

## Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



Mellékletek



környezet



épület



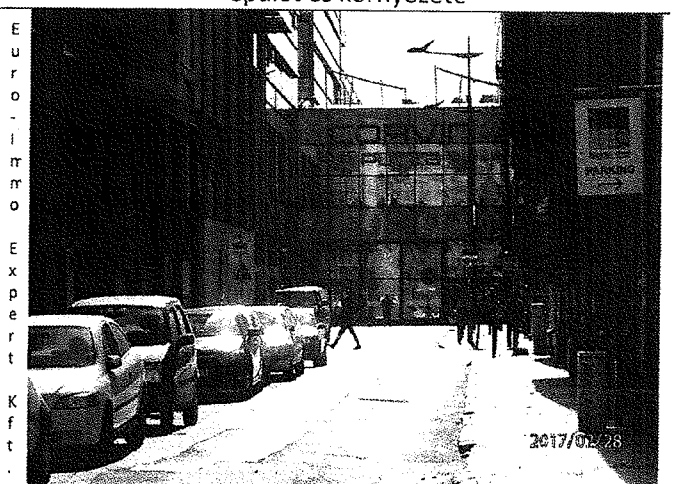
utcakép



épület és környezete



homlokzat



környezet, Corvin Pláza

*Jud*



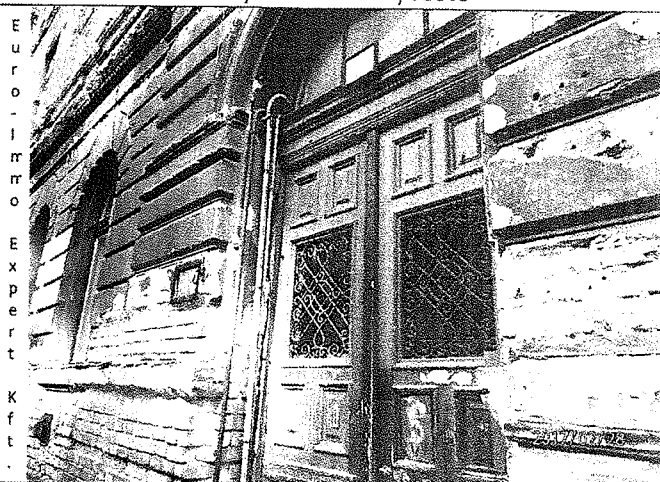
szomszédos épület



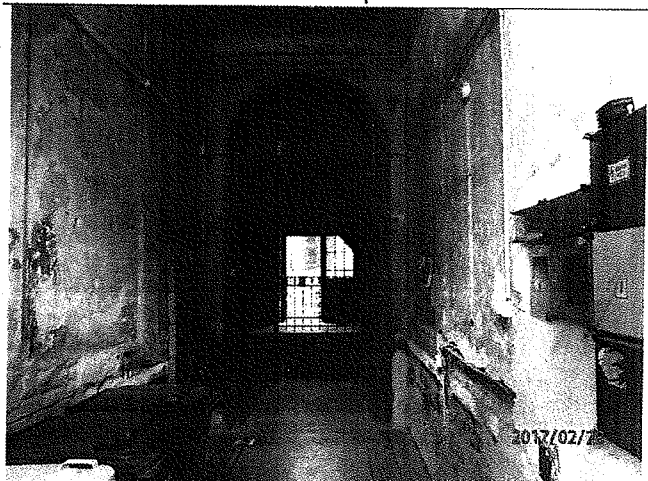
épület és környezete



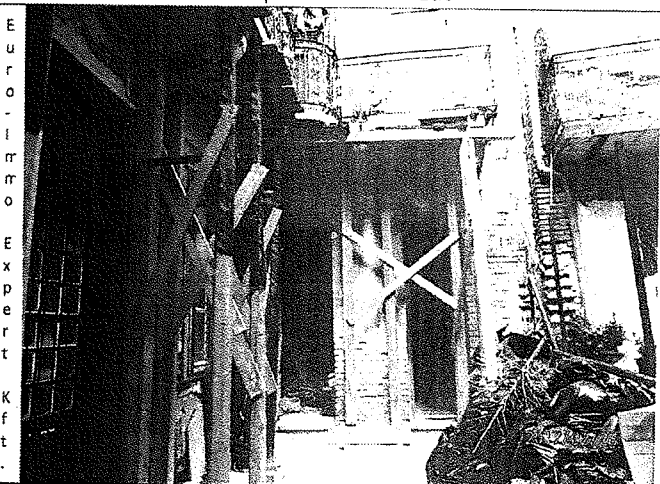
utcakép



kapu és homlokzat



kapualj

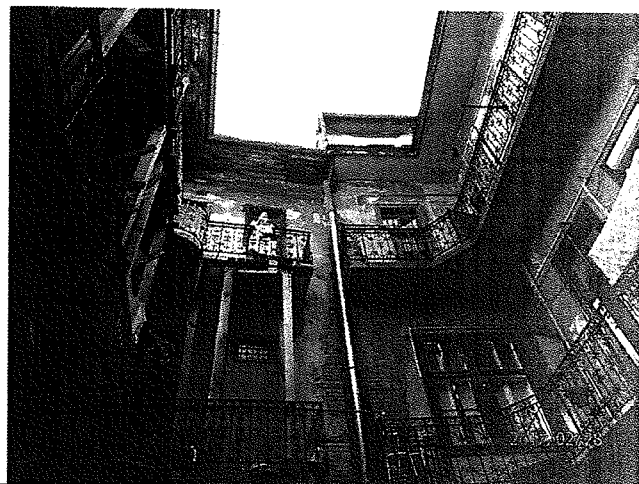


udvar

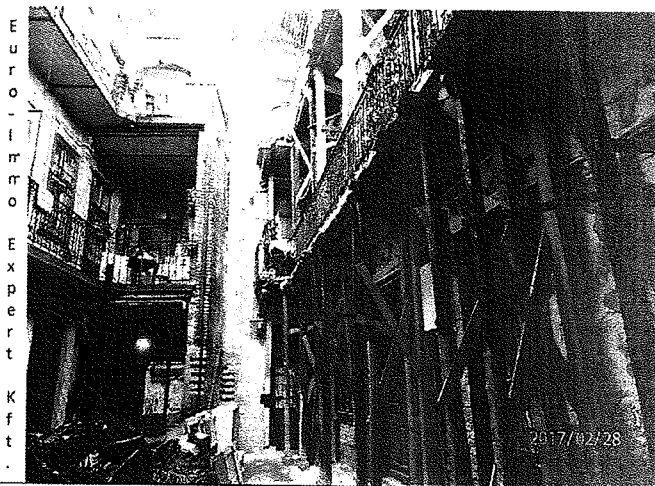
Euro-Immo Expert Kft.

Euro-Immo Expert Kft.

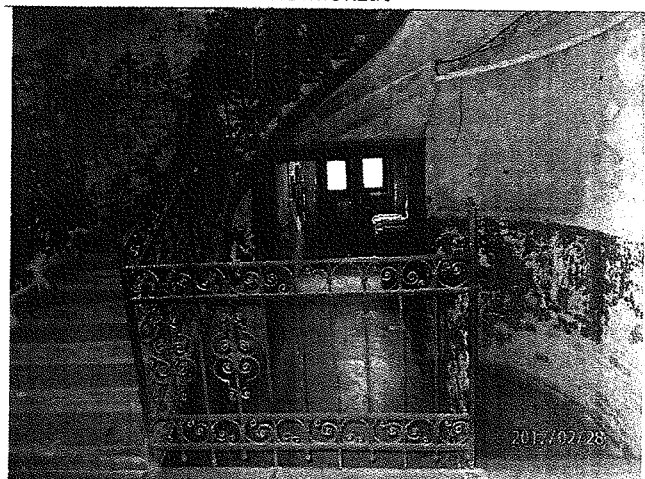
Euro-Immo Expert Kft.



homlokzat



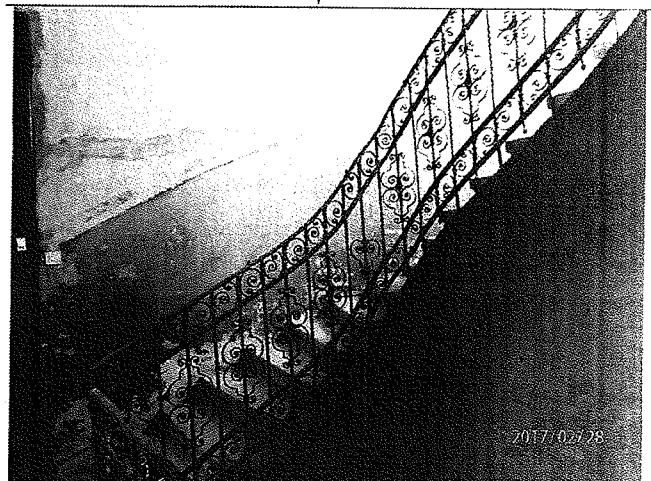
függőfolyosók



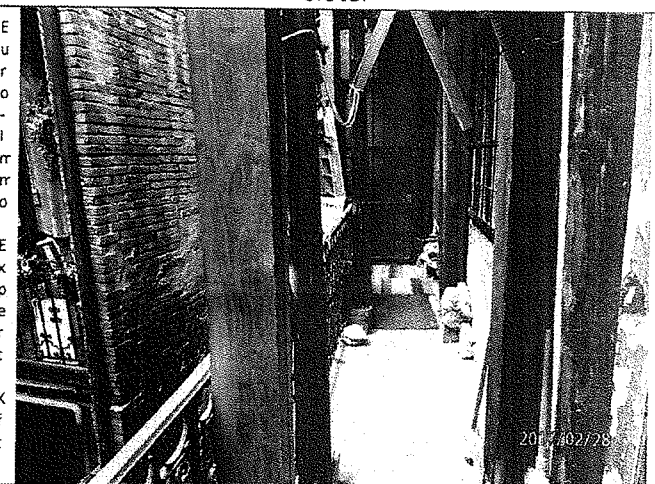
lépcső



előtér



lépcső



függőfolyosó

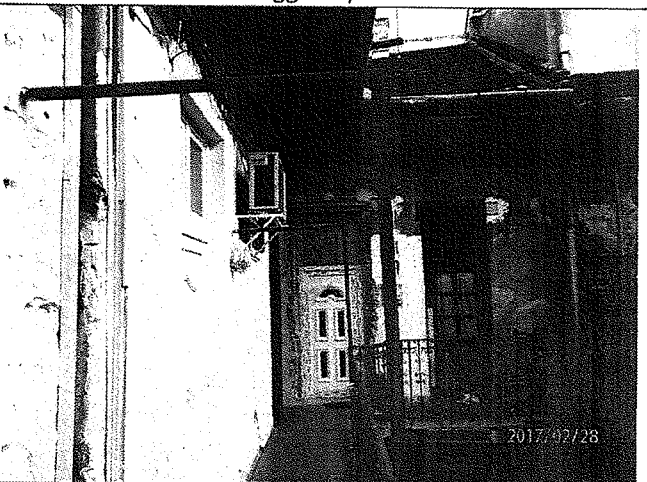
*JW*



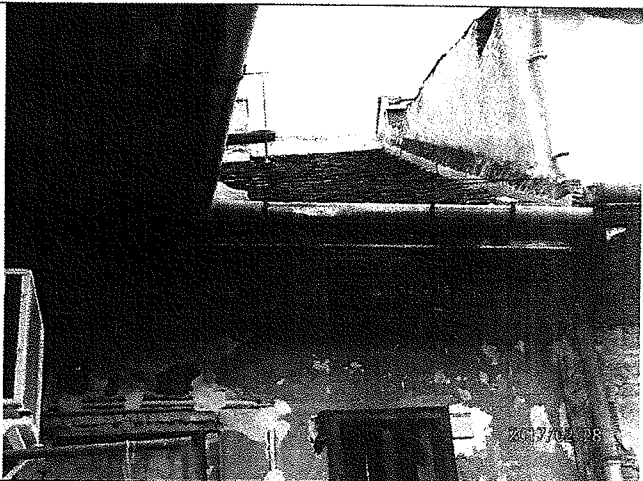
függőfolyosó



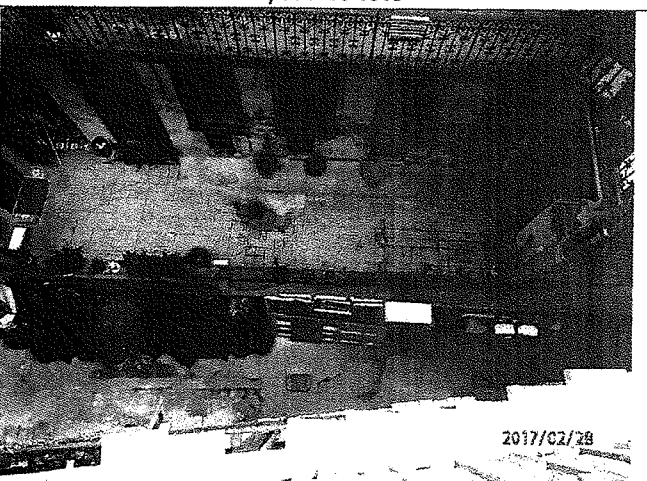
aládúcolás



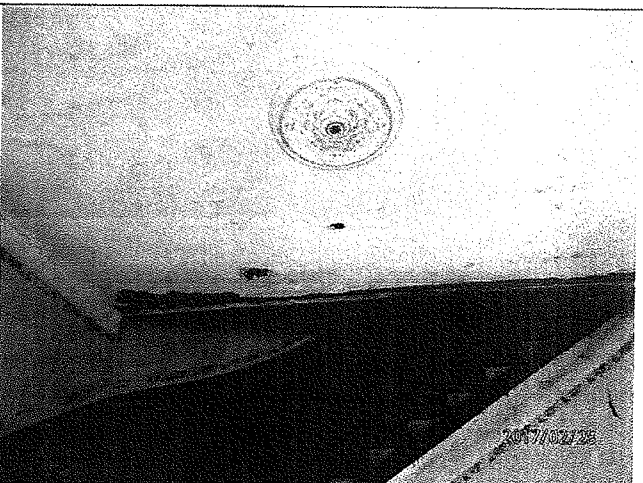
folyosó és tető



tető és homlokzat



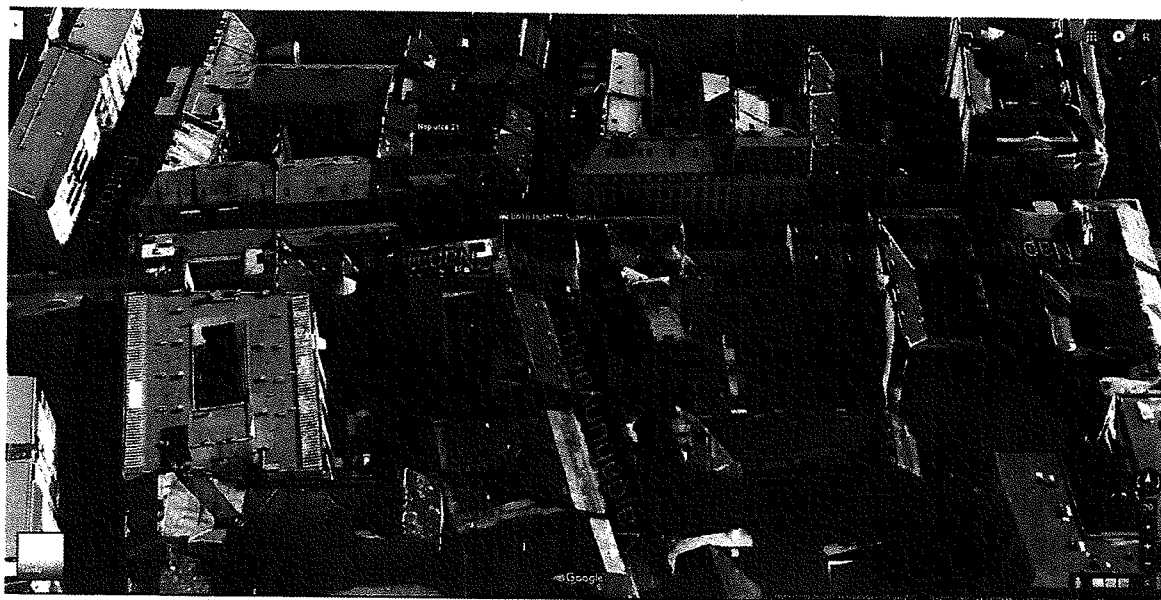
közös udvar



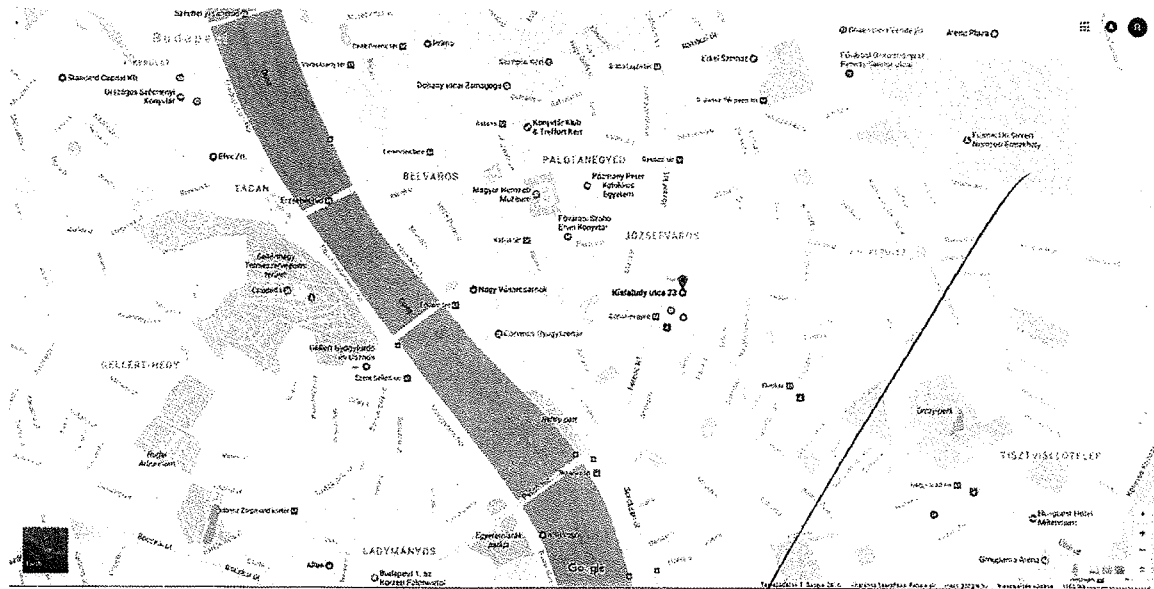
mennyezet



*JW*



*Handwritten signature*



*Jwt*





*Handwritten signature*

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pf. - 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési  
Megnevezés száma: 899019-166092/012  
2012.12.12

BUDAPEST VIII. KER.

Szentszéki: 62

Béltérképszám: 38676 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VIII. KER. Helyrajzi szám 21.

IRÁNY

1. Az ingatlan adatai.

Állományazonosság

Állományazonosság megnevezés/

IR. C

terület kat. t. jom. alatti terület  
szám k. áll. szám kat. jom.  
alatti terület szám k. áll.

Helyrajzi szám, név

IR. BEEZ

429

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 2009/07/19/03/1903.12.03

jegyzék: 1991. ÁVA NEMZET. TÖ. 1. 5

jegyzék: tulajdonos

név: BUDAPESTI FÖLDHIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 55-67

IR. BEEZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 2009/03/20/02/02.02.02

vezetékrajz

1:1000 területre vonatkozóan, VM-17/2012.

jegyzék:

név: BUDAPESTI FÖLDHIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 55-67

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 2010/02/25/02/02.02.02

vezetékrajz

1:1000 területre vonatkozóan, VM-17/2012.

jegyzék:

név: BUDAPESTI FÖLDHIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 55-67

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ha a tulajdoni lap köznevelési aljára vonatkozóan került bejegyzésre, akkor az a  
határozatból.

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

*Jm*

# Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Lapszám: 3 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-242 Helyrajzi szám: 35676 / A Közter.: N Kültér.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati. tulajdon Igen 1

## Az épületnyilvántartás alapadatai

E 01.	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
E 02.	Az épület címe: Budapest VIII. kerület Nap utca 21.		
E 03.	Rendeltetéstől eltérő használat:	-	-
E 04.	Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
E 05.	Az építés éve:		1893
E 06.	Az utolsó felújítás éve:		0
E 07.	Beépített alapterület:		m <sup>2</sup> : 372
E 08.	Szintek száma:		db: 3
E 09.	Szintek nettó területe:		m <sup>2</sup> : 885
E 10.	Pinceszint területe:		m <sup>2</sup> : 276
E 11.	Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	1
E 12.	Az épület tetőszerkezete:	magas	1
E 13.	Tetőtéri beépítettség:	magastető építésével beépíthető	5
E 14.	Az épület állapota:	teljes felújítással megfelelővé tehető	3
E 15.	A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	6
E 16.	Melegvíz ellátás:	egyedi	4
E 17.	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
E 18.	Felvonók száma:		0
E 19.	Hulladékártólas:	szeméttároló	3

## Az épület helyiségei, közlekedői

E 20.	Közös helyiségek, közlekedők:	db: 9	E 21.	m <sup>2</sup> : 601
E 22.	Lakások összesen:	db: 15	E 23.	m <sup>2</sup> : 721
E 24.	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db: 15	E 25.	m <sup>2</sup> : 721
E 26.	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db: 4	E 27.	m <sup>2</sup> : 145
E 28.	Nem lakás célú helyiségekből - önkormányzati tulajdon:	db: 4	E 29.	m <sup>2</sup> : 145
E 30.	- polgári védelem helyisége:	db: 0	E 31.	m <sup>2</sup> : 0

*Handwritten signature*

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Lapszám: 3 / 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-242 Helyrajzi szám: 35676 / A Közter.: N Külter.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati. tulajdon Igen 1

**Az épület értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+/-)	bruttó érték egyenlege e. Ft
E 31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		4 484
E 31.1	Bruttó érték változás	2004		4 484
E 31.2	Bruttó érték változás	2005		4 484
E 31.3	Bruttó érték változás	2006	+ 881	5 365
E 31.4	Bruttó érték változás	2006		5 365
E 31.5	Bruttó érték változás	2010	+ 5 201	10 566
E 32.	Becsült érték	2005		
E 33.	Állagmutató	3	20-39%	35

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Rudas & Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2015.06.19. Nováczki Eleonóra  
Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

*Handwritten signature*

# Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"



Lapszám: 2 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos laf 11221

Helyrajzi szám: 35676

Közter.: N Külter.: N

Cím: 1082 Budapest VIII. kerület Nap utca 21.

## A földterület alapadatai

F 01.	A földrészlet rendeltetése	lakóépülettel beépíthető építési telek	2
<b>A művelési ág jellege</b>			
F 02.1	művelés alól kivett egyéb terület	11	0 427
<b>A művelési ág jellege</b>			
F 03.	A földrészlet nagysága	ha : 0	m <sup>2</sup> : 427
F 04.	A terület aranykorona értéke		0
F 05.	A művelés alól kivett földterület jellege	-	-
F 06.	A telek jellege	általános telek	1
F 07.	Beépítettség	a tulajdonos önkormányzat által beépített	2
F 08.	Beépítési mód	zárt sorú	4
F 09.	A telek beépítettségi foka		%: 87
F 10.	OÉSZ, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet		11

## A földterület közművesítettsége

F 11.	Villany ellátottság	van	1
F 12.	Ivóvíz ellátás:	vízellátás hálózatról	3
F 13.	Szennyvíz elvezetés:	közcsatorna hálózatra	2
F 14.	Csapadék elvezetés:	elválasztott rendszerű csapadékcatornába	5
F 15.	Tűzvíz vezetés:	nincs	1
F 16.	Gáz ellátás:	földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
F 17.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		20 496
F 17.1	Bruttó érték változás	2004		20 496
F 17.2	Bruttó érték változás	2005		20 496
F 17.3	Bruttó érték változás	2006		20 496
F 18.	Becsült érték	2013		33 792
F 19.	Állagmutató	1	0	

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

*Handwritten signature*

**Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Földterület "F"**

Lapszám: 2 / 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos ial 11221

Helyrajzi szám: 35676

Közter.: N

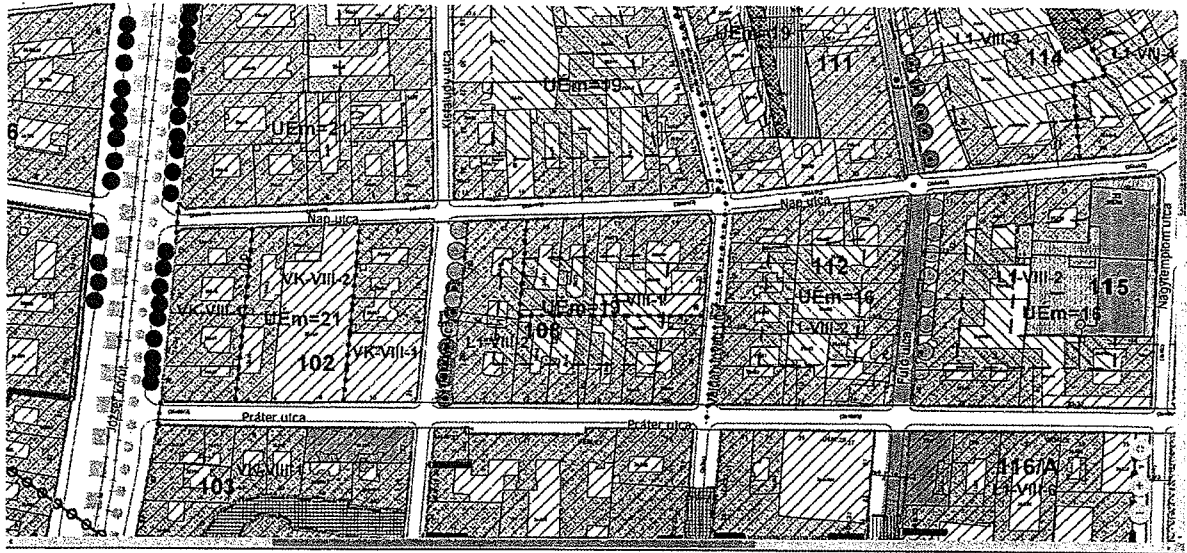
Külter.: N

Cím: 1082 Budapest VIII. kerület Nap utca 21.

*Rudas & Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2015.06.19. Nováczki Eleonóra  
Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:*

*JW*

97



*Handwritten signature or initials.*

**LI-VIII-jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület-építési övezeteinek részletes előírásai**

**22.§**

¶

(1) → Az **LI-VIII**-jelű építési övezetek területén

- a) → Az épületek földszinti beépítési mértéke -- teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén -- az **LI-VIII-5**-kivételével -- elérheti a 100%-ot.
- b) → A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével -- nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- c) <sup>§6</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
- d) → Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az **LI-VIII-5**-jelű építési övezet kivételével.
- e) <sup>§7</sup> Meglévő tetőtér -- kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával -- beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f) <sup>§8</sup> Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2) <sup>§9</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

¶

*1. sz. táblázat*

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		terület	szélesség	beépítési mérték	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mérték	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
LI	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
<b>LI-VIII-1a</b>	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100	15 0	16,0	23,0
<b>LI-VIII-2a</b>	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100	15 0	16,0	23,0
<b>LI-VIII-3a</b>	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100	15 0	14,0	19,5
<b>LI-VIII-4a</b>	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100	20 0	12,5	16,0
<b>LI-VIII-5a</b>	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Összefoglalásul megállapítható, hogy a szakértői bizonyítási eljárás során, a jelen ügyre alkalmazott leginkább alkalmas metodikával, a szükséges és - gazdaságossági valamint eredményességi szempontok figyelembevételével - elégséges vizsgálatok elvégzésével, a szakmai ténymegállapítások, elemzések után levont konzekvenciák megfogalmazásával, a szakértői álláspont kialakítása és a feltett kérdések megválaszolása, kétséget kizáróan, aggálymentesen történt, s így a szakértői vélemény a megbízás-kirendelésben meghatározott célra felhasználható.

### 8.1. A szakértőhöz intézett kérdések megválaszolása

ad.1./ A Budapest VIII. ker., Nap utca 21. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1893. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felfüggő téglafalazatokkal, acél gerendás poroszilveg közbenső födémekkel, csapos gerenda zárófödémekkel, két állólécű fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota gyenge!

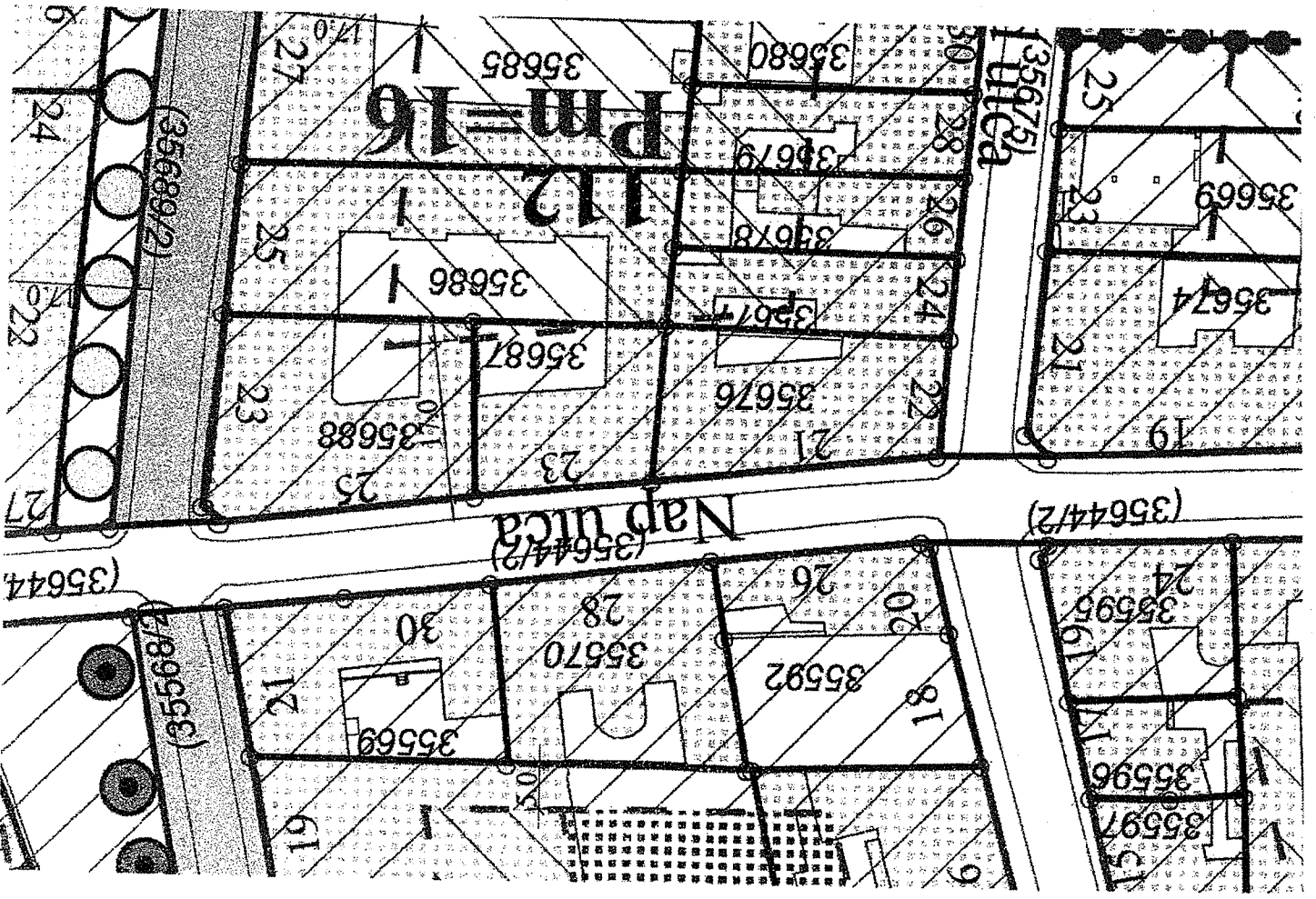
ad.2./ A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen az utóbbi években csak időszakos javításokat, csőtörés elhárításokat végeztek! Jelentősebb beruházás a gáz alapvezetékek kiváltása, valamint az elektromos fővezeték cseréje volt (mintegy három évvel ezelőtt).

ad.3./ Szakértői véleményünk szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 111.000.000,- Ft!

Ennek számítási menete (az állapot rögzítő mátrix felhasználásával):  
 $100\% - 37\% = 63\% \times 185.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 950 \text{ m}^2 = 110.722.500,- \text{ Ft}$   
kerekben: 111.000.000,- Ft

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összevontságát a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével!

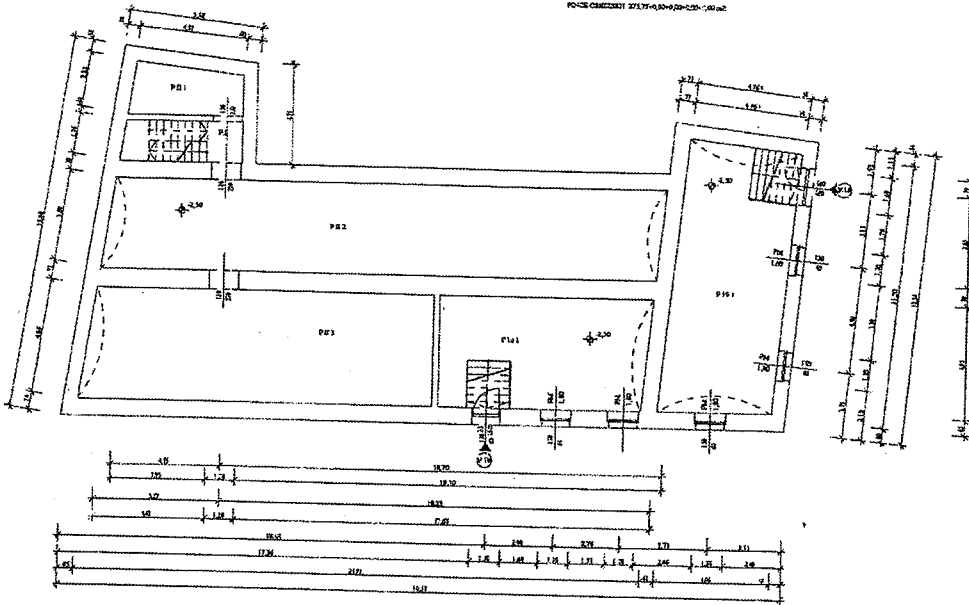
*Handwritten mark*



NAP UTCA 21.  
PINCE ALAPRAJZ  
M=1:100

P.1.1	FOURTE	Cserebánya	42,31 m <sup>2</sup>
P.1.2	FOURTE	Cserebánya	34,31 m <sup>2</sup>
P.1	LEPCŐ	szőlő	9,17 m <sup>2</sup>
P.1.1	FOURTE	Cserebánya	42,31 m <sup>2</sup>
P.1.2	FOURTE	Cserebánya	34,31 m <sup>2</sup>
P.1	FOURTE	Cserebánya	42,31 m <sup>2</sup>

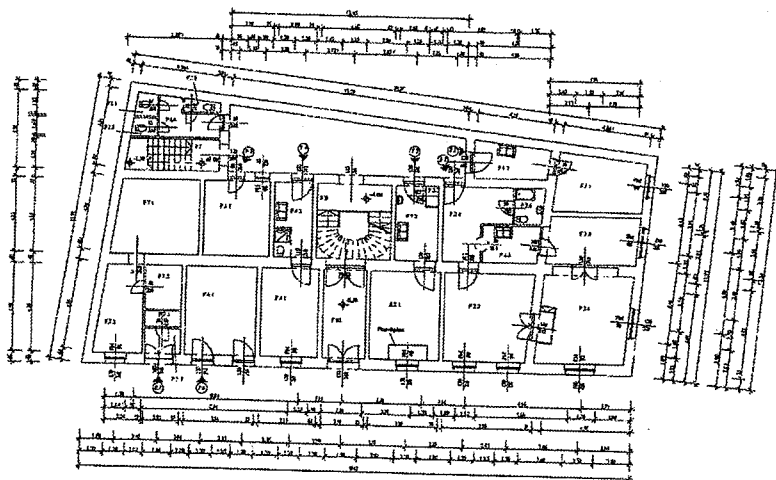
FOURTE CÉG 2017.05.09. 10:00:00



NAP U. 21.  
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ  
M=1:100

P.1	FOURTE	Cserebánya	42,31 m <sup>2</sup>
P.1.1	FOURTE	Cserebánya	34,31 m <sup>2</sup>
P.1	LEPCŐ	szőlő	9,17 m <sup>2</sup>
P.1.1	FOURTE	Cserebánya	42,31 m <sup>2</sup>
P.1.2	FOURTE	Cserebánya	34,31 m <sup>2</sup>
P.1	FOURTE	Cserebánya	42,31 m <sup>2</sup>

FOURTE CÉG 2017.05.09. 10:00:00



*Handwritten signature*



**Tájékoztató az 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlan-értékesítésekről**  
(Áfa tv. 82. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai)

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 82. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet I. rész 2016. január 1-jétől hatályos 50-51. pontjai alapján 5%-os adómérték alá tartozik a következő termékek értékesítése:

- az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *j)* pont *ja)* vagy *jb)* alpontja alá tartozó olyan, többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert,
- az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *j)* pont *ja)* vagy *jb)* alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.

Abban a tekintetben, hogy a lakóingatlan, lakás vonatkozásában termékértékesítés valósul-e meg, nem a termékértékesítés köznapi fogalmát, hanem az Áfa tv. termékértékesítésre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

Lakóingatlanok, lakások vonatkozásában jellemzően az alábbi termékértékesítési tényállások valósulhatnak meg:

- az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése szerinti ügylet, vagyis a lakóingatlan, lakás olyan átengedése, amely az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítja;
- az Áfa tv. 10. § a) pontja szerinti ügylet, vagyis a lakóingatlan, lakás birtokbaadása olyan ügylet alapján, amely a termék határozott időre szóló bérbeadásáról vagy részletvétéléről azzal a kikötéssel rendelkezik, hogy a jogosult a tulajdonjogot legkésőbb a határozott idő lejártával, illetőleg az ellenérték maradéktalan megtérítésével megszerzi;
- az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ügylet, vagyis az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.

Az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti termékértékesítés kapcsán megjegyzendő, hogy abban az esetben, ha az ügyletben érintett felek olyan áfa vagy eva alanyok, amelyek megfelelnek az Áfa tv. 142. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott feltételeknek, a termékértékesítésre az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés a) pontja alapján fordított adózás alkalmazandó, vagyis az ügylet után a vevőt terheli az adófizetési kötelezettség. Az 5%-os adómérték alkalmazhatósága szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az adófizetési kötelezettség tekintetében az egyenes vagy a fordított adózásra vonatkozó előírások alkalmazandóak.

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjaiban szereplő meghatározás alapján az 5%-os adómérték szabályszerű alkalmazásához az értékesített ingatlanok az alábbi feltételeknek kell együttesen megfelelnie:

- új ingatlanoknak kell minősülnie,
- lakóingatlanoknak kell minősülnie,
- a lakóingatlan hasznos alapterületének értékhatáron belülnek kell lennie.

E feltételek fennállásának vizsgálata során a következőkre kell figyelemmel lenni.



## I. Új ingatlan

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjainak megfogalmazásából következően az 5%-os adómérték nem alkalmazandó azon lakóingatlan, lakás értékesítések esetében, amelyeket az értékesítő adóalanynak az Áfa tv. 88. §-án alapuló választására tekintettel terhel általános forgalmi adó. A kedvezményes adómérték alkalmazhatósága – az egyéb törvényi feltételek fennállásától függően – az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjának ja)-jb) alpontjaiban meghatározott új ingatlan kötelezően adóköteles értékesítése esetén merül fel.

A hivatkozott jogszabályhely alapján kötelezően adóköteles a következő új ingatlanok értékesítése:

- a) az olyan beépített ingatlan (ingatlanrész) – és az ehhez tartozó földterület – értékesítése, amelynek az első rendeltetészerű használatbavétele még nem történt meg,
- b) az olyan beépített ingatlan (ingatlanrész) – és az ehhez tartozó földterület – értékesítése, amelynek első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el két év.

Ennek megfelelően a **rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan, illetve az olyan rendeltetészerű használatba vett ingatlan értékesítése esetén, amelynek az első rendeltetészerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el, kötelezően adóköteles új ingatlan értékesítés valósul meg, amelyre az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén 5%-os adómérték alkalmazandó.**

Az a) pont szerinti, **rendeltetészerű használatba nem vett ingatlanok** körébe tartoznak a beépítés alatt álló, a félkész, szerkezetkész ingatlanok, illetve azok a befejezett ingatlanok is, amelyek tekintetében használatbavétellel összefüggő engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás folyamatban van.

**Első rendeltetészerű használatbavétel** alatt – az a) és b) pont alkalmazásában egyaránt – nem a tényleges használatba vétel napja, hanem az adott ingatlan használatba vétele kapcsán lefolytatandó eljárástól függően meghatározott időpont értendő. Amennyiben az adott ingatlan tekintetében irányadó jogszabályok<sup>1</sup> rendelkezései alapján használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatására kerül sor, akkor az adott ingatlan első rendeltetészerű használatbavételének időpontja alatt az adott ingatlan vonatkozásában kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja értendő. Amennyiben az adott ingatlan tekintetében a használatbavétel kapcsán tudomásulvételi eljárás lefolytatásának van helye, akkor az első rendeltetészerű használatbavétel időpontja alatt az a nap értendő, amikor a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele megtörtént.

Az újonnan létrehozott ingatlan használatba vétele mellett első rendeltetészerű használatbavételnek minősül a már meglévő és használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan átalakítást követő olyan használatbavétele is, amelynek eredményeképpen a

<sup>1</sup> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az annak felhatalmazása alapján kiadott rendeletek, többek között az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, stb.

korábbi használathoz képest funkcióbeli/rendeltetésbeli változás is történik, és ennek kapcsán új használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás válik szükségessé. Ugyancsak első rendeltetészerű használatbavételnek minősül a meglévő ingatlan olyan átalakítása, amelynek eredményeként az ingatlan albetéteinek a száma megváltozik, feltéve természetesen, hogy az albetéteket érintő átalakítást követő használatbavétel engedélyhez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött. Utóbbi eset jellemzően úgy valósul meg, hogy az eredeti ingatlanból több önálló ingatlan jön létre, és az átalakítást követően ezen önálló ingatlanokat, az azokra kiadott használatbavételi engedély, tudomásulvétel alapján használatba veszik (albetétesítés). Az olyan engedélyezett, illetve tudomásul vett használatbavételt követő átalakítás esetén, amelyhez nem társul az ingatlan „darabszámában” (albetétek számában), vagy az ingatlan rendeltetésében bekövetkező változás, az átalakítást követő engedélyezés, illetve tudomásulvétel nem minősül első rendeltetészerű használatbavételnek. A lefolytatandó eljárástól függetlenül nem valósul meg első rendeltetészerű használatbavétel az ingatlan bővítése esetén, mivel nem jön létre új ingatlan (új albetét).

Kötelezően adóköteles új ingatlan értékesítés valósul meg a rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan, illetve az olyan rendeltetészerű használatba vett ingatlan értékesítése esetén, amelynek az első rendeltetészerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el, függetlenül attól, hogy az adott ügylet keretében sor kerül-e az ingatlanhoz tartozó földterület értékesítésére, vagy csak a felépítményt értékesítik az ahhoz tartozó földterület nélkül.

Amennyiben az épületet, építményt tartalmazó földterület és az épület, építmény tulajdonosa eltérő személy, akkor a földterület értékesítését terhelő adókötelezettséget a beépített ingatlanra vonatkozó előírások alapján kell megállapítani. Utóbbi esetben tehát a földterület értékesítése akkor minősül kötelezően adókötelesnek, ha azon új ingatlan, azaz rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan, vagy olyan rendeltetészerű használatba vett ingatlan van, amelynek az első rendeltetészerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el. Megjegyzendő, hogy amennyiben az adott ügylet keretében kizárólag a lakóingatlanhoz tartozó földterület önálló értékesítése történik, és az adóköteles, akkor arra a 27%-os adómérték alkalmazandó, mivel ez esetben az értékesített ingatlan nem felel meg az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjaiban foglaltaknak, mivel az nem lakás, illetve lakóingatlan.

Amennyiben az értékesítésre kerülő beépített ingatlan az előzőek szerint nem minősül új ingatlan, akkor értékesítése [ide nem értve az Áfa tv. 11. § (1)-(2) bekezdése alá tartozó eseteket] adómentes, feltéve, hogy az értékesítő adóalany nem élt az Áfa tv. 88. §-ában szabályozott adókötelessé tétel lehetőségével. Amennyiben azonban az ilyen beépített ingatlant értékesítő adóalany az Áfa tv. 88. §-a alapján adófizetési kötelezettséget választott, az értékesítést 27%-os mértékű általános forgalmi adó terheli [és amennyiben az Áfa tv. 142. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott feltételek is fennállnak, az ügyletre az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján fordított adózás alkalmazandó].

## II. Lakóingatlan, lakás

Az Áfa tv.-nek saját lakóingatlan fogalma van, a 259. § 12. pontja értelmében lakóingatlanok minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlanok a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület. E fogalom meghatározás alapján a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség akkor sem minősül lakóingatlanok, ha az ilyen helyiség az ingatlan nyilvántartásban nem került külön feltüntetésre.

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai alapján az 5%-os adómérték – az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén is – csak lakóingatlan/lakás értékesítésére vonatkozik. Amennyiben az új ingatlan értékesítésére irányuló ügylet keretében lakóingatlan és lakóingatlanok nem minősülő helyiség (pl. garázs) értékesítésére is sor kerül, az értékesítés adóalapját meg kell osztani, a lakóingatlanok nem minősülő ingatlan adóalapjára 27%-os mértékű általános forgalmi adót kell felszámítani.

## III. Az összes hasznos alapterület értékhatára

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai alapján – az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén – az 5%-os adómérték olyan lakóingatlanok, lakások esetében alkalmazható, amelyek összes hasznos alapterülete

- **többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás esetében legfeljebb 150 négyzetméter**
- **egylakásos lakóingatlan esetében legfeljebb 300 négyzetméter.**

Az értékhatárnak való megfelelés szempontjából az Áfa tv. 259. § 12. pontjában foglaltak szerinti lakóingatlan (előszoba, hálószoba, nappali, konyha, fürdőszoba, kamra, kazánhelyiség stb.) összes hasznos alapterületét kell figyelembe venni. Azaz a lakóingatlan összes hasznos alapterületébe nem számítandó bele a garázs, az üzlet és egyéb a lakóingatlan rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség alapterülete.

A hasznos alapterület számítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 28.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) hasznos alapterület fogalmát kell figyelembe venni. Az OTÉK 1. számú melléklet 46. és 88. pontjait figyelembe véve a helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületen számított területéből az minősül hasznos alapterületnek, amelyen a belmagasság eléri vagy meghaladja az 1,9 métert. Az összes hasznos alapterület számításakor az összes építményszint hasznos alapterületét figyelembe kell venni (OTÉK 1. számú melléklet 46a. pontja). Építményszint az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépház vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs (OTÉK 1. számú melléklet 34. pontja).

A többlakásos lakóingatlanra vonatkozó 150 négyzetméteres értékhatárt kell figyelembe venni – többek között – akkor is, ha az új lakás létrehozása tetőtér-beépítés (lásd: OTÉK 1. számú melléklet 127. pont) révén valósul meg. Az egylakásos lakóingatlanra vonatkozó 300 négyzetméteres értékhatárt kell figyelembe venni ugyanakkor pl. ikerház esetén, az azt



alkotó mindkét épület vonatkozásában (tekintve, hogy az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontja alapján ikerház alatt két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület értendő, amely külsőleg egy épület képét mutatja).

[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216953983/2016. – NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/5014-1/2016.]

