

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

*1. számú a Bank példánya*

1015 BUDAPEST 01. KER., Ostrom utca 16. HRSZ: 13967/0/A/15

lakás - ingatlanról

Értékbecslés készült: 2024. november 21.

**Helyszíni szemle időpontja: 2024. november 19.**

Értékbecslés érvényessége (90 nap): 2025. február 17.

Iktatószám: 2024\_29582\_K

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

(Az összes termőföldnek nem minősülő **LAKÓ** és **NEM LAKÓ** ingatlan -  
**ÉRTÉKBECSLÉSÉRE**)

**Az ingatlan NEM rendelkezik Energetikai tanúsítvánnyal.**

Amely készült, a  
1015 BUDAPEST 01. KER., Ostrom utca 16. HRSZ: 13967/0/A/15

lakás - ingatlanról

Megrendelő / Hitelekérelmező: West Health Korlátolt Felelősségű Társaság



tsh



lakás



fürdő



szoba

Készült: 2024. november 21.

**Értékelés fordulónapja: 2024. november 19.**

Értékbecslés érvényessége (90 nap): 2025. február 17.

Értékelő cég neve: Pálfi Valuation Kft.

Értékbecslést készítette: Pálfi Péter

OKJ 52 341 03 0001 54 01, RICS

Értékbecslést ellenőrizte: Máté Szabolcs

OKJ 52 341 01

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY ADAT- ÉS ÉRTÉKLAP

1. számú a Bank példánya

Az értékelt ingatlan megnevezése, tulajdoni lap szerint: lakás

Az értékelt ingatlan megnevezése, tényleges használat szerint: társasházi lakás

Értékelés célja: Az ingatlan hitelfedezeti vizsgálata

Értékelt jog: Tiszta tulajdonjog

Az ingatlan címe és azonosítása

1015 Budapest 01. ker., Ostrom utca 16. 2.emelet 2.ajtó

Ingatlan hrsz - tulajdonos - értékelt tulajdoni hányad

13967/0/A/15 - Albrecht Gergő (1/2); Albrecht Zsófia (1/2) - 1/1

Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés(ek), széljegyzet: Tulajdoni lap szerint!

Ingatlanok bemutatása

|                                         |                                                 |                  |                                |                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| Épületek                                | Épületek területe (nettó): 54,00 m <sup>2</sup> |                  | redukált: 54,00 m <sup>2</sup> |                  |
|                                         | Épületek, építmények száma: 1                   |                  | ebből értékelt: 1              |                  |
|                                         | ÉPÍTMÉNY                                        | Típus 1          | Típus 2                        | Típus 3          |
|                                         | Alapterület nettó:                              | 54,00            | 0,00                           | 0,00             |
|                                         | Alapterület redukált:                           | 54,00            | 0,00                           | 0,00             |
|                                         | Egyéb építmény                                  | Egy1             | Egy2                           | Egy3             |
| Telek                                   | Vetítési alap [m <sup>2</sup> ; db; fm]:        | 0,00             | 0,00                           | 0,00             |
|                                         | Telek / telekrész területe:                     | 0 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>               | 0 m <sup>2</sup> |
| Ingatlan                                | Együtt értékelt ingatlanok száma: 1 db          |                  |                                |                  |
|                                         | Adásvételi ár / kelte:                          |                  |                                |                  |
|                                         | Osztatlan közös tulajdon:                       | NEM              | NEM                            | NEM              |
|                                         | Használati megállapodással rendelkezik:         | NEM              | NEM                            | NEM              |
|                                         | Az ingatlan fekvése:                            | -                | -                              | -                |
|                                         | Az ingatlan közterületről megközelíthető:       | IGEN             | IGEN                           | IGEN             |
| Az ingatlant útszolgalmi, átjárási jog: |                                                 | NINCS            | NINCS                          | NINCS            |

Forgalmi érték, súlyozott

(piaci-, )

55 115 082 Ft

Értékbecslésnél figyelembe vett Környezeti ártalmak, környezetszennyezés és természeti veszélyek (hidrológiai veszély)

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Légszennyezés (por, bűz, stb.):                                            | 0% |
| Talajszennyezés:                                                           | 0% |
| Vízszennyezés:                                                             | 0% |
| Energia jellegű (zaj, rezgés, hő, fény, stb.) szennyezés:                  | 0% |
| Árvízveszély:                                                              | 0% |
| Belvízveszély:                                                             | 0% |
| Aszályveszély:                                                             | 0% |
| Villámárvíz veszély:                                                       | 0% |
| Környezeti ártalmak, környezetszennyezés és természeti veszélyek összesen: | 0% |

Értékcsökkenés

0 Ft

(környezeti ártalmak, környezetszennyezés és természeti veszélyek miatt):

FORGALMI- és HITELBIZTOSÍTÉKI érték meghatározása

A meghatározott értékek tehermentes állapotra vonatkoznak.

Értékelés elve: piaci-, hozam-, alapú megközelítés

Az értékbecslés érvényessége (fordulónaptól számítva) : 90 nap

Értékelt tulajdoni hányad (részletezés az ingatlanok felsorolása alatt) :

A megállapított forgalmi és hitelbiztosítéki érték 2024. 11. 19- i fordulónappal.

A megállapított forgalmi és hitelbiztosítéki érték ÁFA-t tartalmaz!

A forgalmi érték a külön megadott "egyéb technológiai gépek berendezések" értékét nem tartalmazza!

Forgalmi érték

(telek + felépítmény), beköltözhető állapotban

55 120 000 Ft

Azaz a megállapított forgalmi érték: ötvenötmillió-egyszázhuszezer Forint

Összes kockázati elem értéke

20%

Hitelbiztosítéki érték

(telek + felépítmény)

44 100 000 Ft

Azaz a megállapított hitelbiztosítéki érték: negyvennégymillió-egyszázezer Forint

Likvidációs érték (telek + felépítmény)

39 000 000 Ft

Egyéb technológia, gépek, berendezések értéke:

0 Ft

Megjegyzés (összegzés)

Az értékelt ingatlan Budapest 1. kerület, Viziváros városrészén, az Ostrom utca - Széll Kálmán tér - Várfok utca - Batthyány utcák által határolt területen klasszikus belvárosi környezetben található. Az Ostrom utca átlagos forgalomterhelésű mellékutca.

Az értékelt lakás a közepes lakásszámú, klasszikus belső udvaros, körfolyosós tsh 2. emeleti, udvari tájolású, 54m<sup>2</sup>-es, 2 szobás lakása. Az udvari tájolás ellenére benapozottsága jó. A lakás karbantartott, de korszerűsítése/felújítása indokolt, gázkonvektor és HÉRA fűtés kiépített. A tsh felújított állapotú, a belső udvari homlokzatok festése a közelmúltban fejeződött be, modern lift beépített, a lépcsőházi burkolatok felújításra kerültek. Belmagasság 3,85 m.

A tárgyi ingatlan banki fedezetnek az alábbiak alapján alkalmas:

- társasház épülete közterületről közvetlenül megközelíthető,
- a lakás önálló közműórákkal rendelkezik,
- az ingatlan nyilvántartás nem tartalmaz olyan szolgalmi/vezeték jogokat, melyek befolyásolják az ingatlan használatát,
- 1/1-es tulajdon,
- jelenlegi hasznosítása a funkciójának megfelelő.

# Tartalomjegyzék



## Értékelési Bizonyítvány

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Értékelési bizonyítvány                   | 2 |
| Értékelési bizonyítvány adat- és értéklap | 3 |

## Tartalomjegyzék

|                 |   |
|-----------------|---|
| Tartalomjegyzék | 4 |
|-----------------|---|

## Feladatmeghatározás, az ingatlanra vonatkozó tények, adatok

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| Megbízási adatok                                           | 6 |
| Szakértői tevékenység folyamata                            | 6 |
| Helyszíni szemle                                           | 6 |
| Megbízás tárgya, az ingatlan általános adatai, azonosítása | 6 |
| Értékelt ingatlanok                                        | 6 |
| Telek, telkek adatai                                       | 7 |
| Telek "A", "-B", "-C"                                      | 7 |
| Épületek bemutatása (alapterület összesítés)               | 8 |
| Épületek bemutatása (É1-50)                                | 9 |
| Alapterület számítás (építmény összesítő)                  | 9 |

## Számítás

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Az INGATLAN forgalmi értékének meghatározása | 10 |
|----------------------------------------------|----|

## Szöveges értékelés

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fekvés, környezet                                                                  | 11 |
| Megközelíthetőség                                                                  | 11 |
| Az ingatlan területének jellemző leírása                                           | 11 |
| Infrastruktúra, az ingatlan műszaki bemutatása                                     | 11 |
| Funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség      | 12 |
| Az ingatlan jogi értékelése, hatósági előírások és a szabályozás várható változása | 12 |
| Ingatlanpiaci helyzetelemzés                                                       | 12 |
| Az ingatlan értékét befolyásoló kockázati és egyéb tényezők, terhek                | 12 |
| Összegzés                                                                          | 12 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Feltételezések és korlátozó tényezők | 13 |
| Számítási módszerek ismertetése      | 14 |
| Alkalmazott jogszabályok             | 16 |
| Fogalom-meghatározás                 | 17 |

## Kiegészítések

## Mellékletek (felhasznált dokumentumok)

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| 1 Fényképek                                       | 1 db |
| 2 Tulajdoni lap                                   | 1 db |
| 3 Térképmásolat                                   | 1 db |
| 4 Térképi részlet a vizsgált ingatlan környékéről | 1 db |
| 5 Alaprajz                                        | 1 db |
| 6 Közműtérkép                                     | 1 db |
| 7 ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY lekérdezés              | 1 db |
| 8 Megrendelő                                      | 1 db |



## Telek, telkek adatai

Telek "A" hrsz:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Az ingatlan természetbeni hasznosítása  | társasházi lakás |
| Az ingatlan beazonosításának módja      |                  |
| Az ingatlan fekvése*                    | .                |
| Osztatlan közös tulajdon*               | NEM              |
| Használati megállapodással rendelkezik* | NEM              |

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Az ingatlan közterületről megközelíthető* | IGEN  |
| Az ingatlant útszolgalmi, átjárási jog*   | NINCS |

|                                                                                                                  |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Forgalomképesség*                                                                                                | .              |
| Építési szabályozás                                                                                              |                |
| Építési övezet jele                                                                                              |                |
| Kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]                                                          |                |
| Beépítési mód                                                                                                    |                |
| Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]                                                                  |                |
| Tényleges beépítettség mértéke [%]                                                                               |                |
| Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke [m]                                                                |                |
| Zöldfelület legkisebb mértéke [%]                                                                                |                |
| Szinterületi mutató [%]                                                                                          |                |
| A telek bemutatása                                                                                               |                |
| Formája*                                                                                                         | .              |
| Lejtésviszonyok*                                                                                                 | .              |
| Tájolás* (hossztengely/utcafront)                                                                                | .              |
| Kerítettség*                                                                                                     | .              |
| Beépítettség*                                                                                                    | .              |
| Növényzet                                                                                                        |                |
| Telek általános megítélése                                                                                       |                |
| A telken található épületek felsorolása                                                                          |                |
| A telken található épületek száma [db]                                                                           | 0              |
|                                                                                                                  | ebből ÉRTÉKELT |
|                                                                                                                  | 0              |
| Az ingatlan bemutatása, településen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, környezet, közművek, infrastruktúra |                |

Telek azonosító

## Épületek bemutatása

## Alapterület összesítés

| Azonosító                          | Felépítmény(ek) megnevezése | Épület típus<br>(fajlagos érték) | Nettó alapterület | Egyneműsítési tényező % | Egyneműsített alapterület | Bérbeadható alapterület                  |       | kihasználtság | Bérbeadott alapterület |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-------|---------------|------------------------|
|                                    |                             | 1-2-3                            | m²                | %                       | m²                        | igen/nem                                 | m²    | %             | m²                     |
| -                                  | É01 lakás                   | 1                                | 54,00             | 100%                    | 54,00                     | <input checked="" type="checkbox"/> IGEN | 54,00 | 100%          | 54,00                  |
| -                                  | É02                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É03                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É04                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É05                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É06                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É07                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É08                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É09                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É10                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É11                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É12                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É13                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É14                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É15                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É16                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É17                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É18                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É19                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É20                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É21                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É22                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É23                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É24                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| -                                  | É25                         |                                  |                   |                         |                           | <input type="checkbox"/> NEM             | 0,00  |               |                        |
| Összesen                           |                             | Típus "1"                        | 54,00             |                         | 54,00                     |                                          | 54,00 |               | 54,00                  |
|                                    |                             | Típus "2"                        | 0,00              |                         | 0,00                      |                                          | 0,00  |               | 0,00                   |
|                                    |                             | Típus "3"                        | 0,00              |                         | 0,00                      |                                          | 0,00  |               | 0,00                   |
| Nettó alapterület összesen         |                             |                                  | 54,00             |                         |                           |                                          |       |               |                        |
| Egyneműsített alapterület összesen |                             |                                  |                   |                         | 54,00                     |                                          |       |               |                        |
| Bérbeadható alapterület összesen   |                             |                                  |                   |                         |                           |                                          | 54,00 |               |                        |
| Bérbeadott alapterület összesen    |                             |                                  |                   |                         |                           |                                          |       |               | 54,00                  |

## További, kiegészítő információk kereskedelmi - szolgáltató típusú ingatlanokról \*

|                            |   |  |  |
|----------------------------|---|--|--|
| Jövedelemtermelő funkció 1 | - |  |  |
| Jövedelemtermelő funkció 2 | - |  |  |
| Jövedelemtermelő funkció 3 | - |  |  |

\* Az itt kiválasztott adat alapján történik a számítás a továbbiakban. Ezért ezt a mezőt csak és kizárólag szálloda, parkoló, valamint benzinkút értékelése esetén töltsé ki.

## Épületek összefoglaló bemutatása

| Épületek részletes ismertetése (É1-50)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| É01-es épület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |                                                                                 |
| általános                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Épület rendeltetése                    | lakás                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Építés éve                             | 1900-as évek eleje                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Műemléki védetség, helyi védetség, stb | NEM védett                                                                      |
| szerkezetek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Alapozás                               | kő-, téglá, beton alap                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Függőleges tartószerkezetek, falazatok | hagyományos téglá falazat                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vízszintes tartószerkezetek, födémek   | vb.födém                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Lépcsőszerkezetek                      | vb.szerkezetek                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tető kialakítása, szerkezete, héjalása | ácsolt magastető, cserép héjalás                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Homlokzat kialakítása                  | vakolt, festett, stukkókkal díszített                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Homlokzati nyílászárók                 | hagyományos fa ablakok, hőszigetelés nélküli üvegezéssel, cserélt bejárati ajtó |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Válaszfal szerkezetek                  | hagyományos téglá falazat                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Belső nyílászárók                      | hagyományos fa ajtók                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Padlóburkolatok                        | parketta, járóláp, PVC                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Falburkolatok                          | vakolt, festett, vizes helyiségekben csempézett                                 |
| köz-mű, gépészet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beépített berendezések                 |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Elektromos ellátás                     | kiépített külön mérővel                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vízellátás                             | kiépített külön mérővel                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gázellátás                             | kiépített külön mérővel                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Szennyvízelvezetés                     | közcsontra                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fűtés                                  | gázkonvektor, HÉRA (cserépkálya elektromos fűtőbetéttel)                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Melegvíz ellátás                       | el.bojler                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Egyéb ellátottság                      |                                                                                 |
| egyéb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Legutóbbi felújítások ideje, tárgya    | jelentős felújítás nem történt                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fizikai állapot                        | karbantartott, korszerűsítendő                                                  |
| Az épület általános leírása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |                                                                                 |
| Az értékelt lakás a közepes lakásszámú, klasszikus belső udvaros, körfolyosós tsh 2. emeleti, udvari tájolású, 54m2-es, 2 szobás lakása. Az udvari tájolás ellenére benapozottsága jó. A lakás karbantartott, de korszerűsítése/felújítása indokolt, gázkonvektor és HÉRA fűtés kiépített. A tsh felújított állapotú, a belső udvari homlokzatok festése a közelmúltban fejeződött be, modern lift beépített, a lépcsőházi burkolatok felújításra kerültek. Belmagasság 3,85 m. |                                        |                                                                                 |

# ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁS

## ÉPÍTMÉNY ÖSSZESÍTŐ

| telek<br>azonosító<br>A-B-C                                              | épület<br>száma | elnevezés        | nettó<br>alapterület<br>[m <sup>2</sup> ] | figyelembe vett nettó<br>alapterület<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                          |                 | ÖSSZESEN [É01-1] | 54,00                                     | 54,00                                                     |
| -                                                                        | É01             | lakás            | 54,00                                     | 54,00                                                     |
|                                                                          | É02             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É03             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É04             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É05             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É06             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É07             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É08             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É09             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É10             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É11             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É12             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É13             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É14             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É15             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É16             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É17             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É18             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É19             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É20             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É21             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É22             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É23             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É24             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É25             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É26             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É27             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É28             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É29             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É30             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É31             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É32             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É33             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É34             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É35             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É36             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É37             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É38             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É39             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É40             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É41             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É42             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É43             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É44             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É45             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É46             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É47             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É48             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É49             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          | É50             |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
|                                                                          |                 |                  | 54,00                                     | 54,00                                                     |
| "A" jelű telken található épületek alapterülete összesen                 |                 |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
| "B" jelű telken található épületek alapterülete összesen                 |                 |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
| "C" jelű telken található épületek alapterülete összesen                 |                 |                  | 0,00                                      | 0,00                                                      |
| "- " jelű telken található épületek alapterülete összesen (nem értékelt) |                 |                  | 54,00                                     | 54,00                                                     |

Az értékelés során figyelembe vett EURO árfolyam

|                                                                           |                                    |      |               |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|---------------|
| Az értékelést megelőző 6 hónap közép ártfolyam átlaga                     |                                    |      |               |
| A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak. |                                    |      |               |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint összesen:                    | 55 115 082 Ft                      | 100% | 55 115 082 Ft |
| Költségalapú érték összesen:                                              | 0 Ft                               | 0%   | 0 Ft          |
| Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen:                              | 33 498 345 Ft                      | 0%   | 0 Ft          |
| Értékelés elve:                                                           | piaci-, hozam-, alapú megközelítés | 100% |               |

A megállapított forgalmi és hitelbiztosítéki érték 2024. 11. 19- i fordulónappal.

Forgalmi érték, súlyozott (kerekített), bekölthető állapotban - Figyelembe vett érték: piaci-, 55 115 082 Ft

ÉRTÉKBECSLÉS NÉL FIGYELEMBE VETT KÖRNYEZETI ÁRTALMAK, KÖRNYEZETSZENNYEZÉS ÉS TERMÉSZETI VESZÉLYEK (hidrológiai veszély)

|                                                                                          |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Légszennyezés (por, bűz, stb.):                                                          | 0%   |
| Talajszennyezés:                                                                         | 0%   |
| Vízszennyezés:                                                                           | 0%   |
| Energia jellegű (zaj, rezgés, hő, fény, stb.) szennyezés:                                | 0%   |
| Árvízveszély:                                                                            | 0%   |
| Belvízveszély:                                                                           | 0%   |
| Aszályveszély:                                                                           | 0%   |
| Villámárvíz veszély:                                                                     | 0%   |
| KÖRNYEZETI ÁRTALMAK, KÖRNYEZETSZENNYEZÉS ÉS TERMÉSZETI VESZÉLYEK ÖSSZESEN:               | 0%   |
| ÉRTÉKCSÖKKENÉS (környezeti ártalmak, környezetszennyezés és természeti veszélyek) miatt: | 0 Ft |

A meghatározott értékek érvényességének időtartama: 90 nap

A megállapított forgalmi és hitelbiztosítéki érték ÁFA-t tartalmaz!

A forgalmi érték a külön megadott "egyéb technológiai gépek berendezések" értékét nem tartalmazza!

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Forgalmi érték: 55 120 000 Ft                                                       |
| Azaz a megállapított forgalmi érték: ötvenötmillió-egyszázhuszezer Forint           |
| Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%                                               |
| Piaci adatok megbízhatóságának kockázata: 5%                                        |
| Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata: 5%                                        |
| Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 5%                        |
| Összes kockázati elem értéke: 20%                                                   |
| Hitelbiztosítéki érték: 44 100 000 Ft                                               |
| Azaz a megállapított hitelbiztosítéki érték: negyvennégy millió-egyszázzezer Forint |

Likvidációs érték: 39 000 000 Ft

Egyéb technológia gépek berendezések értéke:

Az egyéb gépek berendezések felsorolása külön mellékletben található.

Szöveges értékelés (alkalmazott értékelési módszerek és ezek indoklása)

Véleményünk szerint az elvégzett módszerek közül a Piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel lehet leginkább becsülni az értékelte ingatlan piaci értékét. Az ingatlan potenciális vevőköre feltételezhetően szintén ezen az alapon hozna döntést az ingatlan megvásárlásáról. A lakások bérbeadási célú hasznosítási lehetősége indokolja, hogy az értékelést Hozam alapú módszerrel is elvégezzük. Az ingatlan értékét az általa termelt bérleti díjakból levezettük, azonban ez a Piaci óh módszer eredményénél lényegesen alacsonyabb értéket eredményezett. Ennek elsősorban az az oka, hogy a módszer rendkívül érzékeny az alkalmazott hozamra. Az általunk alkalmazott, a prime hozamból levezetett hozamszint feltételezhetően lényegesen magasabb annál, amit egy befektető már elfogadna. Lényeges elem lehet a potenciális vásárló döntésében, hogy a bérleti díj által termelt hozam mellett az ingatlan értékörzõ szerepét is figyelembe veszi, illetve jellemzően értéknövekedést is feltételez az tartási időszak alatt, ami szintén azt valószínűsíti, hogy alacsonyabb hozamszintet is elfogadna, mint amit a prime hozamból történő levezetés indokol. A Hozam alapú módszer eredményét a végső értékben ezek alapján nem vettük figyelembe. A költség alapú módszer önálló telekkel nem rendelkező (társasházi) ingatlanok értékeléséhez reálisan nem alkalmazható.

| Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés                                                                                                                                                                        |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Épület - típus "1"                                                                                                                                                                                                             |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
| Összehasonlítási szempontok                                                                                                                                                                                                    |              | Értékelendő                                                                                              | Összehasonlító 1       | Összehasonlító 2       | Összehasonlító 3       |
| Ingatlan címe,                                                                                                                                                                                                                 | településnév | Budapest 01. ker. 1015                                                                                   | Budapest 01. ker. 1015 | Budapest 01. ker. 1015 | Budapest 01. ker. 1015 |
|                                                                                                                                                                                                                                | utca         | Ostrom utca                                                                                              | Ostrom utca            | Ostrom utca 14.        | Ostrom utca 31.        |
|                                                                                                                                                                                                                                | hrsz         | -                                                                                                        | n.a.                   | n.a.                   | n.a.                   |
| Ingatlan fekvése                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                                          | 3. emelet              | földszint              | földszint              |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása                                                                                                                                                                                             |              | társasházi lakás                                                                                         | lakás                  | lakás                  | lakás                  |
| Telek / telekrész területe [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                   |              | <input type="checkbox"/> telek "A" <input type="checkbox"/> telek "B" <input type="checkbox"/> telek "C" | 0                      | 0                      | 0                      |
| Az értékelt ingatlanon található épületek száma [db]                                                                                                                                                                           |              | 0                                                                                                        |                        |                        |                        |
| Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                |              | 54,00                                                                                                    | 60                     | 52                     | 34                     |
| Épület(ek) alapterülete REDUKÁLT [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                             |              | 54,00                                                                                                    | 60,00                  | 52,00                  | 34,00                  |
| -                                                                                                                                                                                                                              |              | -                                                                                                        |                        |                        |                        |
| Kínálati / adásvételi ár [Ft]                                                                                                                                                                                                  |              |                                                                                                          | 92 900 000             | 64 900 000             | 40 000 000             |
| Kínálati / adásvételi fajlagos ár [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                         |              |                                                                                                          | 1 548 333              | 1 248 077              | 1 176 471              |
| Értékmódosítás (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
| Figyelem! Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli. |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
| Adat                                                                                                                                                                                                                           | típusa*      |                                                                                                          | kínálati               | kínálati               | kínálati               |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 0,90                   | 0,90                   | 0,90                   |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1 393 500              | 1 123 269              | 1 058 824              |
| forrása (internetes kínlat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)                                                                                                                                                           |              |                                                                                                          | ingatlan.com/34424164  | ingatlan.com/34409194  | ingatlan.com/34346583  |
| További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt                                                                                                                                                                           |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Ajánlat / adásvétel időpontja miatt                                                                                                                                                                                            | év           |                                                                                                          | 2024. november         | 2024. november         | 2024. november         |
|                                                                                                                                                                                                                                | korrekció    |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                          | -0,10                  | -0,10                  | -0,10                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | -10%                   | -10%                   | -10%                   |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                                          | 1 393 500              | 1 123 269              | 1 058 824              |
| Korrekciók (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
| Alapterület                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                                          | nagyobb                | hasonló                | kisebb                 |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,05                   | 1,00                   | 0,90                   |
| Könnyedségi fokozat                                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                          | hasonló                | hasonló                | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Műszaki állapot                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | kedvezőbb              | kedvezőbb              | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 0,90                   | 0,90                   | 1,00                   |
| Környezet                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                                                                          | hasonló                | hasonló                | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Elhelyezkedés                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                                                                          | hasonló                | hasonló                | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Telek terület                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                                                                          | hasonló                | hasonló                | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) műszaki tartalom                                                                                                                                                                  |              |                                                                                                          | kedvezőbb              | kedvezőbb              | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 0,90                   | 0,95                   | 1,00                   |
| Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) emelet                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                          | hasonló                | kedvezőtlenebb         | kedvezőtlenebb         |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,05                   | 1,05                   |
| Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) lift                                                                                                                                                                              |              |                                                                                                          | hasonló                | hasonló                | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) tájolás (értékelt udvari)                                                                                                                                                         |              |                                                                                                          | kedvezőbb              | hasonló                | hasonló                |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | 0,90                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                                          | -0,25                  | -0,10                  | -0,05                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          | -25%                   | -10%                   | -5%                    |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                                          | 1 045 125              | 1 010 942              | 1 005 882              |
| Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül                                                                                                                                                                     |              |                                                                                                          | -25,0%                 | -10,0%                 | -5,0%                  |
| Fajlagos ár [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                                          |                        |                        | 1 020 650              |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                                                          |                        |                        | 55 115 082 Ft          |
| Egyéb ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlítás szerint (számítás külön táblázatban mellékelve)                                                                                                                           |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint összesen - típus "1"                                                                                                                                                              |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |
| 55 115 082 Ft                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                                                                          |                        |                        |                        |

| Épület - típus "2"                                                                                                                                    |              |                        |             |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Összehasonlítási szempontok                                                                                                                           |              |                        | Értékelendő | Összehasonlító 1 | Összehasonlító 2 | Összehasonlító 3 |
| Ingatlan címe,                                                                                                                                        | településnév | Budapest 01. ker. 1015 |             |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                       | utca         | Ostrom utca            |             |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                       | hrsz         | ..                     |             |                  |                  |                  |
| Ingatlan fekvése                                                                                                                                      |              |                        |             |                  |                  |                  |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása                                                                                                                    |              |                        | 0           |                  |                  |                  |
| Telek / telekrész területe [m <sup>2</sup> ] <input type="checkbox"/> telek "A" <input type="checkbox"/> telek "B" <input type="checkbox"/> telek "C" |              |                        | 0           |                  |                  |                  |
| Az értékelt ingatlanon található épületek száma [db]                                                                                                  |              |                        | 0           |                  |                  |                  |
| Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m <sup>2</sup> ]                                                                                                       |              |                        | 0,00        |                  |                  |                  |
| Épület(ek) alapterülete REDUKÁLT [m <sup>2</sup> ]                                                                                                    |              |                        | 0,00        | 2 800,00         | 3 000,00         | 3 200,00         |
| -                                                                                                                                                     |              |                        | -           |                  |                  |                  |

|                                                        |             |             |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Kínálati / adásvételi ár [Ft]                          | 900 000 000 | 900 000 000 | 900 000 000 |
| Kínálati / adásvételi fajlagos ár [Ft/m <sup>2</sup> ] | 321 429     | 300 000     | 281 250     |

#### Értékmódosítás (alapérték: 1,00)

Figyelem! Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg, ilyenkor az értékelő indokolási kötelezettség terheli.

| típusa*                                                               | kínálati | kínálati | kínálati |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Adat                                                                  | 0,90     | 0,90     | 0,90     |
| forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni) | 289 286  | 270 000  | 253 125  |
| További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt                  | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Ajánlat / adásvétel időpontja miatt                                   | év       |          |          |
| korrekció                                                             | 1,00     | 1,00     | 1,00     |

#### Korrekciók összesen

|                                             |         |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                             | -0,10   | -0,10   | -0,10   |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m <sup>2</sup> ] | -10%    | -10%    | -10%    |
|                                             | 289 286 | 270 000 | 253 125 |

#### Korrekciók (alapérték: 1,00)

|                                              |          |          |          |
|----------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Alapterület                                  | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Komfortfokozat                               | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Műszaki állapot                              | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Környezet                                    | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Elhelyezkedés                                | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Telek terület                                | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.) | hasznoló | hasznoló | hasznoló |
|                                              | 1,00     | 1,00     | 1,00     |

#### Korrekciók összesen

|                                             |         |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                             | 0,00    | 0,00    | 0,00    |
|                                             | 0%      | 0%      | 0%      |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m <sup>2</sup> ] | 289 286 | 270 000 | 253 125 |

Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül

|                                  |      |      |      |
|----------------------------------|------|------|------|
| Fajlagos ár [Ft/m <sup>2</sup> ] | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
|----------------------------------|------|------|------|

#### Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint

|  |      |
|--|------|
|  | 0 Ft |
|--|------|

#### Egyéb ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlítás szerint (számítás külön táblázatban mellékelve)

#### Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint összesen - típus "2"

|  |      |
|--|------|
|  | 0 Ft |
|--|------|

#### Piaci összehasonlító adatok ismertetése, egyéb kiegészítések

összehasonlító  
összehasonlító  
összehasonlító

|                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| 1 Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca n.a.                                  |  |
| 2 Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca 14. n.a.                              |  |
| 3 Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca 31. n.a.                              |  |
| Épület - típus "2" - Szöveges értékelés a piaci alapú értékelési módszerhez |  |

| Összehasonlítási szempontok                                                                                                                                                                                                    |              | Értékelendő            | Összehasonlító<br>1 | Összehasonlító<br>2 | Összehasonlító<br>3 |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------|
| Ingatlan címe,                                                                                                                                                                                                                 | településnév | Budapest 01. ker. 1015 |                     |                     |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                | utca         | Ostrom utca            |                     |                     |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                | hrsz         | ..                     |                     |                     |                     |      |
| Ingatlan fekvése                                                                                                                                                                                                               |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása                                                                                                                                                                                             |              | 0                      |                     |                     |                     |      |
| Telek / telekrész területe [m <sup>2</sup> ] <input type="checkbox"/> telek "A" <input type="checkbox"/> telek "B" <input type="checkbox"/> telek "C"                                                                          |              | 0                      |                     |                     |                     |      |
| Az értékelt ingatlanon található épületek száma [db]                                                                                                                                                                           |              | 0                      |                     |                     |                     |      |
| Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                |              | 0,00                   |                     |                     |                     |      |
| Épület(ek) alapterülete REDUKÁLT [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                             |              | 0,00                   | 3 800,00            | 4 000,00            | 4 200,00            |      |
| -                                                                                                                                                                                                                              |              | -                      |                     |                     |                     |      |
| Kínálati / adásvételi ár [Ft]                                                                                                                                                                                                  |              |                        | 600 000 000         | 600 000 000         | 600 000 000         |      |
| Kínálati / adásvételi fajlagos ár [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                         |              |                        | 157 895             | 150 000             | 142 857             |      |
| Értékmódosítás (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                               |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Figyelem! Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli. |              |                        |                     |                     |                     |      |
| típusa*                                                                                                                                                                                                                        |              |                        | kínálati            | kínálati            | kínálati            |      |
| Adat                                                                                                                                                                                                                           |              |                        | 0,90                | 0,90                | 0,90                |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 142 105             | 135 000             | 128 571             |      |
| forrása (internetes kínlat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)                                                                                                                                                           |              |                        |                     |                     |                     |      |
| További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt                                                                                                                                                                           |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Ajánlat / adásvétel időpontja miatt                                                                                                                                                                                            |              |                        |                     |                     |                     |      |
| év                                                                                                                                                                                                                             |              |                        |                     |                     |                     |      |
| korrekció                                                                                                                                                                                                                      |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              |                        | -0,10               | -0,10               | -0,10               |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | -10%                | -10%                | -10%                |      |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                    |              |                        | 142 105             | 135 000             | 128 571             |      |
| Korrekciók (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                                   |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Alapterület                                                                                                                                                                                                                    |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Komfortfokozat                                                                                                                                                                                                                 |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Műszaki állapot                                                                                                                                                                                                                |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Környezet                                                                                                                                                                                                                      |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Elhelyezkedés                                                                                                                                                                                                                  |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Telek terület                                                                                                                                                                                                                  |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              |                        | hasonló             | hasonló             | hasonló             |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00                | 1,00                | 1,00                |      |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              |                        | 0,00                | 0,00                | 0,00                |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 0%                  | 0%                  | 0%                  |      |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                    |              |                        | 142 105             | 135 000             | 128 571             |      |
| Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül                                                                                                                                                                     |              |                        | 0,0%                | 0,0%                | 0,0%                |      |
| Fajlagos ár [Ft/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                               |              |                        |                     |                     | 135 225             |      |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint                                                                                                                                                                                   |              |                        |                     |                     | 0 Ft                |      |
| Egyéb ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlítás szerint (számítás külön táblázatban mellékelve)                                                                                                                           |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint összesen - típus "3"                                                                                                                                                              |              |                        |                     |                     |                     | 0 Ft |
| Piaci összehasonlító adatok ismertetése, egyéb kiegészítések                                                                                                                                                                   |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca n.a.                                                                                                                                                                                       |              |                        |                     |                     |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca 14. n.a.                                                                                                                                                                                   |              |                        |                     |                     |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca 31. n.a.                                                                                                                                                                                   |              |                        |                     |                     |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Épület - típus "3" - Szöveges értékelés a piaci alapú értékelési módszerhez                                                                                                                                                    |              |                        |                     |                     |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint                                                                                                                                                                                   |              |                        |                     |                     |                     |      |
| Épület - típus "1"                                                                                                                                                                                                             |              |                        |                     |                     | 55 115 082 Ft       |      |
| Épület - típus "2"                                                                                                                                                                                                             |              |                        |                     |                     | 0 Ft                |      |
| Épület - típus "3"                                                                                                                                                                                                             |              |                        |                     |                     | 0 Ft                |      |
| Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint összesen:                                                                                                                                                                         |              |                        |                     |                     | 55 115 082 Ft       |      |

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer (részletes cash flow számítás külön munkalapon)

| Épület - típus "1"                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          | lakás                  |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Összehasonlítási szempontok                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          | Értékelendő            | Összehasonlító 1                                                  | Összehasonlító 2                                                  | Összehasonlító 3                                                  |
| Ingatlan címe,                                                                                                                                                                                                                 | településnév                                                                                             | Budapest 01. ker. 1015 | Budapest 01. ker. 1015                                            | Budapest 01. ker. 1015                                            | Budapest 01. ker.                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                | utca                                                                                                     | Ostrom utca            | Hattyú utca                                                       | Hattyú utca 16.                                                   | Csalogány utca                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                | hrsz                                                                                                     | ..                     | n.a.                                                              | n.a.                                                              | n.a.                                                              |
| Ingatlan fekvése                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |                        | 2. emelet                                                         | 5. emelet                                                         | 2. emelet                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | belterület                                                        | belterület                                                        | belterület                                                        |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          | társasházi lakás       | lakás                                                             | lakás                                                             | lakás                                                             |
| Telek / telekrész területe [m²]                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> telek "A" <input type="checkbox"/> telek "B" <input type="checkbox"/> telek "C" | 0                      | 0                                                                 | 0                                                                 | 0                                                                 |
| Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m²]                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          | 54,00                  | 65                                                                | 43                                                                | 60                                                                |
| Épület(ek) alapterülete BÉRBEADOTT [m²]                                                                                                                                                                                        |                                                                                                          | 54,00                  | 65                                                                | 43                                                                | 60                                                                |
| -                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                        |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Kinálati / szerződött bérleti díj [Ft/hó]                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |                        | 280 000                                                           | 190 000                                                           | 250 000                                                           |
| Kinálati / szerződött fajlagos bérleti díj                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                        | 4 308                                                             | 4 419                                                             | 4 167                                                             |
| Értékmódosítás (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |                        |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Figyelem! Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg, ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli. |                                                                                                          |                        |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Adat                                                                                                                                                                                                                           | típusa                                                                                                   |                        | kinálati                                                          | kinálati                                                          | kinálati                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 4 308                                                             | 4 419                                                             | 4 167                                                             |
| forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)                                                                                                                                                          |                                                                                                          |                        | <a href="https://ingatlan.com/34453832">ingatlan.com/34453832</a> | <a href="https://ingatlan.com/34450058">ingatlan.com/34450058</a> | <a href="https://ingatlan.com/34449802">ingatlan.com/34449802</a> |
| További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt                                                                                                                                                                           |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Ajánlat / bérlet időpontja                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          | év                     | 2024. november                                                    | 2024. november                                                    | 2024. november                                                    |
| miatt                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          | korrekció              | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                          |                        | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                                                |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m²]                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                        | 4 308                                                             | 4 419                                                             | 4 167                                                             |
| Korrekciók (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                        |                                                                   |                                                                   |                                                                   |
| Alapterület                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |                        | nagyobb                                                           | kisebb                                                            | nagyobb                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 1,10                                                              | 0,90                                                              | 1,05                                                              |
| Komfortfokozat                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                        | hasonló                                                           | hasonló                                                           | hasonló                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Műszaki állapot                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | kedvezőbb                                                         | kedvezőbb                                                         | kedvezőbb                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 0,90                                                              | 0,95                                                              | 0,95                                                              |
| Környezet                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |                        | hasonló                                                           | hasonló                                                           | hasonló                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Elhelyezkedés                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |                        | hasonló                                                           | hasonló                                                           | hasonló                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Telek terület                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |                        | hasonló                                                           | hasonló                                                           | hasonló                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                        | kedvezőbb                                                         | kedvezőbb                                                         | kedvezőbb                                                         |
| műszaki tartalom                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |                        | 0,90                                                              | 0,95                                                              | 0,95                                                              |
| Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                        | hasonló                                                           | kedvezőtlenebb                                                    | hasonló                                                           |
| emelet                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,05                                                              | 1,00                                                              |
| Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                        | hasonló                                                           | hasonló                                                           | hasonló                                                           |
| lift                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                          |                        | 1,00                                                              | 1,00                                                              | 1,00                                                              |
| Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                        | kedvezőbb                                                         | hasonló                                                           | kedvezőbb                                                         |
| tájéolás (értékelt udvari)                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                        | 0,95                                                              | 1,00                                                              | 0,95                                                              |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                          |                        | -0,15                                                             | -0,15                                                             | -0,10                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | -15%                                                              | -15%                                                              | -10%                                                              |
| Fajlagos bérleti díj, korrigált                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |                        | 3 662                                                             | 3 756                                                             | 3 750                                                             |
| Értékmódosító tényezők mértéke a kinálati korrekció nélkül                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |                        | -15,0%                                                            | -15,0%                                                            | -10,0%                                                            |
| Fajlagos havi bérleti díj [Ft/m²]                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |                        |                                                                   |                                                                   | 3 723                                                             |

| Épület - típus "2"                                                                                                                                                                                                             |              |                        |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Összehasonlítási szempontok                                                                                                                                                                                                    |              | Értékelendő            | Összehasonlító 1 | Összehasonlító 2 | Összehasonlító 3 |
| Ingatlan címe,                                                                                                                                                                                                                 | településnév | Budapest 01. ker. 1015 |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                | utca         | Ostrom utca            |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                | hírsz        | ..                     |                  |                  |                  |
| Ingatlan fekvése                                                                                                                                                                                                               |              |                        |                  |                  |                  |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása                                                                                                                                                                                             |              | 0                      |                  |                  |                  |
| Telek / telekrész területe [m²] <input type="checkbox"/> telek "A" <input type="checkbox"/> telek "B" <input type="checkbox"/> telek "C"                                                                                       |              | 0                      |                  |                  |                  |
| Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m2]                                                                                                                                                                                             |              | 0,00                   |                  |                  |                  |
| Épület(ek) alapterülete BÉRBEADOTT [m2]                                                                                                                                                                                        |              | 0,00                   |                  |                  |                  |
| -                                                                                                                                                                                                                              |              |                        |                  |                  |                  |
| Kínálati / szerződött bérleti díj [Ft/hó]                                                                                                                                                                                      |              |                        |                  |                  |                  |
| Kínálati / szerződött fajlagos bérleti díj                                                                                                                                                                                     |              |                        |                  |                  |                  |
| Értékmódosítás (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                               |              |                        |                  |                  |                  |
| Figyelem! Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli. |              |                        |                  |                  |                  |
| típusa                                                                                                                                                                                                                         |              | kínálati               | kínálati         | kínálati         |                  |
| Adat                                                                                                                                                                                                                           |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 0                      | 0                | 0                |                  |
| forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)                                                                                                                                                          |              |                        |                  |                  |                  |
| További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt                                                                                                                                                                           |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Ajánlat / bérlet időpontja                                                                                                                                                                                                     |              | év                     |                  |                  |                  |
| miatt                                                                                                                                                                                                                          |              | korrekció              | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              | 0,00                   | 0,00             | 0,00             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 0%                     | 0%               | 0%               |                  |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m²]                                                                                                                                                                                                 |              |                        |                  |                  |                  |
| Korrekciók (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                                   |              |                        |                  |                  |                  |
| Alapterület                                                                                                                                                                                                                    |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Kömfokozat                                                                                                                                                                                                                     |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Műszaki állapot                                                                                                                                                                                                                |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Környezet                                                                                                                                                                                                                      |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Elhelyezkedés                                                                                                                                                                                                                  |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Telek terület                                                                                                                                                                                                                  |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              | 0,00                   | 0,00             | 0,00             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 0%                     | 0%               | 0%               |                  |
| Fajlagos bérleti díj, korrigált                                                                                                                                                                                                |              | 0                      | 0                | 0                |                  |
| Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül                                                                                                                                                                     |              | 0,0%                   | 0,0%             | 0,0%             |                  |
| Fajlagos havi bérleti díj [Ft/m²]                                                                                                                                                                                              |              |                        |                  | 0                |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Épület - típus "3"                                                                                                                                                                                                             |              |                        |                  |                  |                  |
| Összehasonlítási szempontok                                                                                                                                                                                                    |              | Értékelendő            | Összehasonlító 1 | Összehasonlító 2 | Összehasonlító 3 |
| Ingatlan címe,                                                                                                                                                                                                                 | településnév | Budapest 01. ker. 1015 |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                | utca         | Ostrom utca            |                  |                  |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                | hrsz         | -                      |                  |                  |                  |
| Ingatlan fekvése                                                                                                                                                                                                               |              |                        |                  |                  |                  |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása                                                                                                                                                                                             |              | 0                      |                  |                  |                  |
| Telek / telekrész területe [m²] <input type="checkbox"/> telek "A" <input type="checkbox"/> telek "B" <input type="checkbox"/> telek "C"                                                                                       |              | 0                      |                  |                  |                  |
| Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m²]                                                                                                                                                                                             |              | 0,00                   |                  |                  |                  |
| Épület(ek) alapterülete BÉRBEADOTT [m²]                                                                                                                                                                                        |              | 0,00                   |                  |                  |                  |
| -                                                                                                                                                                                                                              |              |                        |                  |                  |                  |
| Kínálati / szerződött bérleti díj [Ft/hó]                                                                                                                                                                                      |              |                        |                  |                  |                  |
| Kínálati / szerződött fajlagos bérleti díj [Ft/m²]                                                                                                                                                                             |              |                        |                  |                  |                  |
| Értékmódosítás (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                               |              |                        |                  |                  |                  |
| Figyelem! Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli. |              |                        |                  |                  |                  |
| Adat                                                                                                                                                                                                                           | típusa       |                        | kínálati         | kínálati         | kínálati         |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
|                                                                                                                                                                                                                                |              |                        | 0                | 0                | 0                |
| forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)                                                                                                                                                          |              |                        |                  |                  |                  |
| További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt                                                                                                                                                                           |              |                        | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Ajánlat / bérlet időpontja miatt                                                                                                                                                                                               | év           |                        | 2024. november   | 2024. november   | 2024. november   |
|                                                                                                                                                                                                                                | korrekció    |                        | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              | 0,00                   | 0,00             | 0,00             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 0%                     | 0%               | 0%               |                  |
| Fajlagos ár, korrigált [Ft/m²]                                                                                                                                                                                                 |              | 0                      | 0                | 0                |                  |
| Korrekciók (alapérték: 1,00)                                                                                                                                                                                                   |              |                        |                  |                  |                  |
| Alapterület                                                                                                                                                                                                                    |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Kömfortfokozat                                                                                                                                                                                                                 |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Műszaki állapot                                                                                                                                                                                                                |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Környezet                                                                                                                                                                                                                      |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Elhelyezkedés                                                                                                                                                                                                                  |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Telek terület                                                                                                                                                                                                                  |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)                                                                                                                                                                                   |              | hasonló                | hasonló          | hasonló          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 1,00                   | 1,00             | 1,00             |                  |
| Korrekciók összesen                                                                                                                                                                                                            |              | 0,00                   | 0,00             | 0,00             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                |              | 0%                     | 0%               | 0%               |                  |
| Fajlagos bérleti díj, korrigált [Ft/m²]                                                                                                                                                                                        |              | 0                      | 0                | 0                |                  |
| Értékmódosító tényezőik mértéke a kínálati korrekció nélkül                                                                                                                                                                    |              | 0,0%                   | 0,0%             | 0,0%             |                  |
| Fajlagos havi bérleti díj [Ft/m²]                                                                                                                                                                                              |              |                        |                  |                  | 0                |

Direkt tőkésítés értékelési módszer

Funkció

☒ Épület - típus "1"

☐ Épület - típus "2"

☐ Épület - típus "3"

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Kiadható alapterület (szoba / gk. beálló / kútfej)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 54,00                           | 0,00                                              | 0,00                                          | 54,00                           |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | m²                              |                                                   |                                               |                                 |                                      |
| Bérleti díjak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |
| Havi bérleti díj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ft/hó                           | 201 042                                           | 0                                             | 201 042                         |                                      |
| Éves bérleti bevétel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ft/év                           |                                                   |                                               | 2 412 504                       |                                      |
| Begyűjtési veszteség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | [%]                             |                                                   |                                               | 2,00%                           |                                      |
| Begyűjtési veszteség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ft                              |                                                   |                                               | 48 250                          |                                      |
| Veszteségekkel csökkentett bevétel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ft                              |                                                   |                                               | 2 364 254                       |                                      |
| Kezelési költség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [%]                             |                                                   |                                               | 2,00%                           |                                      |
| Kezelési költség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ft                              |                                                   |                                               | 47 285                          |                                      |
| Nettó bérleti bevétel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ft                              |                                                   |                                               | 2 316 969                       |                                      |
| Tőkésítési kamatláb (d) / megtérülési ráta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | [%]                             |                                                   |                                               | 6,92%                           |                                      |
| Becsült bevétel szerinti érték                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ft                              |                                                   |                                               | 33 498 345                      |                                      |
| Forgalmi érték bevétel szerint, összesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                                   |                                               | 33 498 345 Ft                   |                                      |
| Cash flow számítás szerint:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                                   |                                               | 0 Ft                            |                                      |
| Maradványelvű értékelés (számítás külön táblázatban mellékelve)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |
| Saját DCF (számítás külön táblázatban mellékelve)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |
| Hozamszámítási módszer kiválasztása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="radio"/> Cash-flow | <input checked="" type="radio"/> Direkt tőkésítés | <input type="radio"/> Maradványelvű értékelés | <input type="radio"/> Saját DCF | <input type="radio"/> Nem választott |
| Választott hozamszámítási módszer: Direkt tőkésítés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                   |                                               |                                 | 33 498 345 Ft                        |
| Szöveges értékelés a hozam alapú értékelési módszerhez:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |
| 1.őh: 2. em-i, felújított lakás, utcára tájolt,liftes tsházban;<br>2.őh: 5. em-i, átlagos állapotú lakás, udvari tájolású,liftes tsházban;<br>3.őh:2. em-i, jó állapotú lakás, utcára tájolt,liftes tsházban;                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |
| Az alkalmazott ráta meghatározása az értékecslés időpontjában jellemző piaci hozamból kiindulva történt. 2024.H1-ben a Prime iroda-- és- ipar-logisztika szegmensekben 7%, a kiskereskedelem szegmensben 6,75% volt a prime hozamszint. (forrás MNB KERESKEDELMI INGATLANPIACI JELENTÉS 2024. október). A három szegmens átlagos hozamszintjét (6,92%) vesszük alapul, mivel publikált lakáspiaci hozam nem érhető el. |                                 |                                                   |                                               |                                 |                                      |

## Szöveges értékelés

1015 BUDAPEST 01. KER., Ostrom utca 16. HRSZ: 13967/0/A/15  
társasházi lakás, ,  
ingatlanról

### Az ingatlan természetbeni címe

1015 Budapest 01. ker., Ostrom utca 16. 2.emelet 2.ajtó

### Fekvés, környezet

Az értékelt ingatlan Budapest 1. kerület, Viziváros városrészben, az Ostrom utca - Széll Kálmán tér - Várfoke utca - Batthyány utcák által határolt területen klasszikus belvárosi környezetben található. Az Ostrom utca átlagos forgalomterhelésű mellékutca.

Az ingatlanon és környezetében környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltuk, nincs információnk környezetszennyezésről.

### Megközelíthetőség

Az értékelt ingatlant magában foglaló társasház közterületről közvetlenül megközelíthető gyalog és autóval egyaránt kiépített, jó minőségű úthálózaton. Az értékelt ingatlan a társasház 2. emeletén található, a bejárati ajtó a körfolyosóról nyílik, mely a zárt lépcsőházon keresztül közelíthető meg (mozgássérült lift kiépített). A főlépcsőházban korszerű lift kiépített.

### Az ingatlan területének jellemző leírása

Az értékelt lakás a közepes lakásszámú, klasszikus belső udvaros, körfolyosós tsh 2. emeleti, udvari tájolású, 54m<sup>2</sup>-es, 2 szobás lakása. Az udvari tájolás ellenére benapozottsága jó. A lakás karbantartott, de korszerűsítése/felújítása indokolt. Belmagasság 3,85 m.

### Infrastruktúra, az ingatlan műszaki bemutatása

Infrastrukturális ellátottság a környezetben teljeskörű, a kerületben minden szociális és oktatási szolgáltatás elérhető. A lakás fűtése gázkonvektorral és HÉRA fűtéssel kialakított, a melegvizet el.bojler szolgáltatja.

A tsh felújított állapotú, a belső udvari homlokzatok festése a közelmúltban fejeződött be, a lépcsőházi burkolatok felújításra kerültek.

Az épületben az értékelt lakás mellett több lakásban kialakított magánegészségügyi rendelő is működik, a lépcsőházban mozgássérült lift került kialakításra.

### Funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Az ingatlan a funkciójának (lakás) megfelelően működik, funkcióváltás nem indokolt, alternatív funkcióként esetleg irodai/rendelő hasznosítása reális lehet, a társasház többi lakóját nem zavaró mértékű ügyfélforgalommal.

**Az ingatlan jogi értékelése, hatósági előírások és a szabályozás várható változása**

Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap, térképmásolat) és természetbeni elhelyezkedése alapján beazonosítható, jogilag rendezett. TAO nem áll rendelkezésünkre, de a lakáshoz egyéb terület nem tartozik.

**Ingatlanpiaci helyzetelemzés**

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. 2024Q3-ban a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 %-kal, Budapesten pedig 31%-kal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 %-kal marad el. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 %-ra, vidéken 5,0 %-ra csökkent a medián alku mértéke 2024Q3-ra. 2024Q2-ben tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 %-kal, a vidéki városokban 8,7 %-kal, a községekben 9,1 %-kal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján Q3-ban Budapesten 14,7%-ra, országos átlagban pedig 9,3 %-ról 12,8 %-ra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024Q2-ben országosan 11 %-ra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 %-ról. (MNB Lakáspiacjelentés 2024.november)

**Az ingatlan értékét befolyásoló kockázati és egyéb tényezők, terhek (tulajdoni lap alapján)**

A lakás tulajdoni lapja terhet, bejegyzést nem tartalmaz.

**Összegzés**

Az értékelt ingatlan Budapest 1. kerület, Viziváros városrészén, az Ostrom utca - Széll Kálmán tér - Várfook utca - Batthyány utcák által határolt területen klasszikus belvárosi környezetben található. Az Ostrom utca átlagos forgalomterhelésű mellékutca.

Az értékelt lakás a közepes lakásszámú, klasszikus belső udvaros, körfolyosós tsh 2. emeleti, udvari tájolású, 54m<sup>2</sup>-es, 2 szobás lakása. Az udvari tájolás ellenére benapozottsága jó. A lakás karbantartott, de korszerűsítése/felújítása indokolt, gázkonvektor és HÉRA fűtés kiépített. A tsh felújított állapotú, a belső udvari homlokzatok festése a közelmúltban fejeződött be, modern lift beépített, a lépcsőházi burkolatok felújításra kerültek. Belmagasság 3,85 m.

A tárgyi ingatlan banki fedezetnek az alábbiak alapján alkalmas:

- társasház épülete közterületről közvetlenül megközelíthető,
- a lakás önálló közműórákkal rendelkezik,
- az ingatlan nyilvántartás nem tartalmaz olyan szolgálmi/vezeték jogokat, melyek befolyásolják az ingatlan használatát,
- 1/1-es tulajdon,
- jelenlegi hasznosítása a funkciójának megfelelő.

Készítette: Pálfi Valuation Kft.

1136 Budapest, Tátra utca 5. A. ép. alagsor 2. ajtó

Készült: 2024. november 21.

Értékbecsülő:

Pálfi Péter

Ellenőrizte:

Máté Szabolcs

## FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Pénzügyi szervezet számára ingatlannal összefüggésben készülő értékbecslés esetében az MNB elvárja, hogy a korlátozó kikötések, feltételek és feltételezések az alábbiak szerint kerüljenek alkalmazásra:

### 1. Területszámítás

Amennyiben az értékbecslői megbízás nem vonatkozik az értékelt ingatlan teljeskörű felmérésére, az értékbecslő a megbízótól kapott területi adatok, alaprajzok és helyiséglista alapján végzi az értékbecslést. Az értékbecslőnek a helyszíni szemle során ellenőriznie kell a kapott adatokat, véletlenszerűen kiválasztva le kell mérnie például egyes helyiségeket, vagy egyes épületek külső méreteit, és összehasonlítani a mért és a kapott adatokat, illetve ellenőriznie kell a tulajdoni lapon és a földhivatali térképmásolaton szereplő adatokat is. Nem alkalmazhat olyan kikötést, hogy a kapott adatokból dolgozott és ellenőrzést nem végzett. Amennyiben a kapott adatok és az ellenőrzött adatok alapján olyan mértékű eltérést tapasztal, mely megítélése szerint az ingatlan értékét befolyásolja, köteles erre felhívni a figyelmet az értékbecslésben. Csak azokat az adatokat használhatja, melyeket az ellenőrzés alapján megfelelőnek talált. A területszámításokban egyértelműen fel kell tüntetnie a terület típusát (nettó, bruttó, hasznos, bérbeadható terület), és a méréshez alkalmazott módszert vagy szabványt.

### 2. Látható műszaki problémák

Az értékbecslő nem korlátozhatja a felelősségét arra hivatkozva, hogy a megbízása nem vonatkozik az értékelés során a látható műszaki problémák figyelembevételére. A látható műszaki hibák leírása minden esetben az értékbecslés részét kell, hogy képezze. A látható műszaki hibákat az értékbecslőnek fotókkal kell dokumentálnia és ezeket a fotókat is az értékbecsléshez csatolnia kell. Az értékbecslésben fel kell hívni a figyelmet azokra a kockázatokra, melyeket ezek a műszaki problémák okozhatnak, illetve arra is, hogy az értékbecslő által becsült piaci értéket a hibák tényleges helyreállítási költsége csökkentheti. Amennyiben a megbízói adatszolgáltatás része az épületek műszaki átvilágításáról készült dokumentáció, akkor indokolt, hogy annak eredményeit az értékbecslő vegye figyelembe.

### 3. A nem részletes helyszíni felmérésre történő hivatkozás

Az értékbecslőnek törekednie kell az ingatlan összes helyiségének bejárására, különös tekintettel az értékre jelentős hatással bíró területekre. Az értékbecslésben az értékbecslőnek részletesen fel kell sorolnia azokat az épületrészeket, amiket önhibáján kívül nem volt módja felmérni. Az épületnek azokkal az állapotbeli, használatbeli vagy egyéb értékre ható tulajdonságaival kapcsolatosan, melyeket nem volt lehetősége a fentiek alapján vizsgálni, az értékbecslő alkalmazhat feltételezéseket, ezek azonban csak olyanok lehetnek, amiket a szemlén az egyéb épületrészekben tapasztaltak vagy a külső állapot feltételezhetően alátámasztanak. Amennyiben előzetes megállapodás történik, hogy mely területekre, milyen indokból nem történhet belépés (például banki területek, egyéb bérelt területek, veszélyes területek), az értékbecslő e területek tekintetében a megbízótól kapott információkra hagyatkozhat.

### 4. Környezeti hatások

Az értékbecslő nem végez környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekinti át a múltira vonatkozó dokumentumokat. Ettől függetlenül azonban, ha az adatszolgáltatás részeként, a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál fény derül bármely környezeti hatásra, akkor annak esetleges hatásaira ki kell térnie a jelentésben. Az értékbecslő nem zárhatja ki a felelősségét az ingatlan értékét befolyásoló környezeti hatások figyelembevételére hivatkozva, ha ezek a környezeti hatások az értékbecslő számára ismertek voltak az értékbecslés időpontjában és várhatóan hosszú távon is hatást gyakorolnak az ingatlan értékére.

### 5. Az ingatlanon külső forrásból elvégzett munkák

Az értékbecslő nem használhatja azt a kikötést, hogy abban az állapotában értékelte az ingatlant, ahogy jelenleg van, ha a megbízói adatszolgáltatás vagy a szemle alapján tudomása van arról, illetve feltételezhető, hogy az ingatlanban korábban végeztek olyan beruházásokat, vagy az értékbecslés idején külső forrásból készülő olyan munkák vannak folyamatban (jellemzően a bérlők által végzett felújítások, átalakítások), melyek eredménye nem képezi az ingatlan részét (például egy bérlő a távozása esetén elbontja és elviszi az adott épület-elemet). Ebben az esetben az ingatlan értéke csak olyan elemeket tartalmazhat, ami az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódik, és csökkenteni kell azt a külső forrásból végzett, nem az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó munkák értékével.

### 6. Terhek figyelembe vétele

Az értékbecslő a tulajdoni lapon (vagy egyéb nyilvánosan elérhető hiteles forrásban) szereplő, valamint a megbízó által az értékbecslő tudomására hozott terhek és jogok hatását köteles figyelembe venni az értékbecslésben. Az értékbecslő olyan terhek esetében, melyek az ingatlan tulajdonos váltását követően is fennmaradnak nem használhatja azt a kikötést, hogy az általa becsült érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik. Ilyen teher például az ingatlant terhelő szolgalmi jogok (átjárási, vezetékjog stb.), amelyet a piaci érték megállapításakor mindenkor figyelembe kell venni. Tipikus kivétel ez alól a szabály alól ugyanakkor az ingatlant terhelő jelzálogjog: olyan kikötés alkalmazható, hogy a piaci érték megállapításakor az ingatlant terhelő jelzálogjog nem került figyelembevételre.

### 7. Rendezetlen jogi helyzet kockázata

Az értékbecslő nem használhatja azt a kikötést, ami korlátozza vagy kizárja a felelősségét arra hivatkozva, hogy nem vizsgálta részletesen az ingatlan aktuális (helyszíni szemlén tapasztalt, természetbeni) és az ingatlannyilvántartásban rögzített, azaz jogilag feltételezhetően rendezett állapota közötti megfelelést. Amennyiben az ingatlan aktuális és a jogilag rendezett állapota között eltérés áll fenn, az értékbecslő nem hagyhatja figyelmen kívül az eltéréseket, illetve azokat a kockázatokat és hátrányokat, amiket ezek az eltérések okoznak vagy okozhatnak.

### 8. Működési engedélyek rendelkezésre állása

Működési engedéllyel kötött tevékenység végzésére szolgáló ingatlan értékelése esetén az értékbecslőnek ellenőriznie kell a működéshez szükséges engedélyek rendelkezésre állását, különösen a fő működési tevékenységek vonatkozásában. Amennyiben a fő működési tevékenység végzéséhez szükséges engedélyk nem képezték az adatszolgáltatás részét, és azokat az értékbecslőnek nem sikerült beszereznie, erre az értékbecslésben fel kell hívnia a figyelmet.

### 9. Az engedélyezett beépítésre vonatkozó kikötés

Fejlesztés alatt álló ingatlanok értékelésekor az értékbecslő nem használhat olyan kikötést, ami korlátozza vagy kizárja a felelősségét azon az alapon, hogy nem vizsgálta teljes mértékben az engedélyezett beépítésnek való megfelelést.

### 10. A piaci körülményeket érintő kikötések

Az értékecselő csak indokolt esetben használhat olyan kikötést, ami azt eredményezi, hogy a piaci körülmények és a keresleti-kínálati viszonyok az indokoltnál nagyobb mértékben felelősek a megállapított érték bizonytalanságáért. Ilyen esetben az értékecselés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalanságára az értékecselésben fel kell hívni a figyelmet és részletesen be kell mutatni a bizonytalanságot okozó körülményeket és hatásait.

# SZÁMÍTÁSI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE (25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet)

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. 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 alkalmazhatók.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:
- 4.1. Műszaki szempontok:
    - károsodások,
    - kivitelezési hibák,
    - megszokottól eltérő méret,
    - alapozás módja,
    - fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
    - közbenső és zárófödémek megoldásai,
    - tetőszerkezet kialakítása,
    - határoló szerkezetek és nyílászárók,
    - burkolatok minősége, értéke,
    - szakipari munkák minősége, értéke,
    - épületgépszet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
    - épülettartozékok.
  - 4.2. Építészeti szempontok:
    - felépítmény célja,
    - helyiségek száma,
    - belső elrendezés,
    - komfortfokozat,
    - egyéb építészeti előírások.
  - 4.3. Használati szempontok:
    - építés, felújítás éve,
    - komolyabb káresemények,
    - karbantartás helyzete,
    - üzemeltetés,
    - rendeltetésszerű használat.
  - 4.4. Telekadottságok:
    - telek alakja,
    - tájolás,
    - lejtés,
    - építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
    - talajtani viszonyok,
    - növényzet,
    - telek tartozékai.
  - 4.5. Infrastruktúra:
    - villany,
    - víz,
    - gázellátás,
    - csatorna (felszíni és szennyvíz),
    - szemétszállítás,
    - közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
    - megközelíthetőség,
    - ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
    - oktatási intézmények,
    - szabadidős létesítmények,
    - telekommunikáció.
  - 4.6. Környezeti szempontok:
    - szomszédok és szomszédos létesítmények,
    - övezet,
    - kilátás, panoráma,
    - szennyező források, környezeti ártalmak.
  - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
    - funkcióváltásra való alkalmasság,
    - átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
  - 4.8. 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,
    - műemléki védettség,
    - vízbázisvédelmi védőövezet, – OTÉK és a helyi építési szabályozás.
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.
- Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.
- A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
- Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítási lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módokonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállításá használati módokonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
2. Tisztá 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 a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.
- A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.
- 2.2. A kiadások közül – ingatlanfejlesztés esetében – el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.
- A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:
  - a tervezési és szakértői díjak,
  - az építési kivitelezési költségek,
  - a beruházást terhelő adók és illetékek,
  - a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
  - a fejlesztő profitja,
  - pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.
- 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 (házmester) számára fizetett összeg,
  - biztonsági szolgáltatások,
  - takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
  - felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
  - a felújítási alap-képzésre 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 tisztá jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tisztá 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.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
- A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tisztá jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.
- A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel leköttöt bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak real (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

## Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejzei ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratermelésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség – a lakóingatlanok kivételével – általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatti értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- 3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
  - városi téglapépületek 60–90 év,
  - városi, szerelt szerkezetű épületek 40–70 év,
  - kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50–80 év,
  - ipari és mezőgazdasági épületek 20–50 év.
- 3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- 3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.
- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.
- 3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.
- A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- A hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget a pótlási költségét kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## Likvidációs érték [MNB 11/2018. (II. 27.) számú ajánlás alapján]

Likvidációs (menekülési, likvidálási) érték: a piaci értékből levezetett olyan érték, amelyen a fedezet kényszerértékesítés (például nemteljesítés esetén) során a kapcsolódó becsült ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető.

## ALKALMAZOTT JOGSZABÁLYOK

1. 2017. évi CLIX. törvény az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény hatálybalépésével összefüggő törvények és egyes egyéb törvények módosításáról
2. 2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről
3. 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról
4. 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
5. 2013. évi CXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek fogalmáról
6. 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
7. 1990. évi C. törvény a helyi adókról
8. 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról
9. 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
10. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
11. 1994. évi LXXI. törvény a választott-bíráskodásról
12. 2017. évi LVI. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és egyéb kapcsolódó törvények módosításáról
13. 2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről
14. 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság eljárássokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
15. 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről
16. 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
17. 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
18. 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
19. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
20. 13/1997. (V. 28.) KTM rendelet a védett természeti területek és értékek nyilvántartásáról
21. 2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről
22. 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
23. 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
24. 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről
25. 63/1999. (VII. 21.) FVM-HM-PM együttes rendelet a földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról
26. 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
27. 47/2017. (IX. 29.) FM rendelet a földminősítés részletes szabályairól
28. 2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről
29. 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
30. 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról
31. 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról
32. 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról
33. 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről
34. 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól
35. 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
36. 326/2001. (XII. 30.) Kormányrendelet a családi gazdaságok létrehozásáról, nyilvántartásba vételéről, működtetéséről, valamint kiemelt támogatásokról
37. 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
38. 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
39. 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
40. 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól
41. 2270/2001. (IX. 26.) Korm. határozat az igazságügyi szakértői tevékenységről és a kapcsolódó jogszabályok módosításáról szóló törvényjavaslattal összefüggő feladatokról
42. 2005. évi XLVIII. törvény az igazságügyi szakértő nem peres eljárásban történő kirendeléséről és ezzel összefüggésben a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról
43. -
44. 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
45. 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
46. 197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról
47. 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről
48. 2016. évi XXIX. törvény az igazságügyi szakértőkről
49. 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról
50. 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről
51. 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
52. -
53. 191/2012. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
54. 238/2005. (X. 25.) Korm. rendelet az építésfelügyeleti bírságról
55. 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról
56. 9/2006. (II. 27.) IM rendelet az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről
57. 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól
58. 33/2007. (XII. 23.) PM r. ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról
59. 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról
60. 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
61. 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
62. 2014. évi XXXVII. törvény a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről
63. 1990. évi C. törvény a helyi adókról 2009. január 1-étől hatályos
64. 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről
65. 242/2009. Korm. rend. a lakóingatlanok adójának bevallásához felhasználható becsült forgalmi érték közléséről
66. 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről
67. 1/2010. (I. 14.) FVM rendelet az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakterületeken a szakértői tevékenység végzésének feltételeiről
68. 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
69. 2015. évi LVII. törvény az energiahatékonyságról
70. 2005. évi LVIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről
71. 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról
72. 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
73. 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
74. A Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XI. 1.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről
75. 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (13. § (5) ÉME, ETA)
76. A Magyar Nemzeti Bank 5/2021. (IV. 15.) számú ajánlása az éghajlatváltozással kapcsolatos kockázatokról és a környezeti fenntarthatósági szempontok ...
77. 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
78. 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról

## FOGALOM-MEGHATÁROZÁS 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

**Alagsor:** olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

**Alagsori helyiség, helyiségcsoport:** olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek a padlószintje bárhol legfeljebb 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.

**Állattartó építmény:** állatok elhelyezésére szolgáló építmény.

**Átlagos belmagasság:** a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa  $\text{m}^3/\text{m}^2$ .

**Belmagasság:** a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

**Bővítés:** olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.

**Bruttó alapterület:** épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

**Emeletszint:** földszint feletti építményszint.

**Erkély:** az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső tartózkodó tér.

**Építési övezet:** a beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

**Építési telek:** az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közelkedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

**Felújítás:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység.

**Földszint:** olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.

**Földszinti helyiség, helyiségcsoport:** olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje sehol sem kerül a csatlakozó terepszint alá.

**Galéria:** helyiség légtérének részleges – az alapterületének legfeljebb 50%-án és csak vízszintes szerkezettel történő – megosztásával kialakított belső (közbenső) szint, amelyen helyiség és 1,0 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

**Hasznos alapterület:** a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

**Helyiség:** a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.

**Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség:** olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan két óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el.

**Ikerház:** két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

**Igazgatási rendeltetés:** állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási feladatok.

**Ipari rendeltetés:** rendszeres üzletszerű ipari tevékenység.

**Irodai rendeltetés:** jellemzően irodai funkció.

**Kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetés:** termékek és szolgáltatások értékesítése, tárolása.

**Korszerűsítés:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési tevékenység.

**Közmű:** termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési és belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezeteki rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elvégzi ki.

**Közműpótló műtárgy:** a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.

**Közösségi szórakoztató rendeltetés:** rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság, művelődés, szórakoztatás.

**Közműpótló műtárgy:** a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.

**Kulturális rendeltetés:** kiállítás, előadás, rendezvény, művelődés, szórakoztatás.

**Lakóépület:** jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.

**Loggia:** az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémekkel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

**Mellékeépítmény:** a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény,:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladékartály-tároló,

d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

g) állatól, állatkifutó,

h) trágyatároló, komposztáló,

i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

**Mezőgazdasági birtoktest:** a mezőgazdasági birtokokhoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.

**Nettó alapterület:** helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

**Nevelési, oktatási rendeltetés:** a gyermeknevelés, az alap-, közép-, és felsőfokú oktatási tevékenység, a szakképzés és a felnőttképzés, valamint továbbképzés.

**Pinceszint:** olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

**Pinceszinti helyiség, helyiségcsoport:** olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje több mint 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.

**Sport rendeltetés:** sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás.

**Szinterület:** az összes építményszint bruttó alapterülete.

**Tanya:** mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területű föld együttese.

**Terasz:** a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőhöz kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér.

**Tetőtér:** az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülvett – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.

**Üdülő rendeltetés:** időszakosan a pihenést szolgáló használati cél.

**Vegyes rendeltetésű épület:** több eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület.

## 1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



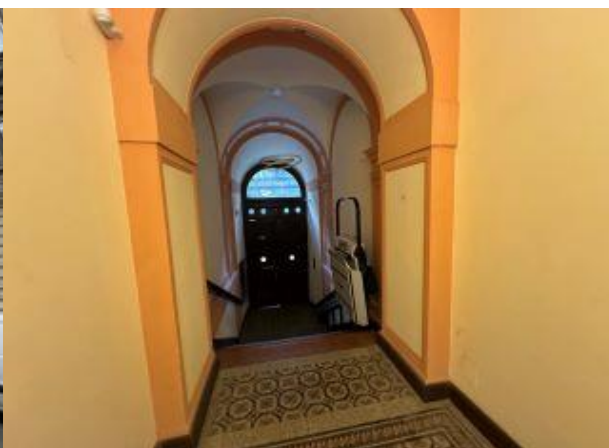
tsh



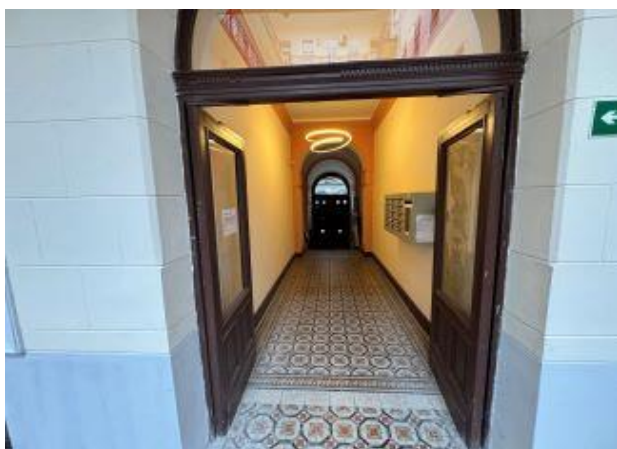
szomszédos tsh



szomszédos tsh



tsh bejárat



tsh bejárat

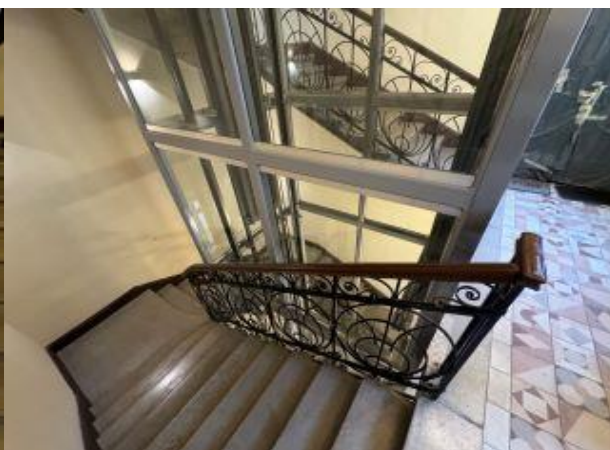


tsh belső udvar

## 2. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



lift



tsh lépcsőház



tsh függőfolyosó



tsh függőfolyosó



tsh függőfolyosó



értékelt lakás

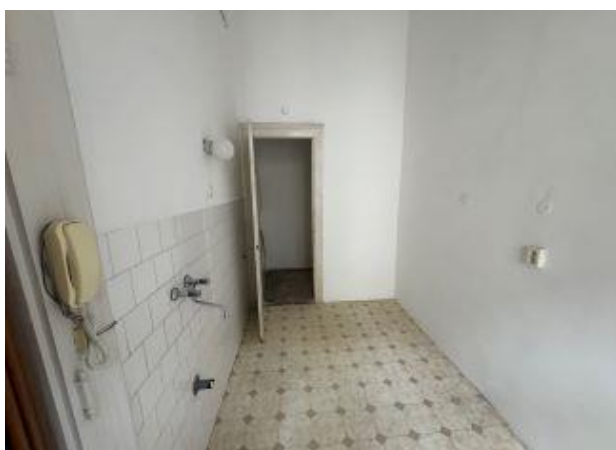
### 3. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



bejárat



bejárat



konyha



konyha



kamra



fürdő

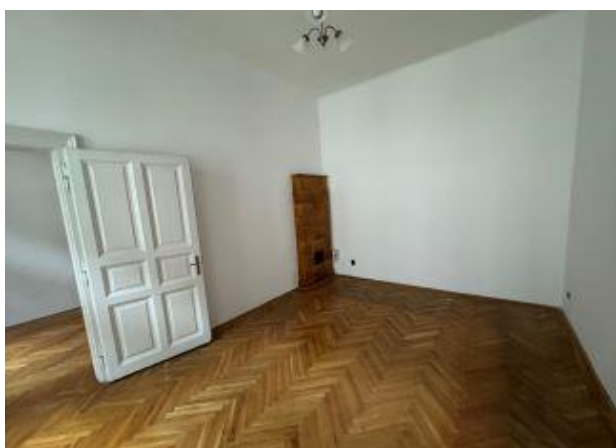
#### 4. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



fürdő



szoba 1



szoba 1



szoba 1



szoba 2



szoba 2

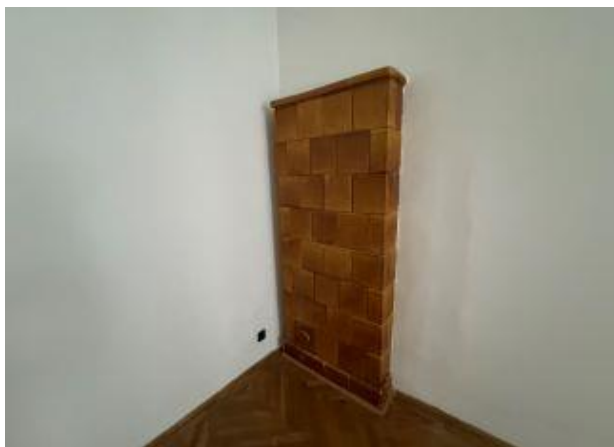
## 5. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



el.bojler



HÉRA



HÉRA



el.mérők



gázóra



vízóra

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/445089/2024

2024.11.14

BUDAPEST I.KER.

Belterület 13967/0/A/15 helyrajzi szám

1015 BUDAPEST I.KER. Ostrom utca 16. 2. emelet. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |           |       |
|-------|----|-----|-----------|-------|
| lakás | 54 | 2 0 | 265/10000 | magán |
|-------|----|-----|-----------|-------|

Bejegyző határozat:

1.

Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 173369/1994/07.27./

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Albrecht Gergő

szül. : 1985

a.név : Mátés Éva

cím : 1010 BUDAPEST I.KER. Ostrom utca 16

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 118573/1/2017/17.06.29

3. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 145916/1/2017/17.09.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 118573/1/2017/17.06.29

törlő határozat: 145916/1/2017/17.09.04

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Albercht Zsófia

sz.név: Albercht Zsófia

szül. : 1990

a.név : Schmidt Éva Erzsébet

cím : 2750 NAGYKÖRÖS Ceglédi út 20. 2/46.

4. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 160844/1/2017/17.10.09

bejegyző határozat, érkezési idő: 145916/1/2017/17.09.04

törlő határozat: 160844/1/2017/17.10.09

jogcím: ajándékozás 118573/1/2017/17.06.29

jogállás: tulajdonos

név : Albrecht Zsófia

sz.név: Sári Zsófia

szül. : 1990

a.név : Schmindt Éva Erzsébet

cím : 2750 NAGYKÖRÖS Ceglédi út 20. 2/46.

II/3 sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/445089/2024  
2024.11.14

BUDAPEST I.KER.

Belterület 13967/0/A/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 160844/1/2017/17.10.09  
jogcím: ajándékozás 118573/1/2017/17.06.29  
jogállás: tulajdonos  
név : Albrecht Zsófia  
sz.név: Sári Zsófia  
szül. : 1990  
a.név : Schmidt Éva Erzsébet  
cím : 2750 NAGYKÖRÖS Ceglédi út 20. 2/46.  
II/3 sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén, 145916/1/2017/17.09.04, II/4 sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén, adatkijavítás.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 173369/1994/07.27./  
törölő határozat: 105022/1/2024/24.06.07  
Holtig tartó hasznélvezeti jog  
jogosult:  
név : Albrecht Józsefné  
sz.név: Komlósi Erzsébet  
szül. : 1929  
a.név : Domonkos Ágnes  
cím : 1010 BUDAPEST I.KER. Ostrom utca 16

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 138645/1/2017/17.08.16  
törölő határozat: 115167/1/2023/23.06.14  
Egyetemleges jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT kölcsönösszeg és járulékai erejéig.  
egyetemlegesen terheli a Martonvásár, 22/1 hrsz-ú ingatlant is.  
jogosult:  
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT  
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 21.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 138645/1/2017/17.08.16  
törölő határozat: 115167/1/2023/23.06.14  
Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .  
utalás: III/2.  
jogosult:  
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT  
cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 21.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.14 14:18:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST I.KER. belterület 13967

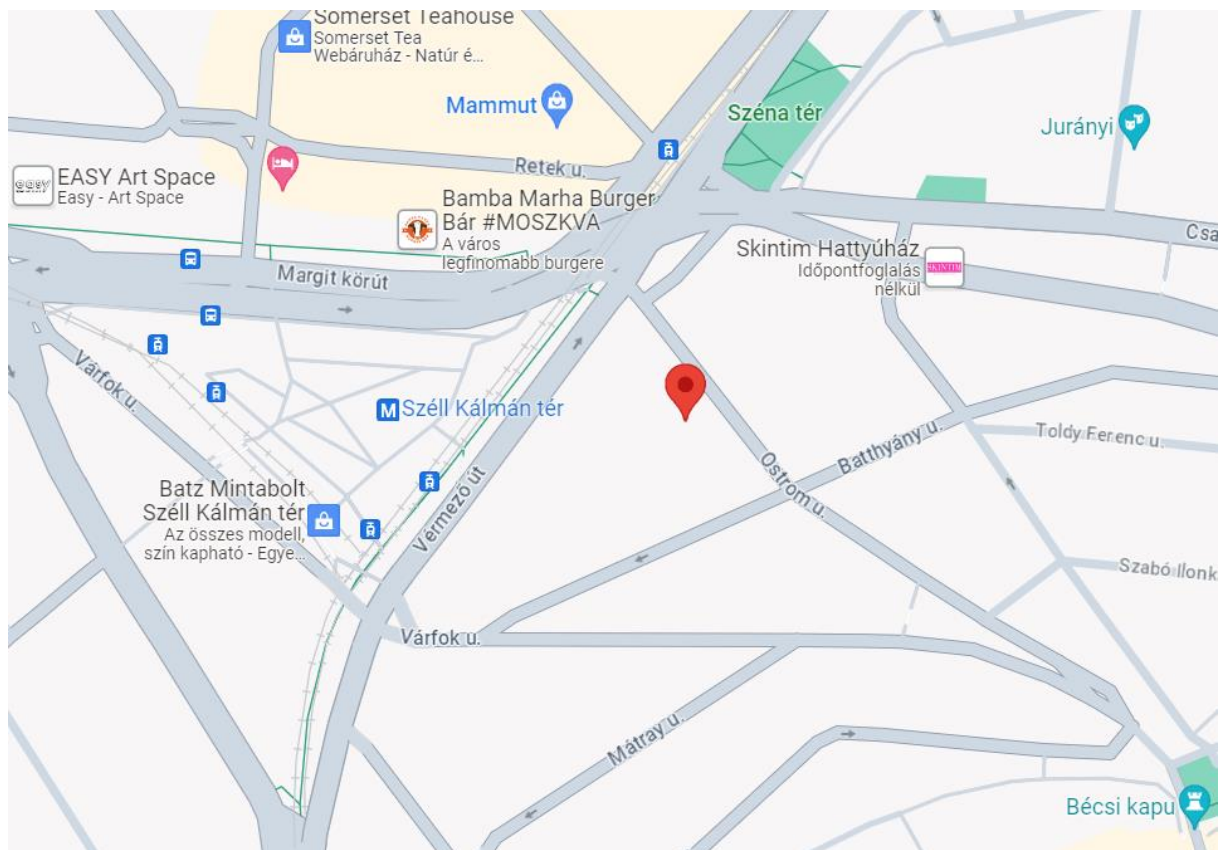
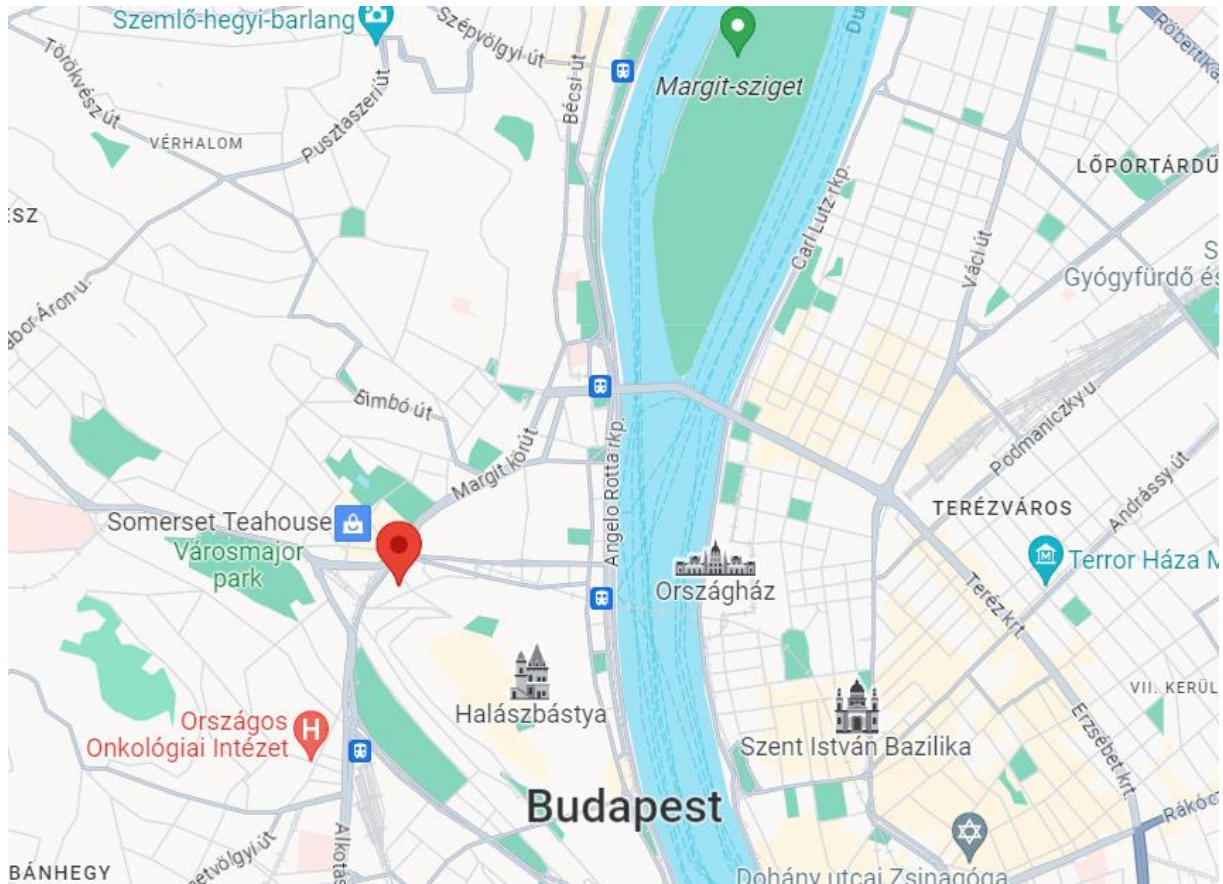
Megrendelés szám: 9000/10467/2024

Méretarány: 1 : 1000

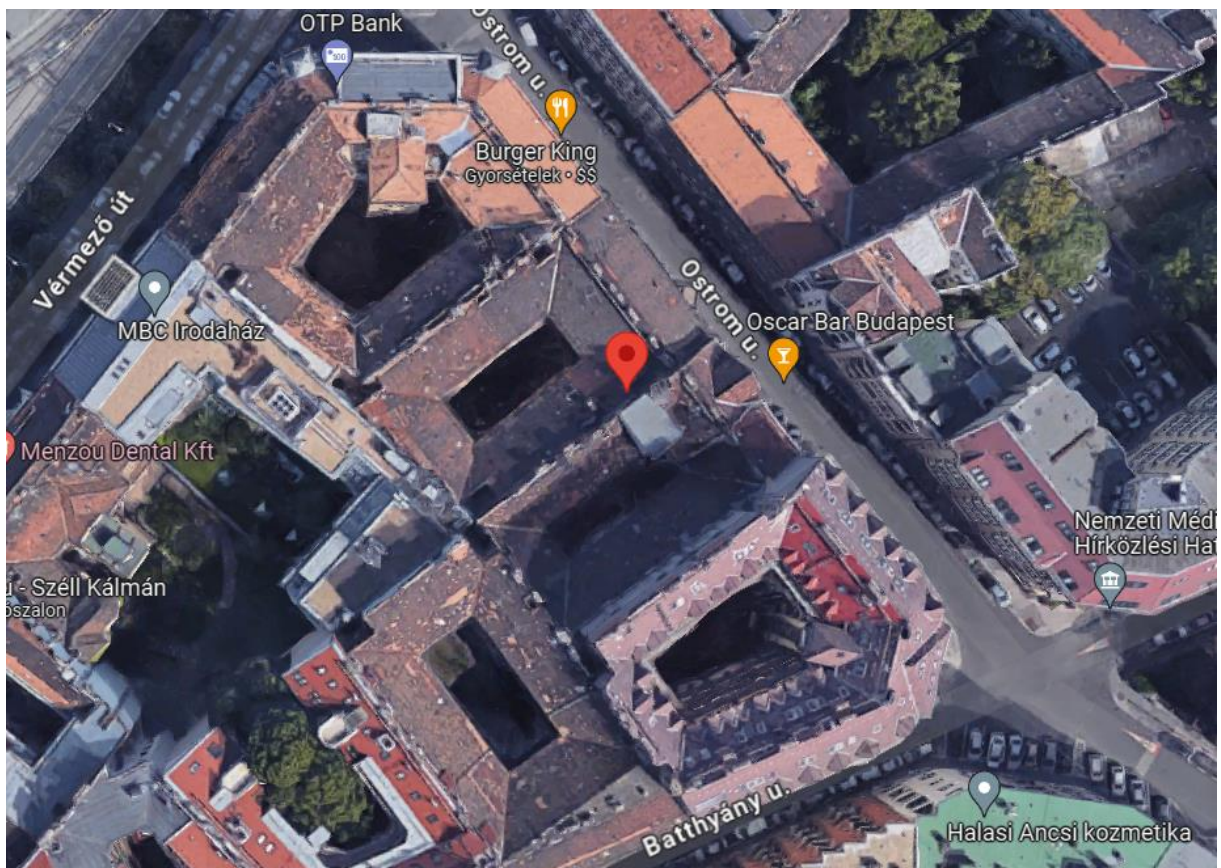


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

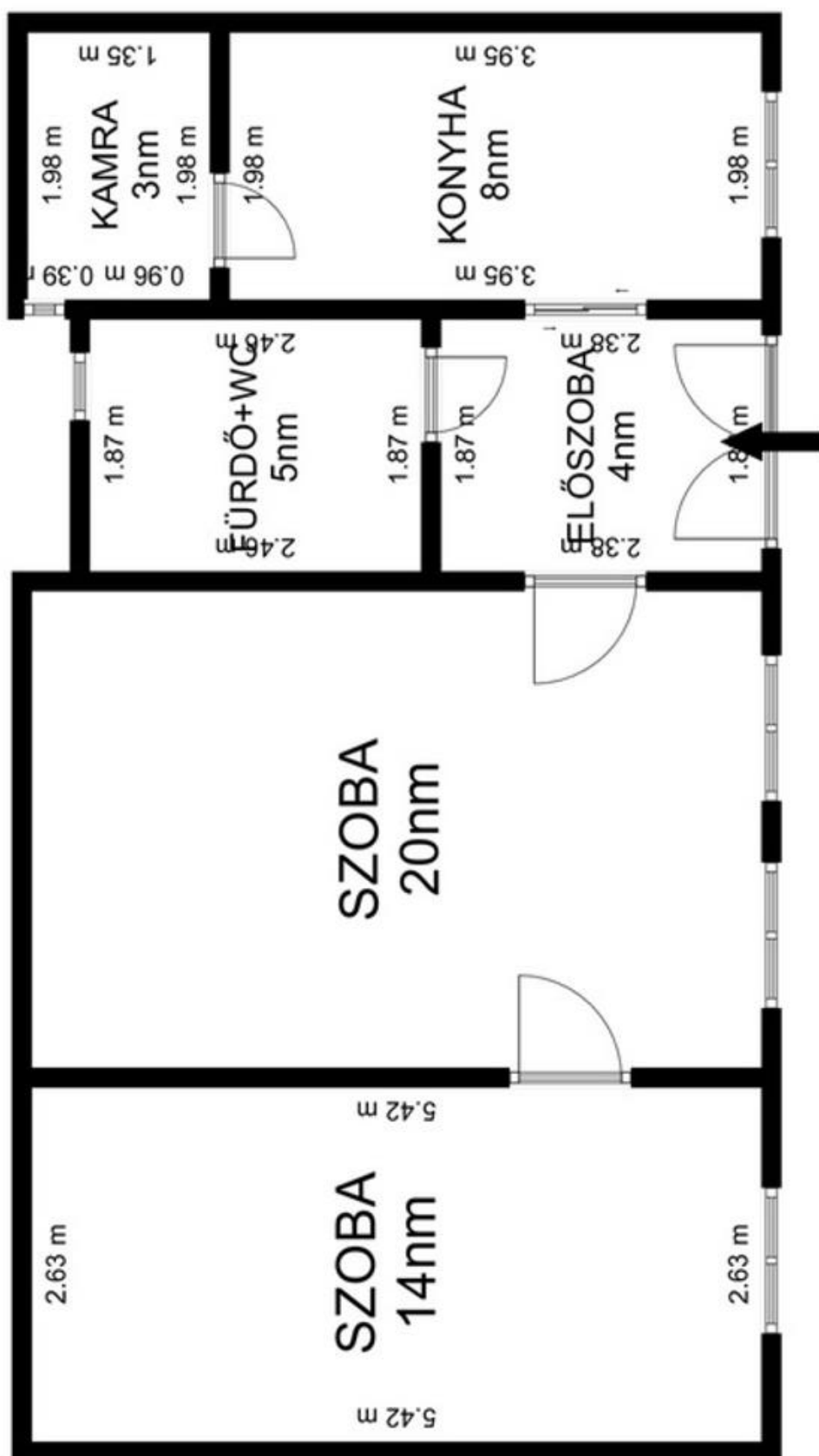
## TÉRKÉPMELLÉKLET



## TÉRKÉPMELLÉKLET



ALAPRAJZ



## KÖZMŰTÉRKÉP



|   |   |                    |   |   |
|---|---|--------------------|---|---|
| ^ | 📶 | Hírközlés          | 🌐 | 👁 |
| ▼ |   | Antenna Hungári... | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | Budavári Önkorm... | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | CanalCom KFT.      | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | DIGI KFT           | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | ELMŰ               | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | Invitech ICT Se... | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | Magyar Telekom ... | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | MÁV MAGYAR ÁLLA... | ⚠ | 📏 |
| ▼ |   | MVM NET Zrt.       | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | NISZ Zrt.          | ⚠ | 📏 |
| ▼ |   | Nokia Solutions... | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | NOVOTRON Zrt.      |   | 📏 |
| ▼ |   | VárTelecom Kft.    | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | Vodafone Magyar... | 🔗 | 📏 |

|   |   |                    |   |   |
|---|---|--------------------|---|---|
| ^ | ⚡ | Szénhidrogén       | 🌐 | 👁 |
| ▼ |   | FGSZ Földgázsza... | ⚠ | 📏 |
| ▼ |   | MVM Főgáz Földg... | 🔗 | 📏 |
| ^ | ☀ | Távhő              | 🌐 | 👁 |
| ▼ |   | BKM Nonprofit Z... | 🔗 | 📏 |
| ^ | ⚡ | Villamos energia   | 🌐 | 👁 |
| ▼ |   | BDK Kft.           | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | ELMŰ               | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | MÁV MAGYAR ÁLLA... | ⚠ | 📏 |
| ^ | 💧 | Vízellátás         | 🌐 | 👁 |
| ▼ |   | Fővárosi Vízműv... | 🔗 | 📏 |
| ^ | 🌀 | Vízvezetés         | 🌐 | 👁 |
| ▼ |   | Budapest Közút ... | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | DMRV Zrt.          | 🔗 | 📏 |
| ▼ |   | FCSM ZRt.          | 🔗 | 📏 |

## ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY LEKÉRDEZÉS

Bejelentkezés energetikai tanúsítóknak

Keressen a hiteles energetikai tanúsítványok között

Cím szerint

Helyrajzi szám szerint

Település \*

Helyrajzi szám \*

Budapest

13967/0/A/15

Keresés

Részletes keresés

Találatok száma: 0

A keresés sajnos nem hozott megfelelő eredményt. Kérjük, próbálkozzon más keresési feltételek megadásával!

K&amp;H Bank Zrt.

1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

telefon: (06 1) 328 9000

fax: (06 1) 328 9696

Budapest 1851

www.kh.hu • bank@kh.hu



## MEGBÍZÁSI ADATLAP

KAPCSOLATTARTÓ TÖLTI KI! A \*-gal jelölt mező megadása kötelező!

Adós neve\* West Health Korlátolt Felelősségű Társaság

Adós EQ száma\* 24D9V5

Ügyfélszegmens\* prémium kkv

CMDDB azonosító 2001297016

Megbízási díjat fizeti:

☒

Ügyfél

Bank

Ingatlan típus\*

☒ Lakó☐ NEM lakó☐ Termőföld

Megbízás tárgya:

☒

Értékbecsülés

Műszaki állapot-, készütség ellenőrzés

Ügyfél adatai:

cégnév:

West Health Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely:

1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1.

adószám:

24237961-2-41

ingatlan bemutató személy neve:

Budaházy Réka

telefonszáma:

30 208 5694

BOHUS SÁNDOR  
70/399 6363

Az értékelendő ingatlan:

megye:

Budapest

cím:

1015

Budapest 01. ker. 1015

Ostrom utca 16. 2.emelet 2.

helyrajzi szám:

13967/0/A/15

Beépített speciális gépek, berendezések:

Megrendelő szervezeti egység/bankfiók adatai:

Megrendelő klaszter és fióknév:

\_R1K01

Megrendelő szervezeti egység/bankfiók száma:

019L

Megrendelő szervezeti egység/bankfiók Postázási címe:

1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 97

Megrendelő szerv.egys./bankfiók e-mail:

zita.szeleccki@kh.hu

Banki kapcsolattartó neve\*:

Ruffné Szeleccki Zita

Banki kapcsolattartó telefonszáma:

06 30 254 30 73

Mellékletek:

☒

Ingatlan adatlap

Költségvetés

☒

Tulajdoni lap

ÉME engedély

☒

Térképmásolat (hivatalos)

Kárvételi jegyzőkönyv

Használati megosztás

Egyéb:

Adásvételi szerződés

Építési engedély és tervdokumentáció

Kelt:

Pp-2024.4.14

Ügyfél cégszerű aláírás



a KBC csoport tagja



K&amp;H Bank Zrt.

1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.  
 telefon: (06 1) 328 9000  
 fax: (06 1) 328 9696  
 Budapest 1851  
 www.kh.hu • bank@kh.hu



## DÍJTÁBLÁZAT

## INGATLAN ADATLAP kisvállalkozói HITELHEZ

| INGATLAN TÍPUSA                                                                                                                                           | NETTÓ ÁR (Ft) | VÁLLALÁSI HATÁRIDŐ<br>(munkanap) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| Társasházi lakás                                                                                                                                          |               | 3                                |
| Társasházi lakás egyéb önálló fedezettel (garázs, tároló)                                                                                                 | 36 000        |                                  |
| Családi ház                                                                                                                                               | 37 500        |                                  |
| Építési telek                                                                                                                                             | 40 500        |                                  |
|                                                                                                                                                           | 30 000        |                                  |
| Kereskedelmi ingatlanok (iroda, irodaház, üzlet, szálloda, vendéglátóhely, sport- és kulturális létesítmény, egészségügyi létesítmény, parkolóház, egyéb) |               |                                  |
| 0-200 nm                                                                                                                                                  |               | 5                                |
| 200,1-500 nm                                                                                                                                              | 60 000        |                                  |
| 500,1-2000 nm                                                                                                                                             | 80 000        |                                  |
| 2000,1 nm-től                                                                                                                                             | 125 000       |                                  |
|                                                                                                                                                           | 160 000       |                                  |
| Ipari és mezőgazdasági telephelyek (gyár, üzemcsarnok, raktár, műhely, tanya, major, állattartó telephely, terménytároló, egyéb)                          |               |                                  |
| 0-500 nm                                                                                                                                                  |               | 5                                |
| 500,1-1500 nm                                                                                                                                             | 100 000       |                                  |
| 1500,1 nm-től                                                                                                                                             | 140 000       |                                  |
|                                                                                                                                                           | 180 000       |                                  |
| Fejlesztési és vállalkozási célú telek                                                                                                                    |               |                                  |
| 0-2000 nm                                                                                                                                                 |               | 7                                |
| 2000,1 nm-től                                                                                                                                             | 44 500        |                                  |
|                                                                                                                                                           | 65 000        |                                  |
| Termőföld (szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, halastó, erdő, nádas, egyéb) egybefüggő földterület, nem hrsz.-enként                                  |               |                                  |
| 0-10 ha                                                                                                                                                   |               | 5                                |
| 10,1-100 ha                                                                                                                                               | 40 000        |                                  |
| 100,1-300 ha                                                                                                                                              | 50 000        |                                  |
| 300 ha fölött                                                                                                                                             | 60 000        |                                  |
| Aktualizálás helyszíni szemlével (1 éven belül)                                                                                                           | 80 000        |                                  |
|                                                                                                                                                           | 70%           | 5                                |
| Meghiúsult értékebecslési megbízás esetén amennyiben a helyszíni szemle már megtörtént                                                                    |               |                                  |
| Helyszíni szemle kiszállási díj                                                                                                                           | 10 000        |                                  |

## INGATLAN JELLEGE (a megfelelő rész kérjük kiválasztani!)

- ☒ Jelölő **LAKÓ** (lakás, családi ház, lakó építési telek)  
☐ Jelölő **NEM LAKÓ** (telephely, raktár, gyár, műhely, állattartó telep, iroda, üzlet, terménytároló, szálloda, vendéglátóhely)  
☐ Jelölő **TERMŐFÖLD** (szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, erdő)

Alulírott büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem és aláírással igazolom, hogy az adatlapon jelölt és beírt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok ahhoz, hogy a Bank által kijelölt ingatlan értékebecslő cég az ingatlanomat felmérje, külső-belső állapotot rögzítő fotókat készítsen, a Bank vagy megbízottja az adatokat a helyszínen ellenőrizze. Az értékelte ingatlan típusának megfelelő (a fenti táblázatban szereplő) díjat, az értékebecslő cég által kiállított számla alapján kiegyenlítem. Meghiúsult értékebecslési megbízás esetén amennyiben a helyszíni szemle már megtörtént az adatlapon szereplő kiszállási díjra jogosult az értékebecslő.

Kelt: BUDAPEST 2024. 11. 14.

Ügyfél cégszerű aláírás



a KBC csoport tagja

