővel összekötve 3 szinten voltak elhelyezve, az I. emeleten a télikerten át kapcsolódva az utcai nagylakáshoz.

1929-ben végzett átalakításakor utcai földszinti ablakaira neobarokk vasrácsokat helyeztek el.

1944-45-ben csak kisebb tető- és vakolatsérüléseket kapott.

A háború után az épületben lévő lakásokat sorban megosztották és 1958-ra már az utcai szárnyban 4, a hátsó szárnyban pedig 2 lakás volt kialakítva.

A kisebb helyreállítások után a teljes helyreállítás – a zárófödém cseréjével- 1958-ban, Dragonits Tamás (KÖZTI) tervei alapján történt.

Ezzel egyidejűleg az emeleti ablakok között lévő barokk falfestményt restaurálta Boromissza Zsoltné.

1966-ban Szondi József tervei szerint tetőtérbeépítés történt a hátsó szárnyon.

1976-ban a földszint 1.sz. lakásban végzett kisebb átalakításhoz Kiss Zoltán terve szolgált alapul.

1982-ben utólagos külső falszigetelés készült.

1981-83-ban épület felújítás történt, Szőcsik András (VÁTI)építész irányításával.

Ekkor a külső vegyi falszigetelést követően a fedélszék hibás elemeit kicserélték, javították, a hornyolt cserépfedés helyett hódfarkú héjalás készült. A kémények új kialakítású fejezetet kaptak, és a bádogos szerkezeteket is megújították.

A függőfolyosók lemezeit vasbeton anyagúra cserélték, az udvari árkot megerősítették, burkolatot és szigetelést készítettek. A nyílászárókat szükség szerint javították, illetve cserélték, a kőkereteket „Görömbey „ eljárással javították. Az udvar, a kapualj burkolatát, valamint a homlokzatok lábazatait kicserélték.

Az utcai homlokzat barokk falfestményét restaurálták és a külső-belső homlokzatot felújították.

Későbbi felújításról nem találtam információt.

**7) Felhasznált irodalom és források: ld. 1. ) és 2. ) pontokban,**

**8) Felhasznált források másolatai mellékletként, ld. 2sz. melléklet**

**9) Helyszíni kutatást nem végeztünk,** mert a változással érintett acélgerendás vasbeton mezős födém és a tetőtér beépítés 1970-71-ben készült, nem eredeti, a korábbi fal és ablakszerkezetekben pedig a mostani átalakítással az eredeti szerkezetek nem károsodnak. A szobák közötti válaszfalak a már áthelyezett későbbi szerkezetek, a külső tartófalak és a nyílászárók pedig nem érintettek.

**10) Javaslat a további kutatásra, védelemre,**

**Az értékleltárban felsorolt elemek védelme továbbra is biztosítandó.**

**A kapualjban lévő mécsesstartó fülke, a kapubejárat fölötti medalion és a festett kő domborművek restaurálandók.**

**11) A jelen lakásbővítés az épület védett értékeit nem érinti, sem az utcai, sem az udvari homlokzaton nem jelent változást.**

**A jelen engedélyezési tervtől függetlenül, de áttekintve az épület mai működését építészként az alábbiak megfontolását javaslom:**

A belső udvar felújítása ma is jó állapotú, de a túl sok és kicsi lakás(6db) miatt a lakók nem méltóképpen használják azt. Hosszútávon törekedni kellene a lakások újbóli összevonására, és ezáltal a belsőudvar intímum használatát lehetne újból visszahozni, mert az épület és a belsőudvar kialakítása és léptéke a korábbi egycsaládos, egylakásos funkciót jól szolgálta.

Az első szárnyban a földszinten egy kétoldali tájolású igényesebb lakás jöhetne létre a mostani kényszerhelyzetű két lakás helyett.

Az első emeleti függőfolyosó és a volt télikert területe most csak a hátsószárny emeleti lakásának megközelítését szolgálja.

Amennyiben a hátsó épületben egy háromszintes lakóegység jöhetne létre a földszintről történő megközelítéssel, akkor ez az emeleti terület felszabadulna. Az emeleten a most bővülő kétszintes lakás megtartandó és a másik emeleti lakáshoz a most csak közlekedésre használatos függőfolyosó és volt télikert területe akár teraszként, de inkább új üvegszerkezettel télikertként hozzákapcsolva szintén egy más minőségű lakóegységgé emelkedhetne.

Az így kialakuló (6 helyett) 4 lakásos épület lakásai már igényesebbé és közel azonos színvonalúra alakíthatóak lennének, ami feltételezhetően a kisebb közösség számára a lakóudvar és közlekedő terek jobb és színvonalasabb használatát is hozhatná magával.

**Az épület 1958-ban és 1981-83-ban történt műemléki felújítása és a jelen állapota ma is korszerűnek tekinthető, de az utcai és udvari szárnyak tetőfelépítményei formailag és anyaghasználatukban is elavultak. Egy későbbi felújításnál korszerűsítésük javasolható. A most tervezett tetőfelújítás után az utcai homlokzat tatarozása 3-8 éven belül szükségessé válhat.**

Tudomásom szerint a tulajdonos I. kerületi önkormányzat tervezi a rossz állapotú tetőhéjalás felújítását, amivel egy időben elképzelhetőnek tartanám az utcai oldalon a jelenlegi egyetlen ökörszem ablak megnagyobbítását vagy akár további ökörszem ablakok szimmetrikus beépítését a tetőtéri használat segítése céljából.

A meglévő spalettás ablakok belső ablakszárnyaiba, az osztások és a faprofilok méreteinek megtartása mellett hőszigetelő üvegezés beépítése is elképzelhető.

**1.sz melléklet: Értékeltár fotódokumentációja**

**2.sz.melléklet: Felhasznált források másolatai**

**Budapest 2015. március 14.**

**Csabai Flóra okl. építész,  
műemlékvédelmi szakmérnök  
É-1-01/0749,  
1028. Budapest, Kő utca 14,  
tel: +36-30/3111-323**



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

I. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201700053646  
Iratazonosító: IR-00037736 1/2017  
Iktatószám: BP-01/007/02243-3/2017.  
Ügyintéző: Janotti Judit  
Elérhetősége: +3617959055, janotti.judit@01kh.bfkh.gov.hu

**Tárgy: Budapest I. Táncsics M. u. 16. l. 4. sz. lakás átalakítás és tetőtéri bővítés használatbavétele.**  
Használatbavételi engedély.  
1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 16. hrsz. 6579  
Műemléki törzsszám: 15073

**Határozat**

Boros László (1014 Budapest, Táncsics M. u. 16.) építető kérelmére a 2015. június 8-án kelt, BP-1D/001/01579-8/2015. sz. határozattal kiadott építési engedély alapján a **Budapest I. Táncsics Mihály u. 16. sz.** 6579 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő lakóépület I. emelet 4. sz. tetőteres lakás elkészült átalakítására és a tetőtérben történt további bővítésére

**a végleges használatbavételi engedélyt megadom.**

A bővített kétszintes lakás új alapterülete: 120,5 m<sup>2</sup>.

A használatbavételi engedély birtokában a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építmény ténylegesen használatba vehető.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltség 2017. szeptember 12-én kelt 35110/2811-11/1017.ált. számú előzetes szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltétel nélkül hozzájárult.

A lakás kizárólag az építési és használatbavételi engedélyben meghatározott célra szabad használni úgy, hogy ez az állékonyságot, az egészséget, az élet- vagy közbiztonságot és a műemléki értéket ne veszélyeztesse. Az engedélytől eltérő használathoz a rendeltetés változásának engedélyezését kell kérni a BFKH I. Kerületi Hivatalától.

Az építető az építési-bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kérelem benyújtásával egy időben (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
1012 Bp. Logodí u. 38-40. 1536 Bp. Pf.: 256.  
[www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Ezen döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Budapest Főváros -Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hátorsági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályhoz (levelezési cím: 1364 Bp. Pf. 234.) címzett, de a BFKH I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályhoz (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.) benyújtandó 30.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

A jogorvoslati eljárás illetékét a BFKH 10023002-00299592-00000000 eljárási illetékbevételi számlaszámára kell befizetni, melynek megtörténtét a fellebbezés benyújtásával egy időben hatóságomnál igazolni kell.

A fellebbezésre nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag a BFKH I. Kerületi Hivatal Örökségvédelmi Osztályán (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.) ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>oo</sup> órától – 16<sup>oo</sup> óráig, szerdán: 9<sup>oo</sup> órától - 16<sup>oo</sup>óráig) megtekinthető.

### Indokolás

Boros László építető használatbavételi engedélyt kért a **Budapest I. Táncsics Mihály u. 16. sz.** 6579 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő lakóépület I. emelet 4. sz. tetőteres lakás átalakításának és a további tetőtéri bővítésének a használatbavételére.

A Budapest I. Táncsics Mihály u. 16. sz. 6579 hrsz. ingatlan 15073.törzsszám alatt műemléki védelem alatt áll. Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa a Budavári Önkormányzat (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.). Kérelmező a lakás bérlője.

A 2016. március 22-én megtartott helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy az elvégzett munka az engedélynek megfelel, a kétszintes lakás a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a használatbavételi engedély megadása ellen műemléki, tűzvédelmi és műszaki szempontból kifogás nem merült fel. A lakás használatbavétele a tűzvédelmi szakhatósági hozzájárulás megszerzése miatt húzódott el, a használatbavételi eljárást a hiánypótlási felhívás nem teljesítése miatt két ízben is meg kellett szüntetnem.

Jelen kérelméhez Kérelmező csatolta a használatbavételi engedélyhez szükséges előzetes tűzvédelmi hozzájárulást. A **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltség** 2017. szeptember 12-én kelt 35110/2811-11/1017.ált. számú előzetes szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély megadásához tűzvédelmi szempontból feltétel nélkül hozzájárult.

A Budapest I. Táncsics Mihály u. 16. sz. I. emelet 4. sz. lakás tetőterét már korábban beépítették. A korábbi lakás alapterülete 109,5 m<sup>2</sup> volt, a tetőtérben történt bővítés után az alapterület 120,5 m<sup>2</sup> lett.

Az építési munkaterület visszaadása - az építési naplóban igazoltan – megtörtént. Az elkészült munkák szakszerű kivitelezéséről Tóth András felelős műszaki vezető (MEK-MV-É-M 01-8527) nyilatkozott.

Kérelmező csatolta a használatbavételi engedélyezési eljárás 15.000,- Ft illetékének átutalásáról szóló igazolást.

A kérelem 2017. szeptember 18-án érkezett a BFKH I. Kerületi Hivatalhoz. A döntést 8 napon belül hoztam meg.

Határozatom *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII törvény 44. § (1) – (3) bekezdésén és *Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. – 41. §-ain alapszik.

Hatáskörömet *Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, illetékességemet e Korm. rendelet 1. melléklet II. rész 20. pontja, és *Hatáskörömet A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 496/2016. (XII.28.) Kormányrendelet 3 § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) – (4) bekezdései, valamint a 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A fellebbezési illeték mértékét *Az illetékekről* szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény mellékletének XV. fejezete alapján állapítottam meg.

Budapest, 2017. szeptember 21.

Az ÉTDR felületen lévő  
elektronikus dokumentumban  
foglaltakkal egyező tartalmú hiteles irat

Budapest Fővárosi Kormányhivatala - Csötönyi Tünde  
I. Kerületi Hivatala hivatalvezető  
1013 Budapest, Artúr út 12.  
1536 Budapest, Pf.: 256.

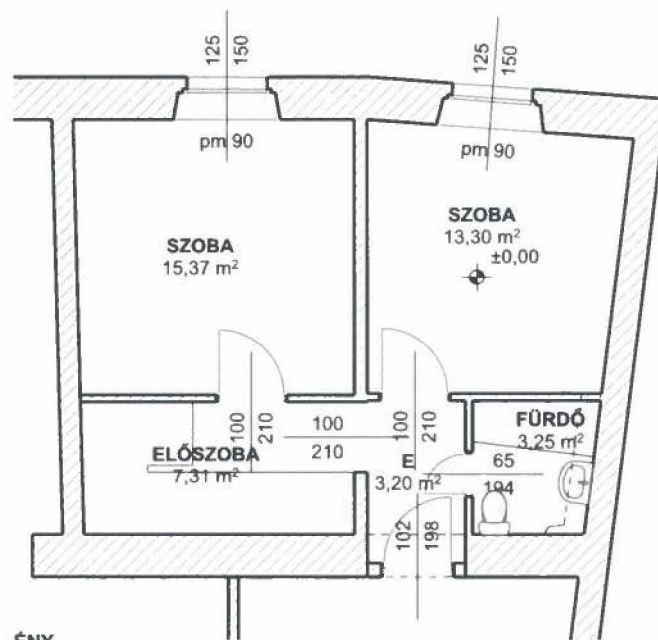
**Erről értesül:**

**Ügyfélként:**

1.	Boros László - kérelmező	ÉTDR 1014	felületen Budapest	Táncsics M. u. 16.I.4.
2.	Budavári Önkormányzat Műszaki Iroda – tulajdonos	1014	Budapest	Kapisztrán tér 1.

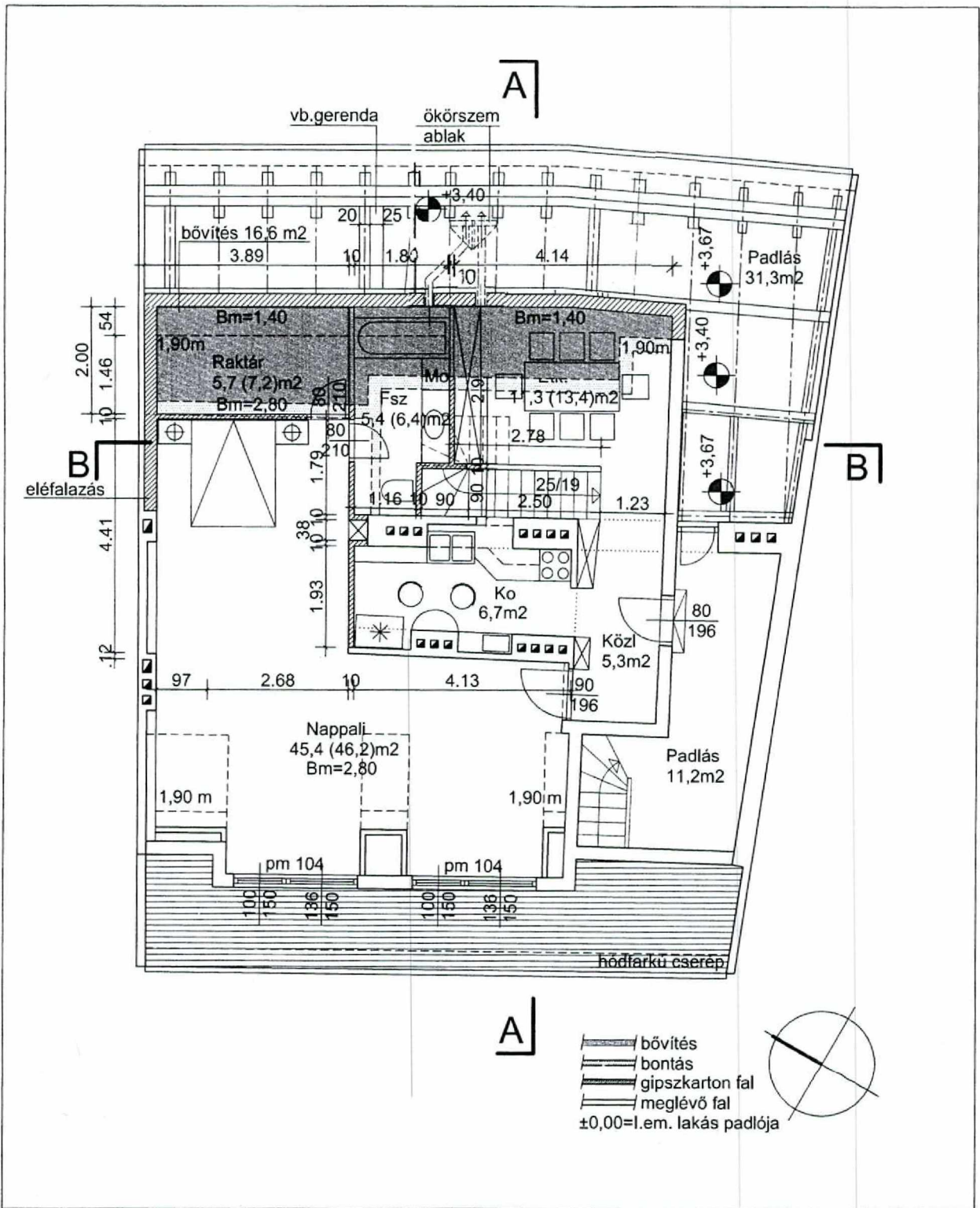
**tájékoztatásul:**

3.	ALTANA Kft.- tervező	1107	Budapest	Mázsa tér 2-6.
4.	Tóth András – felelős műszaki vezető	1174	Budapest	Wéber K. u. 15/1.
6.	Budavári Önkormányzat - jegyző	ÉTDR	felületen	
5.	Budavári Önkormányzat GAMESZ - kezelő Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	1011	Budapest	Iskola u. 16.
6.	Észak-Budai Katasztrófavédelmi Kirendeltség - szakhatóság	ÉTDR	felületen	
7.	Miniszterelnökség - Nyilvántartás	ÉTDR	felületen	
8.	Irattár			



érv



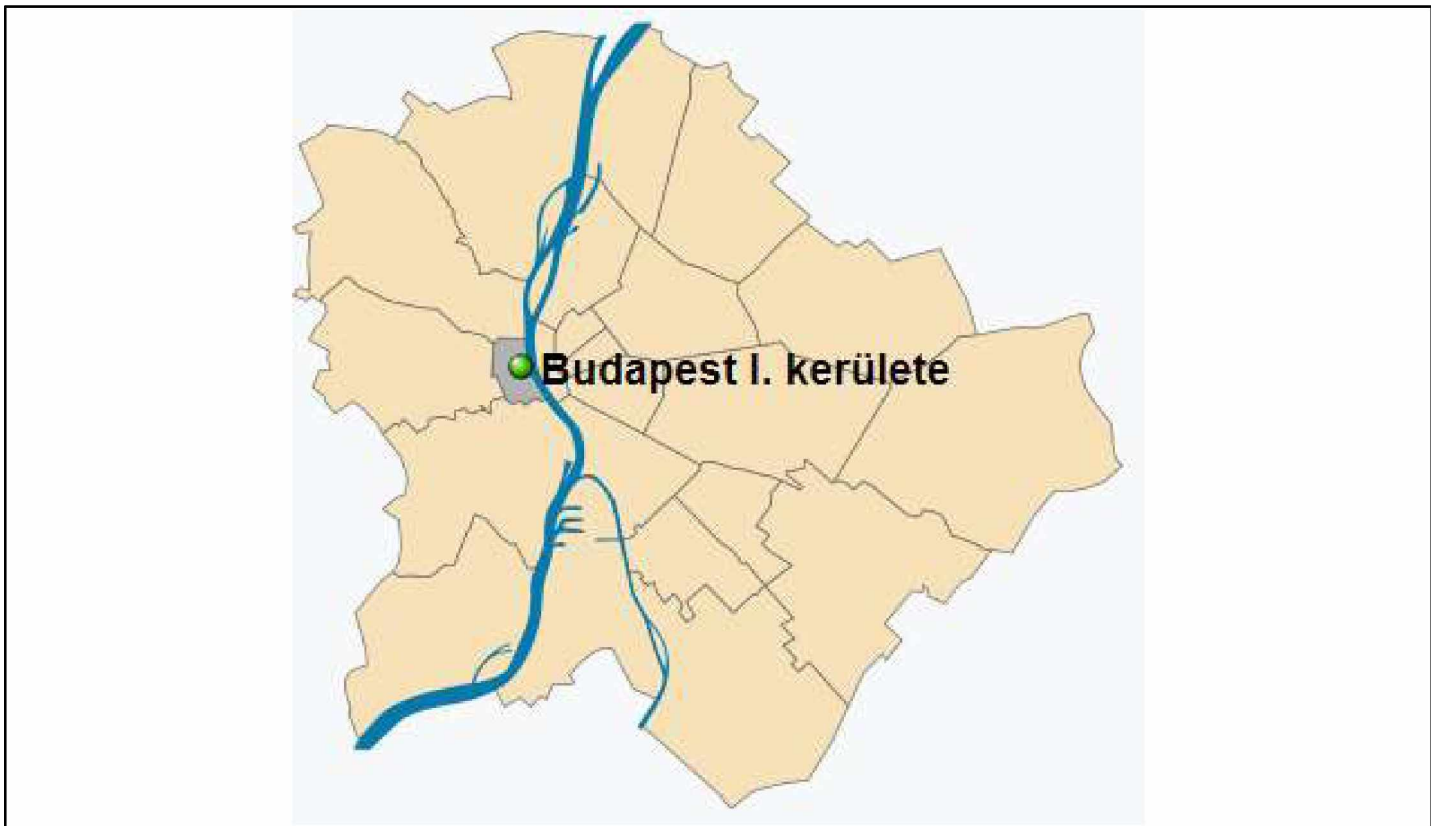


MŰEMLÉK LAKÓHÁZ I.EMELET 4.SZ. LAKÁS		1114. Budapest, Táncsics Mihály u. 16. Hrsz.: 6579 ÁTALAKÍTÁSA ALAPRAJZI BŐVÍTÉSSEL	
Engedélyezési terv		2015.03.hó	
TETŐTÉR ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOT ALAPRAJZA		m = 1:100	
építető:	Boros László, 1222. Budapest, Sörház utca 6.	ÉÉá 2	
gen.építész:	Bihary László, 1114. Budapest, Ulászló u. 17. okl. építészmérnök kam.sz.: É1 01-0667 <i>tanácsadó</i>		

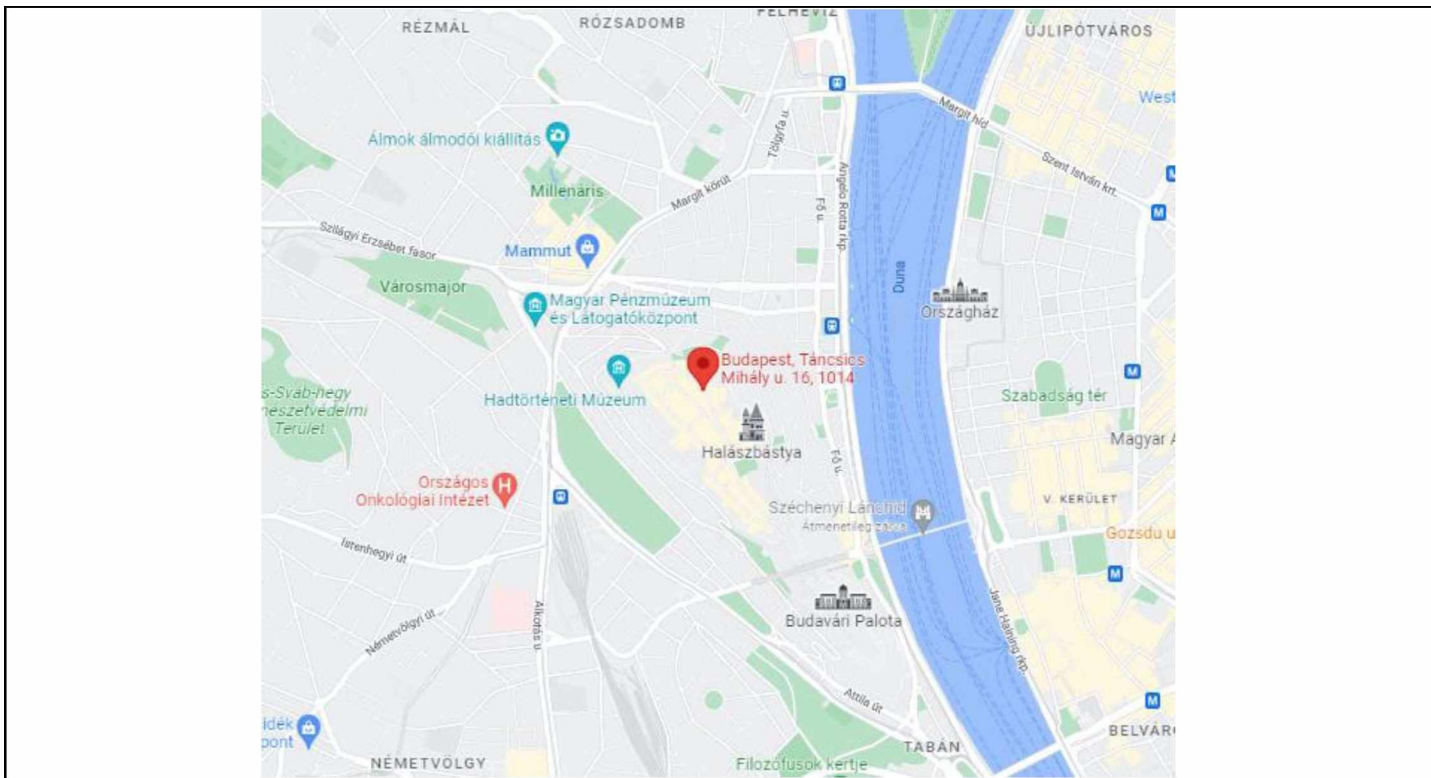


<b>Ingtalan címe</b>	<b>1014 Budapest I. ker. Táncsics Mihály u. 16.</b>
<b>Hrsz.</b>	<b>6579</b>

**Budapest térkép**



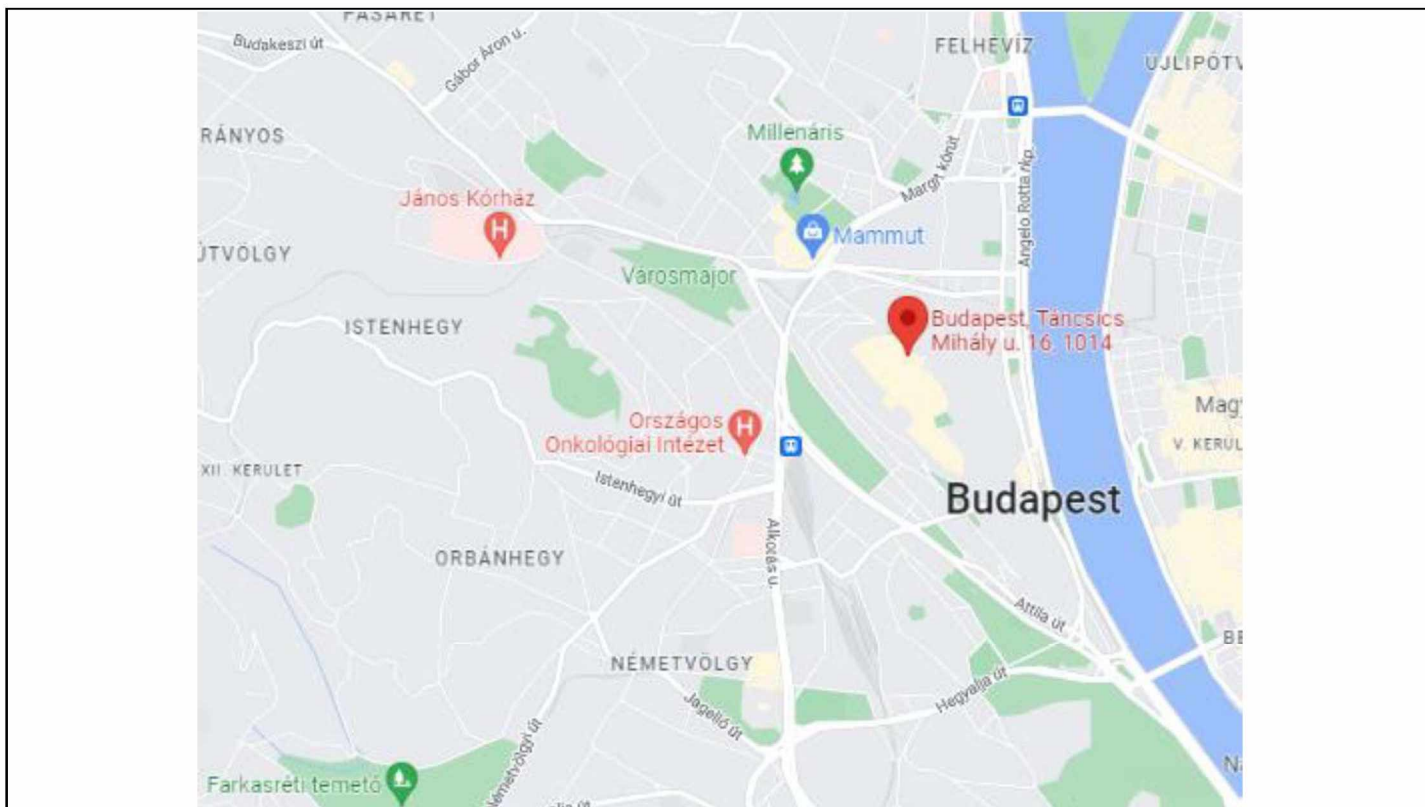
**Kerület térkép**





<b>Ingtalan címe</b>	<b>1014 Budapest I. ker. Táncsics Mihály u. 16.</b>
<b>Hrsz.</b>	<b>6579</b>

### Térképrészlet



### Műholdkép





1014 Budapest I. ker. Táncsics Mihály u. 16.  
6579 hrsz.



utcakép



utcafront



homlokzat



előtér



előtér



lépcsőház