

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. számú a Bank példánya

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

lakás - ingatlanról

Értébecslés készült: 2024. november 21.

Helyszíni szemle időpontja: 2024. november 19.

Értébecslés 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 / Hitelkérelmező: West Health Korlátolt Felelősségű Társaság



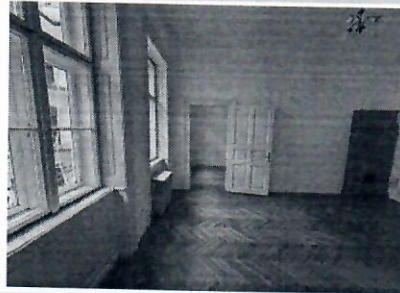
tsh



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 területe (nettó): 54,00 m ²		redukált: 54,00 m ²				
Épületek	Épületek, építmények száma: 1		ebből értékelt: 1					
	ÉPÍTMÉNY	Típus 1	Típus 2	Típus 3				Összesen
	Alapterület nettó:	54,00	0,00	0,00				54,00
	Alapterület redukált:	54,00	0,00	0,00				54,00
	Egyéb építmény	Egy1	Egy2	Egy3	Egy4	Egy5	Egy6	
	Vetítési alap [m ² ; db; fm]:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Telek	telek "A"		telek "B"		telek "C"			
	Telek / telekrész területe:	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Ingatlan	Együtt értékelt ingatlanok száma: 1 db							
	Adásvételi ár / kelte:							
	Osztatlan közös tulajdon:							
	Használati megállapodással rendelkezik:	telek "A"	NEM	telek "B"	NEM	telek "C"	NEM	
			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%

Értékcsokkenés

(környezeti ártalmak, környezetszennyezés és természeti veszélyek miatt):

0 Ft

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

Összes kockázati elem értéke

Azaz a megállapított forgalmi érték: ötvenötmillió-egyszázhuszezer Forint

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 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 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.

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.

Páfi Péter

OKJ 52 341 03 0001 54 01, RICS

Máté Szabolcs

OKJ 52 341 01

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

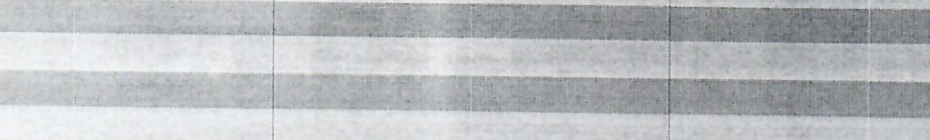
Az INGATLAN forgalmi értékének meghatározása	10
--	----

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

Iktatószám:

2024

29 582

K

2024 29582 K

Az ingatlan rendelkezik Energetikai tanúsítvánnyal*

NEM

Megrendelő / Hitelkérelmező	West Health Korlátolt Felelősségű Társaság
Megrendelő / Hitelkérelmező telefonszáma	30 208 5694
Banki kapcsolattartó neve*	Ruffné Szeleccki Zita
Banki kapcsolattartó e-mail	zita.szeleccki@kh.hu
Megbízás jellege*	Értékbecslés
Értékelés célja	Hitelfedezet vizsgálat
Értékelt jog	Tiszta tulajdonjog
Értékelő cég neve*	Pálfi Valuation Kft.
Értékelő cég címe	1136 Budapest, Tátra utca 5. A. ép. alagsor 2. ajtó
Értékbecslést készítette	Pálfi Péter
Értékbecslést ellenőrizte	végzettsége, minősítése OKJ 52 341 03 0001 54 01, RICS
	Máté Szabolcs
Értékbecslésbe bevont speciális szakértő (1)	végzettsége, minősítése OKJ 52 341 01
Értékbecslésbe bevont speciális szakértő (2)	végzettsége, minősítése
	végzettsége, minősítése

Megbízás dátuma	2024. november 18.
Értékbecslés készült	2024. november 21.

Helyszíni szemlén részt vett(ek)	Pálfi Péter (értékbecsülő), Bohus Sándor (ingatlanértékesítő)
Helyszíni szemle időpontja	2024. november 19.

Megye*	Pest
Település (irányítószám, város*)	1015 Budapest 01. ker. 1015
Községterület neve / jellege*	Ostrom utca
16 házszám	épület
	lépcsőház 2. emelet 2 ajtó

Helyrajzi szám (értékelt: 1 db)

13967/0/A/15

Körzeti földhivatal (tulajdoni lap) szerint

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Település rang / létszám (fő)

fővárosi kerület

2 287 fő

Megbízás tárgya*

lakás / családi ház (lakóingatlan)

Adásvétel tartozik az értékbecsléshez

 IGEN

© NEM

Adósvételi ár

Adásvétel időpontja

[illegible]

A telek területe mezőbe ne írjon szöveget! Csak a telek területének értékét adja meg számmal.

Telek "A" terület összesen [m²]

0

C

Telek "B" terület összesen [m²]

0

6

Telek "C" terület összesen [m²]

0

0

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 ingatlan utászolgalmi, átjárási jog*

NINCS

Forgalomképesség*

Építési szabályozás

Építési övezet jele

Kialakítható telek legkisebb területe [m²]

Beépítési mód

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]

Tényleges beépítettség mértéke [%]

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke [m]

Zöldfelület legkisebb mértéke [%]

Szintterületi mutató [%]

A telek bemutatása

Formája*

Lejtésvizszonyok*

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 (fajlagos érték)	Nettó alapterület	Egyneműsítési tényező	Egyneműsített alapterület	Bérbeadható alapterület		kihasználtság	Bérbeadott alapterület
		1-2-3	m ²	%	m ²	igen/nem	m ²	%	m ²
É01	lakás	1	54,00	100%	54,00	☒ IGEN	54,00	100%	54,00
É02						☐ NEM	0,00		
É03						☐ NEM	0,00		
É04						☐ NEM	0,00		
É05						☐ NEM	0,00		
É06						☐ NEM	0,00		
É07						☐ NEM	0,00		
É08						☐ NEM	0,00		
É09						☐ NEM	0,00		
É10						☐ NEM	0,00		
É11						☐ NEM	0,00		
É12						☐ NEM	0,00		
É13						☐ NEM	0,00		
É14						☐ NEM	0,00		
É15						☐ NEM	0,00		
É16						☐ NEM	0,00		
É17						☐ NEM	0,00		
É18						☐ NEM	0,00		
É19						☐ NEM	0,00		
É20						☐ NEM	0,00		
É21						☐ NEM	0,00		
É22						☐ NEM	0,00		
É23						☐ NEM	0,00		
É24						☐ NEM	0,00		
É25						☐ 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
	Padióburkolatok	parketta, járóláp, PVC
közmu, gépészet	Falburkolatok	vakolt, festett, vizes helyiségekben csempézett
	Beépített berendezések	
	Elektromos ellátás	kiépített külön mérővel
	Vízellátás	kiépített külön mérővel
	Gázellátás	kiépített külön mérővel
	Szennyvízelvezetés	közcsonna
	Fűtés	gázkonvektor, HÉRA (cserépkálya elektromos fűtőbetéttel)
	Melegvíz ellátás	el.bojler
	Egyéb ellátottság	
	Legutóbbi felújítások ideje, tárgya	jelentős felújítás nem történt
egyéb	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 azonosító A-B-C	épület száma	elnevezés	nettó alapterület [m ²]	figyelembe vett nettó alapterület [m ²]
-	É01	lakás	54,00	54,00
	É02		54,00	54,00
	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
"A" jelű telken található épületek alapterülete összesen			54,00	54,00
"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)			0,00	0,00

Az INGATLAN forgalmi értékének meghatározása (súlyozott)

A megállapított forgalmi és hitelbiztosítéki érték ÁFA-t tartalmaz!

Az értékelés során figyelembe vett EURO árfolyam

Az értékelést megelőző 6 hónap közép árfolyam átlaga

A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

		Súlyozás	
Forgalmi érték piaci összehasonlítás szerint összesen:	55 115 082 Ft	100%	55 115 082 Ft
Költségalapú érték összesen:	0 Ft	0%	0 Ft
Hozamszámitáson 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 (kerékített), 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-egyszáz ezer 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 becsléni az értékelni kívánt ingatlan piaci értékét. Az ingatlan potenciális vevőköre feltételezhetően szintén ezen az alapon hozza 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 díjából levezettük, azonban ez a Piaci öh 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 értékőrző szerepét is figyelembe vesszük, illetve jellemzően érték növekedést is feltételez az időszámítás 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 önállóan 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	belterület	belterület	belterület
Telek / telek rész területe [m ²]		0	0	0	0
Az értékelni kívánt ingatlanon található épületek száma [db]		0			
Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m ²]		54,00	60	52	34
Épület(ek) alapterülete REDUKÁLT [m ²]		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 ²]	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. Ugyanakkor az értékelést indokolási kötelezettség terheli.

Adat	típusa*	kínálati	kínálati	kínálati
		0,90	0,90	0,90
		1 393 500	1 123 269	1 058 824
További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt		ingatlan.com/34424164	ingatlan.com/34409194	ingatlan.com/34346583
		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
---------------------	-------	-------	-------

Fajlagos ár, korrigált [Ft/m ²]	-10%	-10%	-10%
Korrekciók (alapérték: 1,00)	1 393 500	1 123 269	1 058 824

Alapterület	nagyobb	hasonló	kisebb
Komfortfokozat	1,05	1,00	0,90
Műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
Környezet	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Telek terület	0,90	0,90	1,00
Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki tartalom	1,00	1,00	1,00
Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasonló	hasonló	hasonló
emelet	1,00	1,05	1,05
Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasonló	hasonló	hasonló
lift	1,00	1,00	1,00
Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	kedvezőbb	hasonló	hasonló
tájolás (értékelt udvari)	0,90	1,00	1,00

Korrekciók összesen	-0,25	-0,10	-0,05
---------------------	-------	-------	-------

Fajlagos ár, korrigált [Ft/m ²]	-25%	-10%	-5%
Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül	1 045 125	1 010 942	1 005 882

Fajlagos ár [Ft/m ²]	-25,0%	-10,0%	-5,0%
			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
---	---------------

Piaci összehasonlító adatok ismertetése, egyéb kiegészítések

összehasonlító	1 Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca n.a.	
	Ostrom utcában egy teljeskörűen felújított 60nm-es 2 szobás, erkélyes lakás!	
	Az ingatlan teljeskörűen lett újítva, beleértve külső-belső nyílászárók, radiátorok, ajtók, burkolatok, új konyhabútor került beépítésre!	
összehasonlító	A beépített bútorok, gépek kivételével a berendezés külön megállapodás tárgyát képezi.	
	A lakás ablakai utcára néznek, rendkívül csendes!	
	3. emeleten helyezkedik el a lakás, a házban lift is van, amelyet most újítottak fel.	
összehasonlító	Rezsije nagyon alacsony!	
	2 Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca 14. n.a.	
	52 m2-es, két szobás, tágas fürdővel és modern, gépesített konyhával rendelkező lakás; Épület: gondosan karbantartott, 3 emeletes, liftes ház, megtakarításokkal; Lakás: az épület magasföldszintjén található, rendezett udvarra néző ablakkal. A ház kifejezetten csendes, bejárata nem akadálymentesített.; A lakás felújított állapotú, modern. Minden külső nyílászáró ki lett cserélve, a szobákban új redőnyök kerültek felszerelésre, mindez illeszkedve a ház belső stílusához. A lakás riasztóval védett. A belső, eredeti nyílászárókat megtartották és igényesen felújították. A fürdőben modern cirkókazán van, a szobákban új, duplasoros radiátorok. A konyhában új sütő, 9 terítékes mosogatógép, nagy hűtő és fagyasztószekrény, elszívó berendezés és elektromos főzőlap található, - mindez beépítve a bútorba. A szobák parkettája és a többi helyiség burkolata kiváló állapotban van. A szobák falai tapétával burkoltak, átfesthetők. A lakás DK-i tájolású. A fürdő kivételével minden helyiség nagy ablakkal rendelkezik.	
összehasonlító	3 Budapest 01. ker. 1015, Ostrom utca 31. n.a.	
	földszintes lakás az I. kerületben, Vízárosban, csendes, belső kertre néző lakókörnyezetben.	
	A Széna tér 1 per, a Széll Kálmán tér 3 per alatt, gyalogosan elérhető.	
összehasonlító	Az utca a Budai várba vezet.	
	A jelenleg jogastúdióként működő lakás egy személynek kiváló, stúdióként ideális.	

Épület - típus "1" - Szöveges értékelés a piaci alapú értékelési módszerhez	
---	--

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 ²] ☐ telek "A" ☐ telek "B" ☐ telek "C"		0			
Az értékelt ingatlanon található épületek száma [db]		0			
Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m ²]		0,00			
Épület(ek) alapterülete REDUKÁLT [m ²]		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 ²]	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 értékelés indokolási kötelezettség terheli.

Adat	típusa*	kínálati	kínálati	kínálati
		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 ²]	-10%	-10%	-10%
Korrekciók (alapérték: 1,00)	289 286	270 000	253 125

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

Korrekciók összesen	0,00	0,00	0,00
Fajlagos ár, korrigált [Ft/m ²]	0%	0%	0%
Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül	289 286	270 000	253 125
Fajlagos ár [Ft/m ²]	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

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		

Épület - típus "3"

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 / telek rész területe [m ²]		0			
Az értékelni kívánt ingatlanon található épületek száma (db)		0			
Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m ²]		0,00			
Épület(ek) alapterülete REDUKÁLT [m ²]		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 ²]	157 895	150 000	142 857

Értékmódosítás (alapérték: 1,00)

Figyelmeztetjük, az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékben 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)	142 105	135 000	128 571
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 ²]		-10%	-10%	-10%
Korrekciók (alapérték: 1,00)		142 105	135 000	128 571

Alapterület	hasznosított	hasznosított	hasznosított
	1,00	1,00	1,00
Komfortfokozat	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Környezet	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Telek terület	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)	hasznosító	hasznosító	hasznosító
	1,00	1,00	1,00
Korrekciók összesen	0,00	0,00	0,00
Fajlagos ár, korrigált [Ft/m²]	0%	0%	0%
Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül	142 105	135 000	128 571
Fajlagos ár [Ft/m²]	0,0%	0,0%	0,0%
			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

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 "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
	hírsz	..	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 [m ²] ☐ telek "A" ☐ telek "B" ☐ telek "C"		0	0	0	0
Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m ²]		54,00	65	43	60
Épület(ek) alapterülete BÉRBEADOTT [m ²]		54,00	65	43	60
-					
Kínálati / szerződött bérleti díj [Ft/hó]			280 000	190 000	250 000
Kínálati / 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 értékelési indokolási kötelezettség terheli.					
típusa			kínálati	kínálati	kínálati
Adat			1,00	1,00	1,00
forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)			4 308	4 419	4 167
További korrekció az adat típusa (kínálati ár) miatt			ingatlan.com/34453832	ingatlan.com/34450058	ingatlan.com/34449802
			1,00	1,00	1,00
Ajánlat / bérlet időpontja év			2024. november	2024. november	2024. november
miatt			1,00	1,00	1,00
Korrekciók összesen			0,00	0,00	0,00
Fajlagos ár, korrigált [Ft/m ²]			0%	0%	0%
Korrekciók (alapérték: 1,00)			4 308	4 419	4 167
Alapterület			nagyobb	kisebb	nagyobb
			1,10	0,90	1,05
K 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
tájolás (értékelt udvari)			0,95	1,00	0,95
Korrekciók összesen			-0,15	-0,15	-0,10
Fajlagos bérleti díj, korrigált			-15%	-15%	-10%
Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül			3 662	3 756	3 750
Fajlagos havi bérleti díj [Ft/m ²]			-15,0%	-15,0%	-10,0%

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 ²] ☐ telek "A" ☐ telek "B" ☐ telek "C"		0			
Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m ²]		0,00			
Épület(ek) alapterülete BÉRBEADOTT [m ²]		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%-áig haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolni kötelezettség terheli.					
típusa			kínálati	kínálati	kínálati
Adat			1,00	1,00	1,00
forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)			0	0	0
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
Fajlagos ár, korrigált [Ft/m ²]			0%	0%	0%
Korrekciók (alapérték: 1,00)					
Alapterület			hasonló	hasonló	hasonló
Komfortfokozat			1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot			hasonló	hasonló	hasonló
Környezet			1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
Telek terület			1,00	1,00	1,00
Egyéb 1 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)			hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb 2 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)			1,00	1,00	1,00
Egyéb 3 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)			hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb 4 (Kiválasztás esetén indokolni kell.)			1,00	1,00	1,00
Korrekciók összesen			0,00	0,00	0,00
Fajlagos bérleti díj, korrigált			0%	0%	0%
Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül			0	0	0
Fajlagos havi bérleti díj [Ft/m ²]			0,0%	0,0%	0,0%

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 [m ²] ☐ telek "A" ☐ telek "B" ☐ telek "C"		0			
Épület(ek) alapterülete NETTÓ [m ²]		0,00			
Épület(ek) alapterülete BÉRBEADOTT [m ²]		0,00			
Kínálati / szerződött bérleti díj [Ft/hó]					
Kínálati / szerződött fajlagos bérleti díj [Ft/m ²]					
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 értékolót indokolási kötelezettség terheli.					
Adat	típusa		kínálati	kínálati	kínálati
			1,00	1,00	1,00
	forrása (internetes kínálat esetén a hivatkozást kérjük beilleszteni)		0	0	0
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
Fajlagos ár, korrigált [Ft/m ²]			0%	0%	0%
			0	0	0
Korrekciók (alapérték: 1,00)					
Alapterület			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
Kömfűfokozat			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
Fajlagos bérleti díj, korrigált [Ft/m ²]			0%	0%	0%
			0	0	0
Értékmódosító tényezők mértéke a kínálati korrekció nélkül			0,0%	0,0%	0,0%
Fajlagos havi bérleti díj [Ft/m ²]					

Direkt tőkésítés értékelési módszer

Funkció	☐ Épület - típus "1" ☐ Épület - típus "2" ☐ Épület - típus "3"			
Kiadható alapterület (szoba / gk. beálló / kútféj)	54,00	0,00	0,00	54,00
	m ²			
Bérelti díjak				
Havi bérelti díj	Ft/hó	201 042	0	201 042
Éves bérelti 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 bérelti 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 ☐ Cash-flow ☒ Direkt tőkésítés ☐ Maradványelvű értékelés ☐ Saját DCF ☐ Nem választott

Választott hozamszámítási módszer: Direkt tőkésítés

33 498 345 Ft

Szöveges értékelés a hozam alapú értékelési módszerhez:

- 1.oh: 2. em-i, felújított lakás, utcára tájolt, liftes tsházban;
 2.oh: 5. em-i, átlagos állapotú lakás, udvari tájolású, liftes tsházban;
 3.oh: 2. em-i, jó állapotú lakás, utcára tájolt, liftes tsházban;

Az alkalmazott ráta meghatározása az értékecsülés 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 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 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, 54m²-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 Lakáspiaci jelentés 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 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 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.

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 műltra 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, vezetékgjog 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 engedélyhez 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 engedélyek 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 értékbecslő 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 értékbecslés szokásosnál nagyobb mértékű bizonytalanságára az értékbecslésben 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 árainak 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 (m², m³, 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 ingatlanal. 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 alkalmazhatóak.
 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,
 - épületgépészet, 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,
 - rendeltetészerű 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, megálló, 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 rendezettség,
 - 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.
 7. 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 hasznának 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 hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 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 bevételekiesést.
 - 2.2. A kiadások közül – ingatlanfejlesztés esetében – el kell különíteni a befektetési 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 igénybevétele 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 oldalán 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 időszakoktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábai alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiacra rendelkező országok kamatlábai 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 pénzügyi elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszakoktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.
- A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:
- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggyakoribb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekött bérleti díjknál magasabbakat vételezni, 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 reál (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 fejezi 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 elemzésén 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 újratéremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítést, 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
- 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 téglapályák 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 többszolgáltatásait, 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 avulásgbecslések 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.
- A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:
- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kiseb 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.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget 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 közgazgatási 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 CXXII. 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 bíraskodásról
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 hatósági eljárásokról 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 támogatásukról
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 törkepiacról
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 értékadatainak 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 Balaton 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. 197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról

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 m^3/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 területrészekre 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-közlekedésre 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, járőrülettel 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 különlegesen 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 rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítményének, 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 rendeltetésszerű 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 távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti 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.

Mellékepítmény: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény;

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladék-tároló,

d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) hűsüstölő, 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 birtokközponthoz 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.

Pincszinti 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 m² területű föld együttese.

Terasz: a rendezett terepen vagy épületrészt zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőhöz kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodó tér.

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

Üdülő rendeltetés: időszakosan a pihenést szolgáló használati cél.

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

K&H Bank Zrt.

MELLÉKLETEK



1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

A szemle időpontja: 2024. november 19.

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

1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



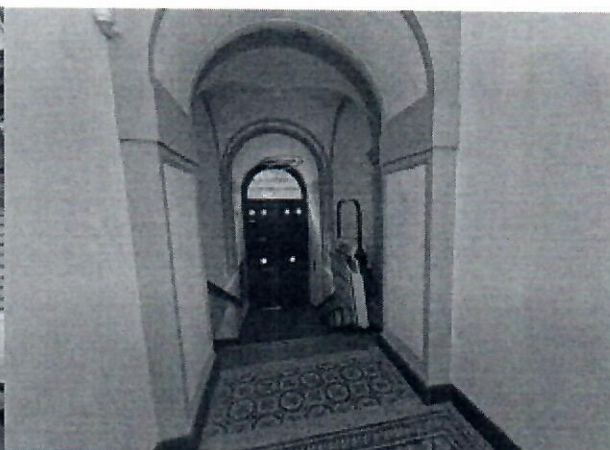
tsh



szomszédos tsh



szomszédos tsh



tsh bejárat



tsh bejárat



tsh belső udvar

2. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



lift



tsh lépcsőház



tsh függőfolyosó



tsh függőfolyosó



tsh függőfolyosó

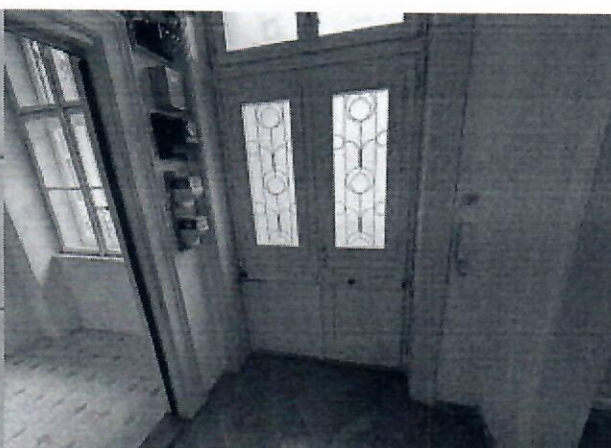


értékelt lakás

3. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



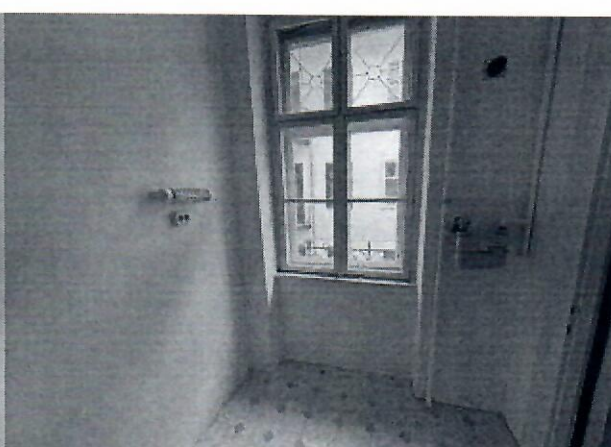
bejárat



bejárat



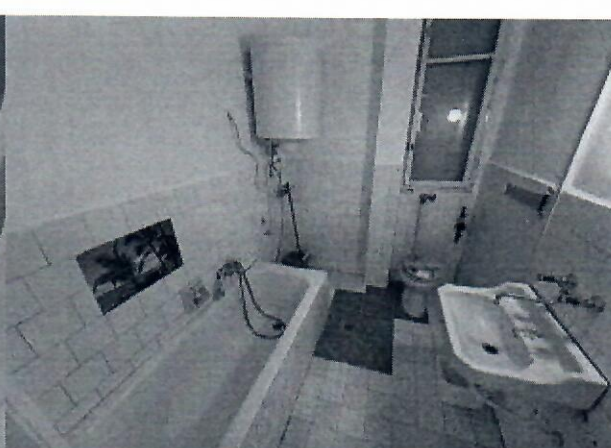
konyha



konyha

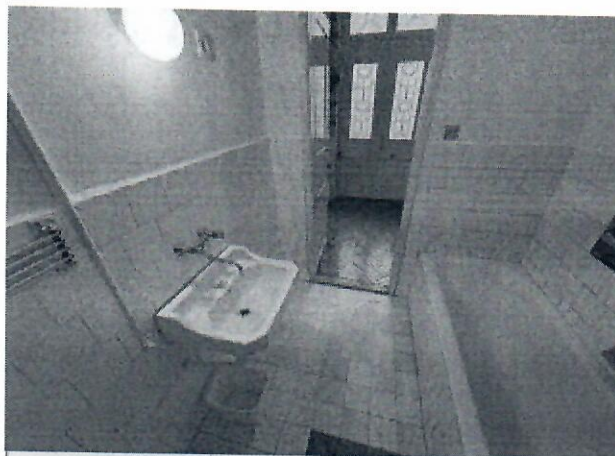


kamra

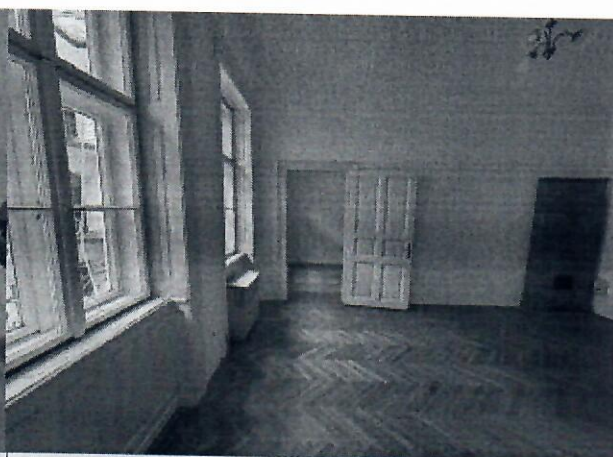


fürdő

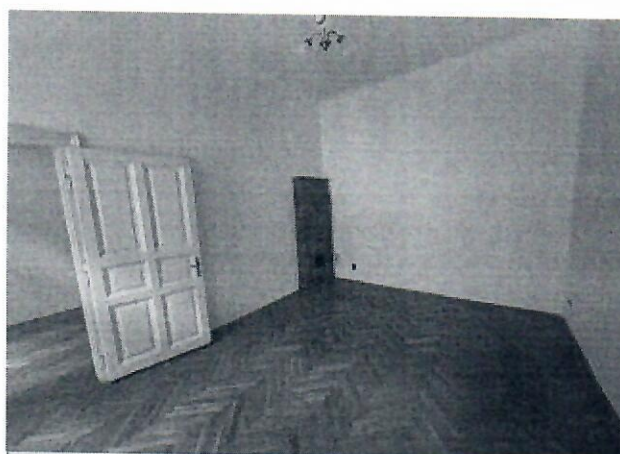
4. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



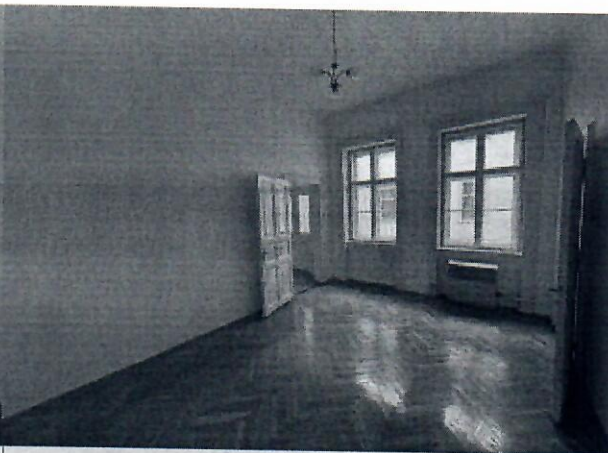
fürdő



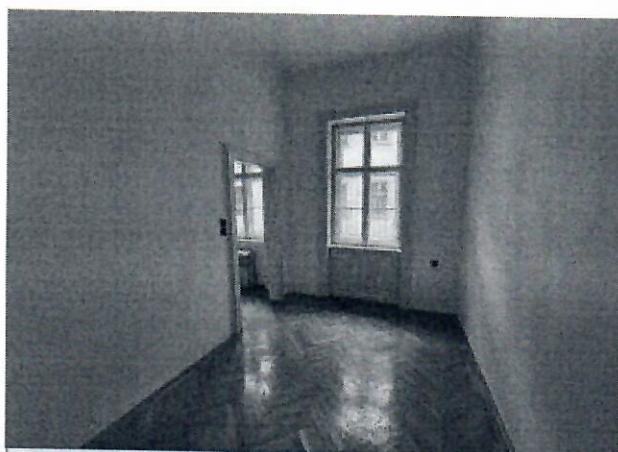
szoba 1



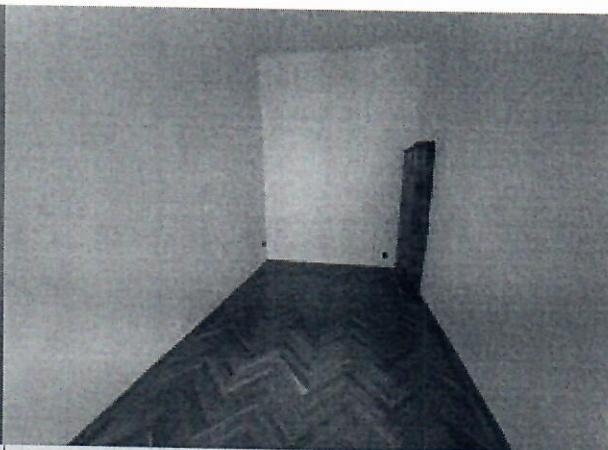
szoba 1



szoba 1

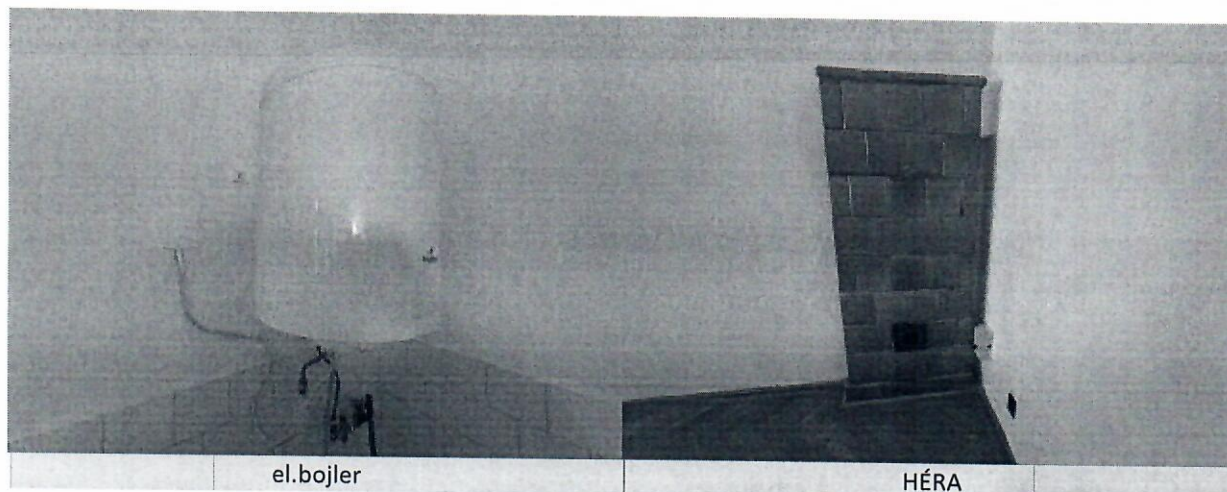


szoba 2



szoba 2

5. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



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 m2	szobák száma 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.				

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 haszonélvezeti 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

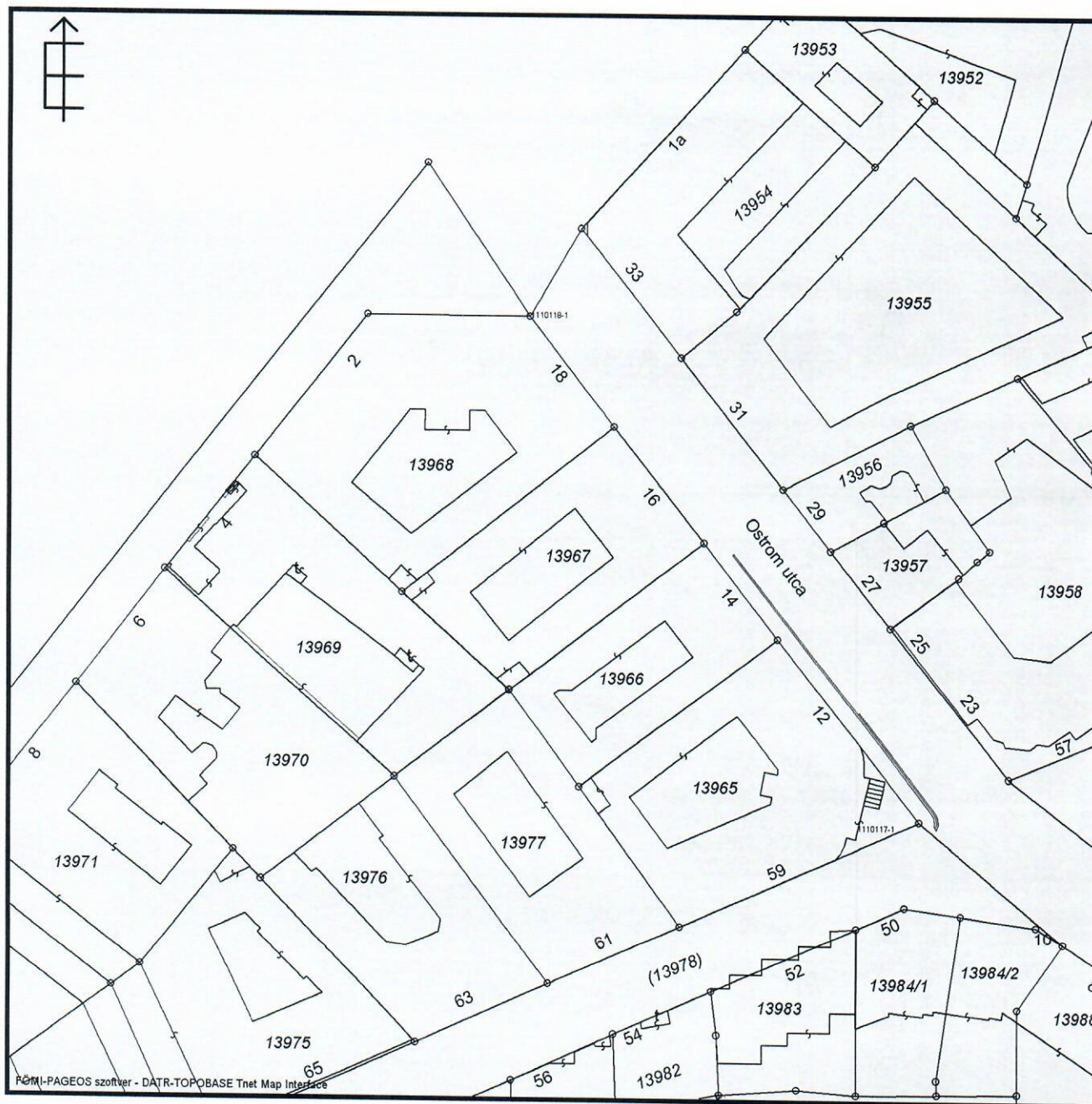
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.14 14:18:26

Helyrajzi szám: BUDAPEST I.KER. belterület 13967

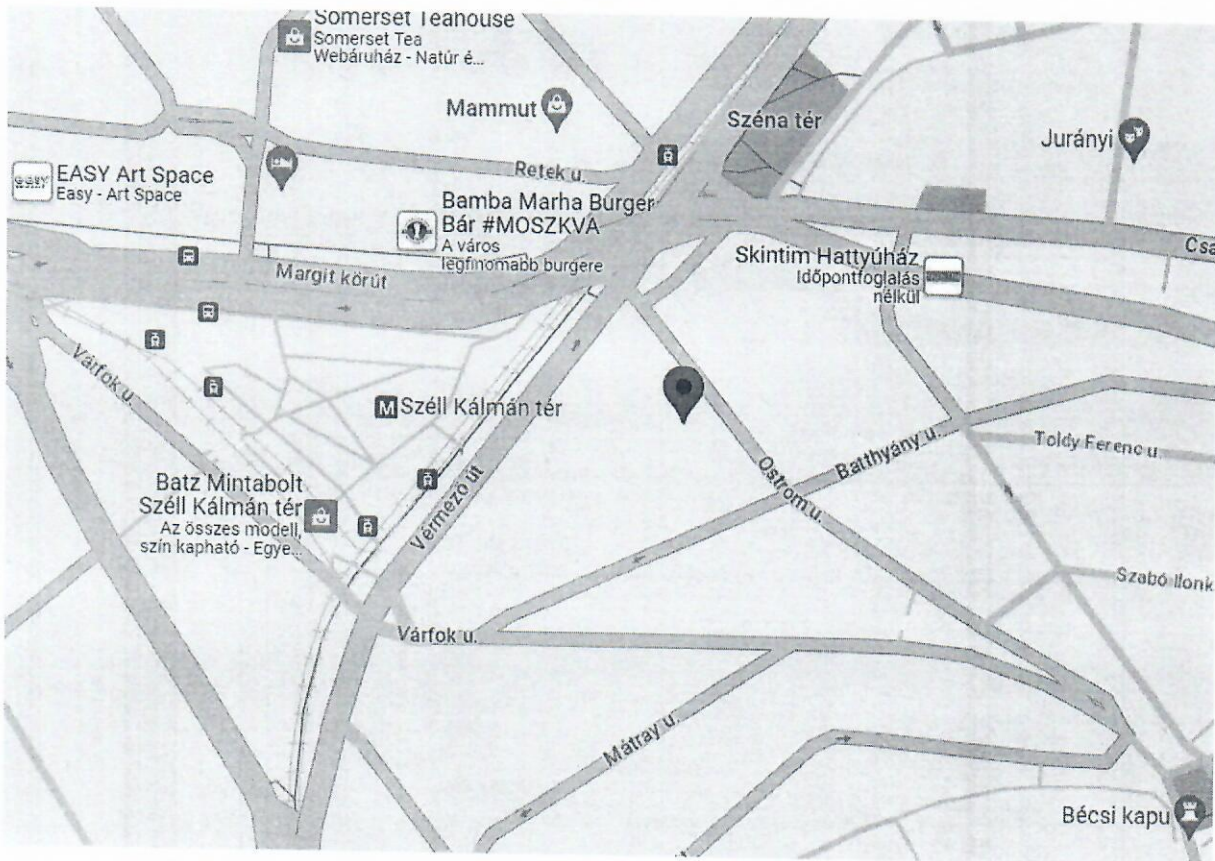
Megrendelés szám: 9000/10467/2024

Méretarány: 1 : 1000

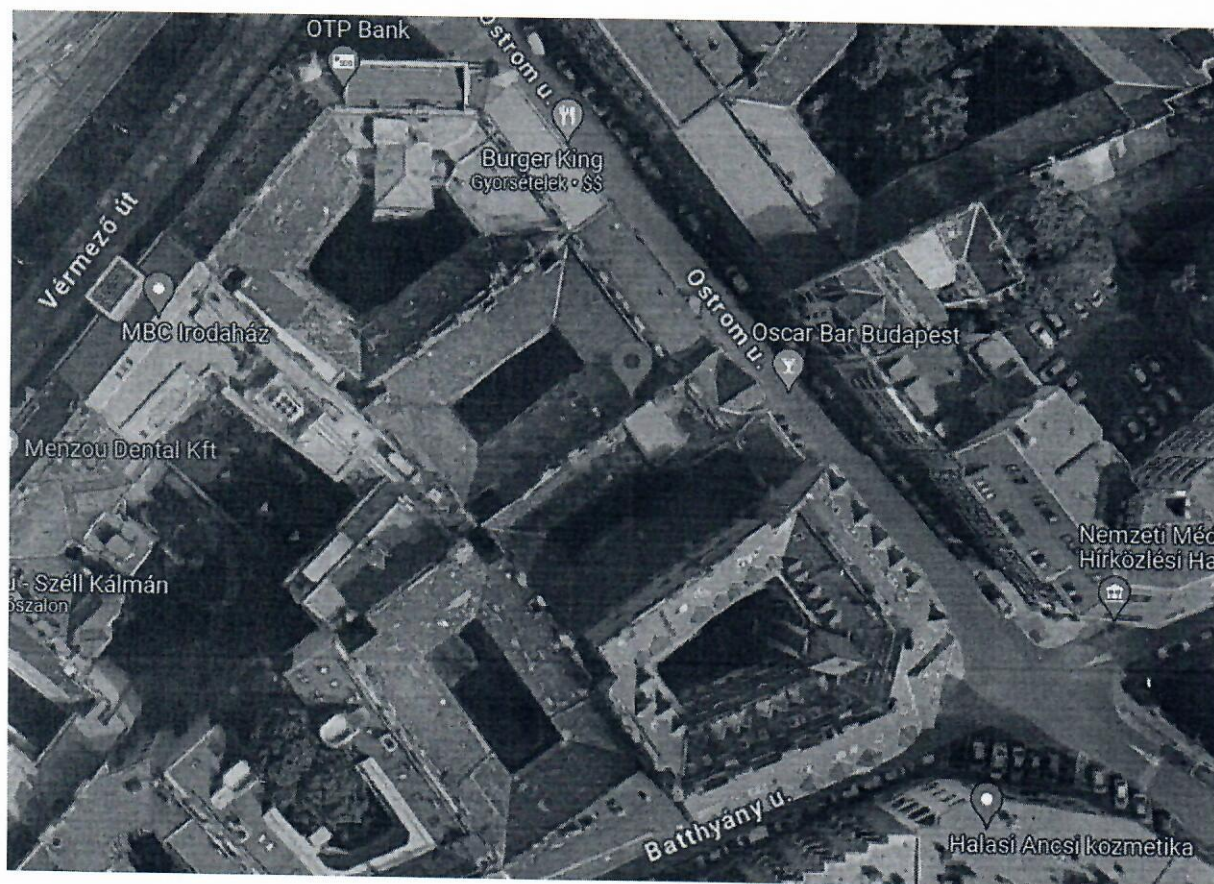
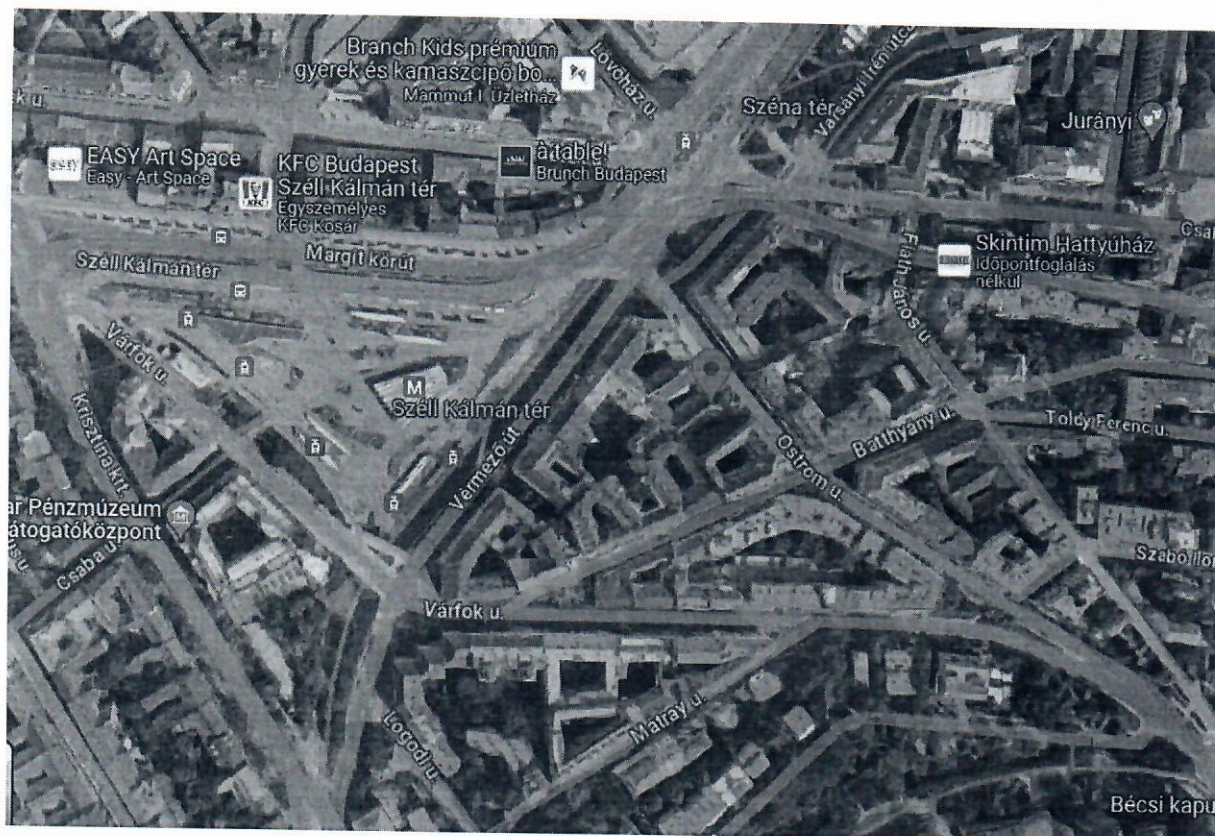


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

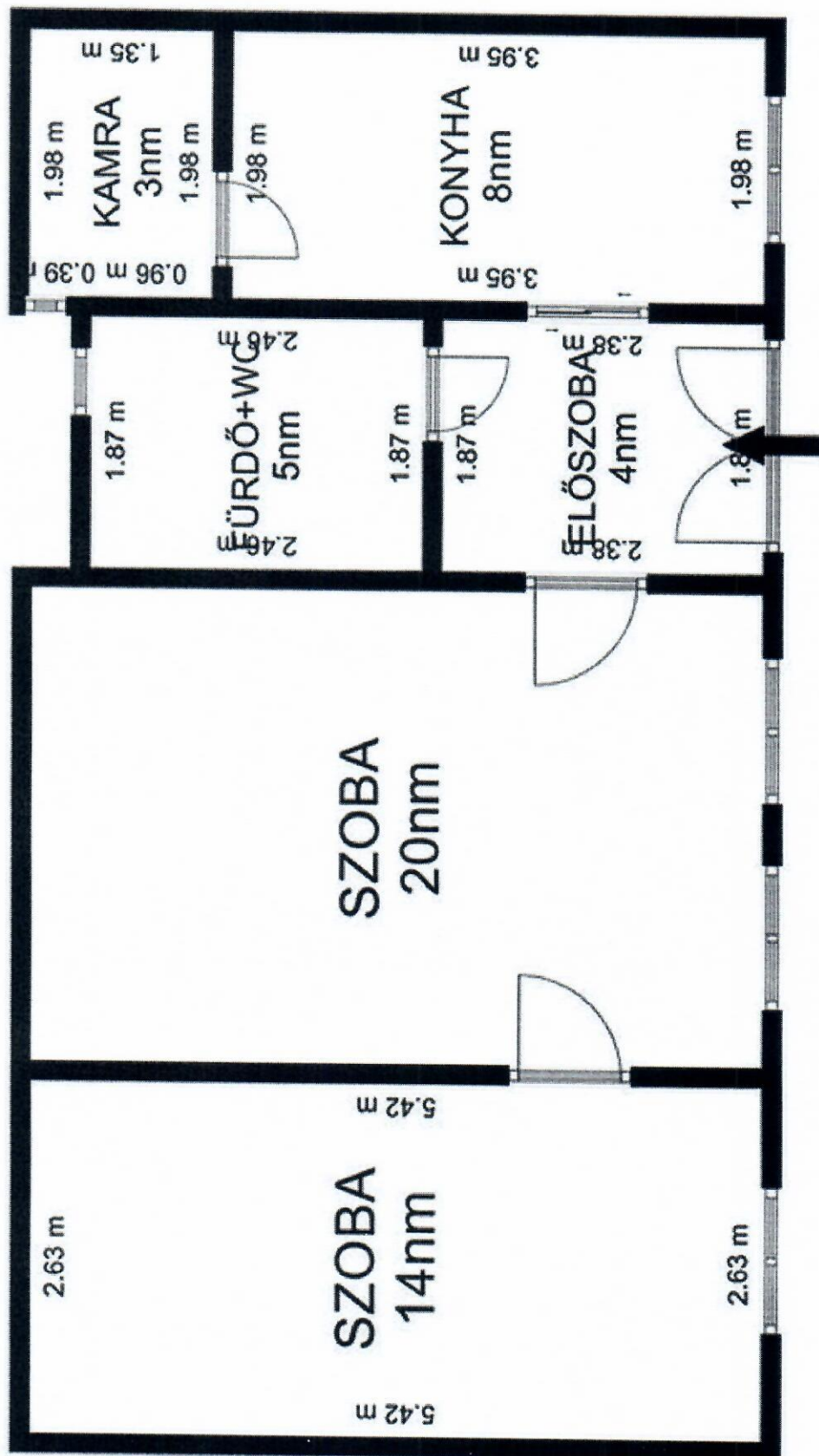
TÉRKÉPMELLÉKLET



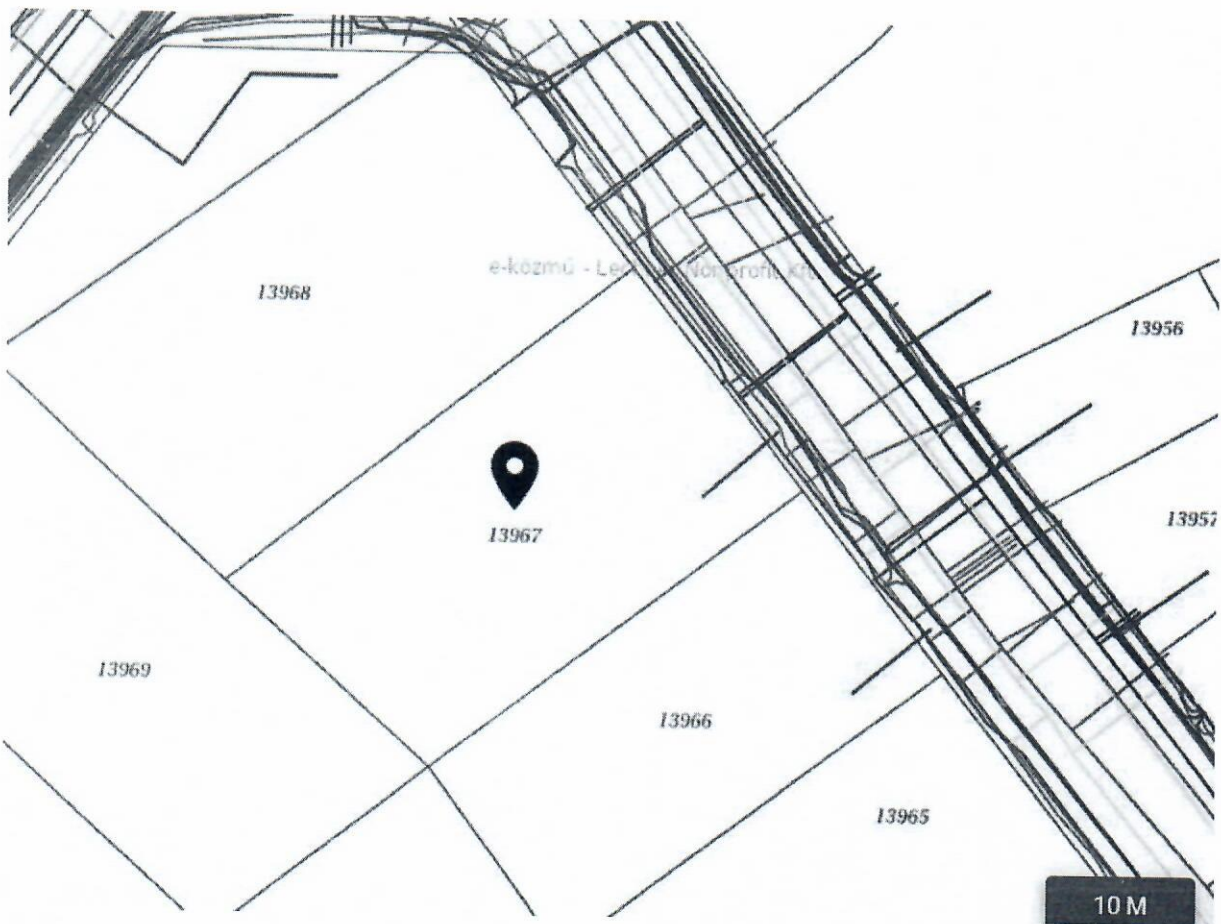
TÉRKÉPMELLÉKLET



ALAPRAJZ



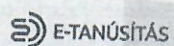
KÖZMŰTÉRKÉP



- ^ 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 Földgázszá...
- ▼ 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 *

Budapest

Helyrajzi szám *

13967/0/A/15

Keresés

Részletes keresés

Találatok száma: 0



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

K&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 KII 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:

☒

Értékbecslés

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 TAMÁS
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.szelecckj@kh.hu

Banki kapcsolattartó neve:*

Ruffné Szelecckj Zita

Banki kapcsolattartó telefonszáma:

06 30 254 30 73

Mellékletek:

☒

Ingatlan adatlap

☒

Tulajdoni lap

☒

Térképmásolat (hivatalos)

☐

Használati megosztás

☐

Adásvételi szerződés

☐

Építési engedély és tervdokumentáció

Költségvetés

ÉME engedély

Kárvételi jegyzőkönyv

Egyéb:

Kelt:

Pp-2024.04.14

Ügyfél cégszerű aláírás



a KBC csoport tagja

K&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 (munkanap)
Társasházi lakás		
Társasházi lakás egyéb önálló fedezettel (garázs, tároló)	36 000	
Családi ház	37 500	
Építési telek	40 500	3
Kereskedelmi ingatlanok (iroda, irodaház, üzlet, szálloda, vendéglátóhely, sport- és kulturális létesítmény, egészségügyi létesítmény, parkolóház, egyéb)	30 000	
0-200 nm		
200,1-500 nm	60 000	
500,1-2000 nm	80 000	
2000,1 nm-től	125 000	5
	160 000	
Ipari és mezőgazdasági telephelyek (gyár, üzemcsarnok, raktár, műhely, tanya, major, állattartó telephely, terménytároló, egyéb)		
0-500 nm		
500,1-1500 nm	100 000	
1500,1 nm-től	140 000	5
	180 000	
Fejlesztési és vállalkozási célú telek		
0-2000 nm	44 500	
2000,1 nm-től	65 000	7
Termőföld (szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, halastó, erdő, nádas, egyéb) egybefüggő földterület, nem hrsz.-enként		
0-10 ha	40 000	
10,1-100 ha	50 000	
100,1-300 ha	60 000	5
300 ha fölött	80 000	
Aktualizálás helyszíni szemlével (1 éven belül)	70%	5
Meghiúsult értékbecslési 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 értékbecslő cég az ingatlanomat felmérje, külső-belső állapotot rögzítő fotókat készítsen, a Bank vagy megbízottja az adatokat a helyszínen ellenőrizze. Az értékelt ingatlan típusának megfelelő (a fenti táblázatban szereplő) díjat, az értékbecslő cég által kiállított számla alapján kiegyenlítem. Meghiúsult értékbecslési megbízás esetén amennyiben a helyszíni szemle már megtörtént az táblázatban szereplő kiszállási díjra jogosult az értékbecslő.

Kelt: BUDAPEST 2024. 11. 14.

Ügyfél cégszerű aláírás



a KBC csoport tagja



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 4386361113
Ügymenet: Jurkinya-Kótai Anita
Telefonszám: (1) 427-3200-5325
Ügyszám: 4326283219

ADÓIGAZOLÁS

A rendelkezésemre álló dokumentumok - nyilvántartások, adószámlák, bevallások - alapján igazolom, hogy

West Health Korlátolt Felelősségű Társaság

24237961-2-41

1015 BUDAPEST OSTROM UTCA 16. FSZT.em. 1.ajtó

adóalanyak a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál ezen igazolás kiadásának napján nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.

Ezen igazolást az adóalany kérelmére adtam ki.

Adó az igazolás kiadásakor nem részeseül fizetési kedvezményben.

Ez az igazolás nem szolgál bizonyítási alappal a tartozás beszedésére irányuló eljárásokban.

Ezen igazolás tartalmazza a Nemzeti Adó- és Vámhivatal nyilvántartása szerint fennálló tartozás, ideiglenesen eredménytelen végrehajtással érintett tartozás, az adók módjára behajtandó köztartozás, a végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozás megfizetésére vonatkozó adatokat.

BUDAPEST, 2024. november 28.

Vörös Attila
igazgató
(hatáskör gyakorlója)

Jurkinya-Kótai Anita
ügyintéző
(kiadományozó)

Ellenőrzési azonosító: 6862235164180431248113131

LETÉTI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Albrecht Gergő Gábor (születési név: Albrecht Gergő Gábor; anyja neve: Mátés Éva; születési hely, idő: Budapest, 1985.09.14.; lakcím: 2462 Martonvásár, Hunyadi út 33.; személyi azonosító száma: 1-850914-3380; adóazonosító jel: 8433553070; állampolgárság: magyar), mint letévő1 – továbbiakban: **Letevő1** – és

Albrecht Zsófia (születési név: Sári Zsófia; anyja neve: Schmidt Éva Erzsébet; születési hely, idő: Cegléd, 1990.05.11.; lakcím: 2462 Martonvásár, Hunyadi út 33.; személyi azonosító száma: 2-900511-1913; adóazonosító jel: 8450553490; állampolgárság: magyar), mint Letevő2 – továbbiakban: **Letevő2**; Letevő1 és Letevő2 a továbbiakban együttesen **Letevő** vagy **Letevők** – másrészről

West Health Kft. (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cg.: 01-09-997158; adószáma: 24237961-2-41; statisztikai számjel: 24237961-8621-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint jogosult – továbbiakban: **Jogosult** – továbbá

Dr. Doktor Dávid (Doktor Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1.) mint letéteményes ügyvéd – a továbbiakban: **Letéteményes**, a fentiek együttesen **Felek** – között ügyvédi letét tárgyában az alábbiak szerint:

1. Felek rögzítik, hogy Letevők és Jogosult 2024.12.04. napján adásvételi szerződést kötöttek egymással a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által **Budapest, I. ker. belterület 13967/0/A/15 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1015 Budapest, I. ker., Ostrom u. 16. 2. em. 2. szám** alatt található, **54 m2** területű, lakás megnevezésű ingatlan és az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek és 265/10000 arányú közös tulajdoni illetősége (továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában.
2. Letevők a Letéteményesnél letétbe helyezik a Jogosult részére a vételár önerőből megfizetésre kerülő részének az átvételét igazoló nyilatkozatukat – a továbbiakban: **Önerő nyilatkozat** – **hat (6) db eredeti, aláírt példányban**. Letéteményes a fenti okiratokat letétbe veszi.
3. Letevők a Letéteményesnél letétbe helyezik a Jogosult részére az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat – a továbbiakban: **Bejegyzési engedély** vagy **Nyilatkozat** – **hat (6) db eredeti, aláírt példányban**. Letéteményes a fenti okiratokat letétbe veszi.
4. Letevők és a Jogosult ezennel tehát a Letéteményest jelölik ki a Bejegyzési Engedély és az Önerő nyilatkozat kezelésére, az ügyvédi letéti őrzés szabályainak megfelelően és a Letéteményes ezt a megbízatást a jelen szerződés feltételei szerint ezennel elfogadja. A letét típusa: teljesítési letét.
5. **Letéteményes a Bejegyzési engedély és az Önerő nyilatkozat letétbe vételét a jelen szerződés aláírásával igazolja, arról külön letéti igazolást nem állít ki.**
6. Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes az Önerő nyilatkozatot azzal egyidejűleg jogosult és köteles 3 munkanapon belül kiadni a Jogosult részére, amint az adásvételi szerződés 4.3. pontjában meghatározott önerő – 17.000.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió forint – Letevők javára történő maradéktalan megfizetését Letevők vagy a Jogosult a Letéteményesnek a jelen pont szerint hitelt érdemlően igazolják.

Letéteményes az Önerő nyilatkozatot kizárólag ebben az esetben jogosult és köteles kiadni a Jogosultnak. Letevők és a Jogosult tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal nem jogosultak felmondani és az Önerő nyilatkozat kiadását csak a jelen szerződésben foglaltak szerint követelhetik.

Felek megállapodnak, hogy hitelt érdemlő igazolásnak különösen az alábbi igazolások bármelyikét tekintik:

- Letevők azon írásbeli nyilatkozatát, amelyben elismerik a teljes önerő hiánytalan megfizetését. A nyilatkozatot Letevők jogosult elektronikus levél formájában is megküldeni, ha az a **sarizsofi@gmail.com e-mail** címről érkezik a Letéteményeshez.
 - amennyiben Letevők az utalás napjától számított **3 (három) munkanapon** belül nem nyilatkoznak az önerő megfizetéséről, akkor a Jogosult is jogosult az önerő megfizetését igazolni, oly módon, hogy átadja az adásvételi szerződés 4.1 és 4.2. szerinti vételár-részletek átutalását végző bank/bankok papíralapú írásbeli igazolását arról, hogy a vételár-részletekkel a Jogosult bankszámlája visszavonhatatlanul megterhelésre került a Letevők által megjelölt **OTP Bank Nyrt., 11773195-00346663 sz.** bankszámlára történő átutalás céljából.
7. Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes – a jelen letéti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező adásvételi szerződés **9. pontjában** foglaltakkal összhangban – a Bejegyzési engedélyt azzal egyidejűleg jogosult és köteles **5 (öt) munkanapon** belül az illetékes földhivatalhoz bejegyzésre benyújtani, továbbá a kölcsönt folyósító Bank részére annak kérésére 3 eredeti példányban átadni, amint az adásvételi szerződés **4. pontjában** meghatározott teljes vételár – **85.000.000,- Ft**, azaz **Nyolcvanötmillió forint** – Letevők javára történő maradéktalan megfizetését a Letevők vagy a Jogosult a Letéteményesnek a jelen pont szerint hitelt érdemlően igazolják.

Letéteményes a Bejegyzési engedélyt kizárólag ebben az esetben jogosult és köteles kiadni Jogosultnak a fent írtaknak megfelelően. Letevők és a Jogosult tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal nem jogosultak felmondani és a Bejegyzési Engedély kiadását csak a jelen szerződésben foglaltak szerint követelhetik.

Felek megállapodnak, hogy hitelt érdemlő igazolásnak különösen az alábbi igazolások bármelyikét tekintik:

- Letevők azon írásbeli nyilatkozatát, amelyben elismerik a teljes önerő hiánytalan megfizetését. A nyilatkozatot Letevők jogosult elektronikus levél formájában is megküldeni, ha az a **sarizsofi@gmail.com e-mail** címről érkezik a Letéteményeshez.
- amennyiben Letevők az utalás napjától számított **3 (három) munkanapon** belül nem nyilatkoznak a vételár megfizetéséről, akkor a Jogosult is jogosult a vételár megfizetését igazolni, oly módon, hogy átadja a vételár átutalását végző bank/bankok írásbeli igazolását arról, hogy a vételár összegével/vételárrészletekkel a Jogosult bankszámlája visszavonhatatlanul megterhelésre került a Letevők által megjelölt **OTP Bank Nyrt.** által vezetett **11773195-00346663** sz. bankszámlaszámra történő átutalás céljából, illetve a kölcsönt folyósító Bank a kölcsön összegét a Letevők által megjelölt **OTP Bank Nyrt.** által vezetett **11773195-00346663** sz. bankszámlaszámra bankszámlára folyósította.

Felek megállapodnak, hogy ha a Jogosult javára történő kiadás feltételei – figyelembe véve már a póthatáridőt is - nem teljesülnek **2025.05.31.** napjáig, akkor a fenti nyilatkozatokat (Önerő nyilatkozat és Bejegyzési engedély) a Letéteményes a Letevők javára köteles kiadni.

8. Letéteményes a letét kezeléséért díjat nem számít fel. Felek megállapodnak, hogy a letétbe helyezett Bejegyzési engedély kizárólag az ügyvédi ellenjegyzéssel lép hatályba.
9. Felek megállapodnak, hogy a Jogosult a Bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényéről szóló igazolást, a letétbe vétel kapcsán a Letéteményestől jogosult beszerezni, és a hitel folyósításához a Bank részére benyújtani. Letevő felhatalmazza Letéteményest, mint eljáró ügyvédet arra, hogy ezen igazolást a Jogosult részére, annak kérésére kiadja. A fenti igazolás kiadására ez alapján a Letéteményes jogosult és egyben köteles.
10. Letevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül értesítik a Letéteményest. Letéteményes kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a Letét kiadását követő 5 (öt) munkanapon belül benyújtja a Bejegyzési engedélyt a földhivatal részére. Jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy a Bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően igazolja a hitelnyújtó bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával. Jogosult a fenti tény 5 (öt) munkanapon belül köteles igazolni azt követően, hogy a földhivatal által érkeztetett példányok a Letéteményes részére visszaérkeztek a földhivataltól.
11. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A jelen letéti szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a magyar jog, így elsődlegesen a **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről (a továbbiakban: **Ptk.**), az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény**, valamint a **Magyar Ügyvédi Kamara 7/2018. (III. 26.)** számú, az ügyvédek letét- és pénzkezeléséről szóló szabályzata az irányadó
12. Felek esetleges jogvitájuk rendezése érdekében az általános szabályok alapján illetékes bírósághoz fordulnak. A Felek megállapodnak, hogy a jelen letéti szerződéssel, illetve a letét kiadásával kapcsolatos jogvita esetén a Letéteményes a Letétet kizárólag a vitát eldöntő jogerős bírói ítélet, vagy a Letevő és a Jogosult erre irányuló kifejezett, írásbeli megállapodása alapján jogosult kiadni.
13. Ha bármikor a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.
14. Jelen szerződés csak akkor szűnik meg és a Letéteményes csak akkor mentesül a jelen szerződés szerinti minden feladata és kötelezettsége alól, amikor a Bejegyzési Engedélyt a jelen szerződés rendelkezései szerint vagy a Letevőnek vagy a Jogosultnak kiadja.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024.december 04.

Albrecht Gergő Gábor
Letevő1

Albrecht Zsófia
Letevő2

West Health Kft.
képv.: Dr. Babai László István
Jogosult

Dr. Doktor Dávid ügyvéd
Doktor Ügyvédi Iroda
Letéteményes

NYILATKOZAT

Alulírott **Albrecht Gergő Gábor** (születési név: Albrecht Gergő Gábor; anyja neve: Mátés Éva; születési hely, idő: Budapest, 1985.09.14.; lakcím: 2462 Martonvásár, Hunyadi út 33.; személyi azonosító száma: 1-850914-3380; adóazonosító jel: 8433553070; állampolgárság: magyar), mint eladó1 – a továbbiakban: **Eladó1** – és

Albrecht Zsófia (születési név: Sári Zsófia; anyja neve: Schmidt Éva Erzsébet; születési hely, idő: Cegléd, 1990.05.11.; lakcím: 2462 Martonvásár, Hunyadi út 33.; személyi azonosító száma: 2-900511-1913; adóazonosító jel: 8450553490; állampolgárság: magyar), mint eladó2 – a továbbiakban: **Eladó2**; Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: **Eladók vagy Eladó**

a jelen nyilatkozat aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul

KIJELENTJÜK,

hogy a **West Health Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cg.: 01-09-997158; adószáma: 24237961-2-41; statisztikai számjel: 24237961-8621-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint vevő – továbbiakban: Vevő, Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek –

a közöttünk a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályán **Budapest, I. Ker.** belterület **13967/0/A/15 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1015 Budapest, I. ker., Ostrom u. 16. 2. em. 2.** szám alatt található, **54 m2** területű, lakás megnevezésű ingatlan és az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek és 265/10000 arányú közös tulajdoni illetősége (továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában, **2024.11.28.** napján kelt adásvételi szerződés 4.3. pontjában meghatározott teljes önerőt – mindösszesen **17.000.000,-Ft**, azaz **Tizenhétmillió forint** összeget – hiánytalanul megfizette.

A fenti összeg, tehát a teljes önerő – mindösszesen 17.000.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió forint összeg – megfizetését a jelen okirat aláírásával elismerjük és nyugtázzuk.

Jelen nyilatkozatomat a **K&H Bank Zrt.** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cg.: 01-10-041043, adószám: 10195664-4-44, statisztikai számjel: 10195664-6419-114-01., a továbbiakban: **Bank**) részére adom ki, annak érdekében, hogy a Vevő által igényelt kölcsön folyósításra kerüljön.

Jelen nyilatkozat **hat (6) db** eredeti, aláírt példányát letétbe helyeztem **dr. Doktor Dávid ügyvédnél** (Doktor Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1.) egy külön íven szövegezett letéti szerződés alapján.

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozat csak annak ügyvédi ellenjegyzésével lép hatályba.

Budapest, 2024.11.28.

Albrecht Gergő Gábor
Eladó1

Albrecht Zsófia
Eladó2

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem (KASZ: 36072796, Budapest, _____):



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

AVDH Bélyegző

amely létrejött egyrészről

Maklári-Kis Tünde Margit (születési név: ; anyja neve ; születési hely, idő:
lakcím: 2890 Tata, Dózsa György utca 60. A. ép. 1. a., személyi azonosító szám: ; adóazonosító jel:
állampolgárság: ; r), mint eladó – továbbiakban: **Eladó** –

másrészről

dr. Babai László István (születési név: ; anyja neve: ; születési hely, idő:
lakcím: 1097 Budapest, Pápay István utca 5. 1. em. 107.; személyi azonosító szám: adóazonosító jel:
földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: ; agrárkamara nyilvántartási száma:
állampolgárság: ; r), mint vevő – továbbiakban: **Vevő**, a továbbiakban **Eladó és a Vevő együttesen: Felek** –

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

1. Eladó mindösszesen **5470/6732 arányú** tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által **Tagyon**, zártkert **718/4 hrsz.** alatt felvett, (a) **szőlő**, (b) **rét**, művelési ágú, mindösszesen **3366 m²** alapterületű, **13,39 AK** kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (továbbiakban a fenti tulajdoni illetőség: **Ingatlan1**).

Ingatlan1 tulajdoni lapjának **2024.09.10.** napján a TAKARNET rendszerből lehívott másolata szerint Eladó tulajdonjogát a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a **101884/3/2021.02.23** számú határozatával jegyezte be.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan1 tulajdoni lapján élő, elintézetlen széljegy nem található. Felek megállapítják, hogy Ingatlan1 tulajdoni lapjának III. részében jelenleg az alábbi élő terhek és tények vannak bejegyezve:

- Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve az 5/0 számú tulajdoni lapról. Rovat: III/1. Bejegyző határozat: 38559/1992.09.03
- Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése. Rovat: III/2. Bejegyző határozat: 46991/1997.10.15
- Önálló szöveges bejegyzés területéből 952 m² átjegyezve a tagyoni 718/5. helyrajzi számú ingatlan területéhez telekhatár-rendezés jogcímén (8/1545/11.). Rovat: III/3. Bejegyző határozat: 36978/2/2012.06.15

Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a fentieket meghaladóan Ingatlan1 jelenleg per-, teher- és igénymentes.

2. Eladó mindösszesen **1/1 arányú** tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által **Tagyon**, zártkert **720 hrsz.** alatt felvett, **szőlő** művelési ágú, mindösszesen **3166 m²** alapterületű, **16,49 AK** kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2**).

Ingatlan2 tulajdoni lapjának **2024.09.10.** napján a TAKARNET rendszerből lehívott másolata szerint Eladó tulajdonjogát a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a **101884/3/2021.02.23** számú határozatával jegyezte be.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan2 tulajdoni lapján élő, elintézetlen széljegy nem található. Felek megállapítják, hogy Ingatlan2 tulajdoni lapjának III. részében jelenleg az alábbi élő terhek és tények vannak bejegyezve:

- Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése. Rovat: III/1. Bejegyző határozat: 46991/1997.10.15

Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a fentieket meghaladóan Ingatlan2 jelenleg per-, teher- és igénymentes.

3. Eladó mindösszesen **1/1 arányú** tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által **Tagyon**, zártkert **721 hrsz.** alatt felvett, **rét és gazdasági épület** művelési ágú, illetve megnevezésű mindösszesen **1047 m²** alapterületű, **2,54 AK** kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan3**).

Ingatlan3 tulajdoni lapjának **2024.09.10.** napján a TAKARNET rendszerből lehívott másolata szerint Eladó tulajdonjogát a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a **101884/3/2021.02.23** számú határozatával jegyezte be.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan3 tulajdoni lapján élő, elintézetlen széljegy nem található. Felek megállapítják, hogy Ingatlan3 tulajdoni lapjának III. részében jelenleg az alábbi élő terhek és tények vannak bejegyezve:

- Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése. Rovat: III/1. Bejegyző határozat: 46991/1997.10.15
- **jelzálogjog** 65.000.000, - Ft, azaz hatvanötmillió forint tőke és járulékaik erejéig, - egyetemleges jelzálogjog- a jelzálogjog terheli még a tagyoni 048/4 és 733 helyrajzi számú ingatlanokat is, a Budapesten, 2024. május 31. napján kelt SZMH-010/2024. szerződésszámú szerződésben foglaltak szerint, Adós: Nafferton Kft. (székhelye: 2896 Szomód, Tóktút u. 11. 2. ajtó, Cg.: 11-09-030969). Jogosult: e-F@ktor Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (törzsszám: 12470321, cím: 1138 Budapest, Hajóépítő sétány 4/B. D ép. 6/1.). Rovat: III/3. Bejegyző határozat: 103088/2/2024.06.05
- **elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására**, utalás III/3., e-F@ktor Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (cím: 1138 Budapest, Hajóépítő sétány 4/B. D ép. 6/1.). Rovat: III/4. Bejegyző határozat: 103088/2/2024.06.05
- **aljelzálogjog** 65.000.000, - Ft, azaz hatvanötmillió forint tőke és járulékaik erejéig, a Budapesten, 2024. május 31. napján kelt és ellenjegyzett SZMH-010/2024. szerződésszámú szerződésbe foglalt bejegyzési engedély alapján. Az aljelzálogjog

tárgya a III/3. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog, Jogosult: MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (törzsszám: 10644371, cím: 1051 Budapest, Nádor utca 31.). Rovat: III/5. Bejegyző határozat: 103088/2/2024.06.05

Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a fentieket meghaladóan Ingatlan3 jelenleg per-, teher- és igénymentes.

4. Eladó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által **Tagyon**, zártkert **722 hrsz.** alatt felvett, **szőlő** művelési ágú mindösszesen **3050 m2** alapterületű, **15,89 AK** kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan4**, Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4 a továbbiakban együtt: Ingatlanok vagy Ingatlan).

Ingatlan4 tulajdoni lapjának **2024.09.10.** napján a TAKARNET rendszerből lehívott másolata szerint Eladó tulajdonjogát a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a **101884/3/2021.02.23** számú határozatával jegyezte be.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan4 tulajdoni lapján élő, elintézetlen széljegy nem található. Felek megállapítják, hogy Ingatlan4 tulajdoni lapjának III. részében jelenleg az alábbi élő terhek és tények vannak bejegyezve:

- Önálló szöveges bejegyzés a 722. helyrajzi szám, 3050 négyzetméter területtel átjegyezve az 5/0 számú tulajdoni lapról. Utószám: 3970/1987. Rovat: III/1. Bejegyző határozat: 5402/1986.08.05
- Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése. Rovat: III/2. Bejegyző határozat: 46991/1997.10.15
- Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás. Rovat: III/3. Bejegyző határozat: 38942/2011.09.26

Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a fentieket meghaladóan Ingatlan4 jelenleg per-, teher- és igénymentes.

5. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok a 31/1997. (IX. 23) KTM rendelet alapján, védett területek, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park részei. Felek rögzítik, hogy az 1996. évi LIII. tv. 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos polgári jogi ügyekben a Magyar Államot a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság képviseli.

6. Jelen szerződéssel az Eladó eladja, Vevő pedig **1/1 arányban** megvásárolja az 1. pontban meghatározott Ingatlan1-et. Jelen szerződéssel az Eladó eladja, Vevő pedig **1/1 arányban** megvásárolja az 2. pontban meghatározott Ingatlan2-öt. Jelen szerződéssel az Eladó eladja, Vevő pedig **1/1 arányban** megvásárolja az 3. pontban meghatározott Ingatlan3-at. Jelen szerződéssel az Eladó eladja, Vevő pedig **1/1 arányban** megvásárolja az 4. pontban meghatározott Ingatlan4-et, erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának jogcíme az Ingatlanok vonatkozásában: **adásvétel**. Felek az Ingatlanokat kifejezetten oszthatatlan szolgáltatásnak és dologösszességnek tekintik.

7. Az Ingatlanok Felek által kölcsönösen elfogadott teljes vételára **94.500.000,- Ft**, azaz **Kilencvennégy millió-ötszáz ezer forint**, amely vételár Felek kifejezett megállapodása alapján a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdése szerinti **egybefoglalt vételárnak minősül**, figyelemmel arra, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.

A fenti összegből Ingatlan1 vételára 4.100.000,-Ft, amely összegből az (a) jelű földrészlet forgalmi értéke 3.000.000 Ft, amely összegből a föld forgalmi értéke 2.000.000 Ft, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke 1.000.000 Ft, továbbá a (b) jelű földrészlet forgalmi értéke 1.100.000 Ft, amely összegből a föld forgalmi értéke 1.100.000,- Ft, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke 0,-Ft,

A fenti összegből Ingatlan2 vételára 4.800.000,-Ft amely összegből a föld forgalmi értéke 3.000.000 Ft, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke 1.800.000 Ft.

A fenti összegből Ingatlan3 vételára 81.100.000. amely összegből a föld forgalmi értéke 1.100.000 Ft, illetve az azon található felépítmény forgalmi értéke 80.000.000,-Ft, ültetvény forgalmi értéke 0,-Ft.

A fenti összegből Ingatlan4 vételára 4.500.000 Ft, amely összegből a föld forgalmi értéke 3.000.000 Ft, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke 1.500.000 Ft.

- 7.1. Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően banki átutalás útján megfizetett 10.000.000,-Ft, azaz Tízmillió forint összeget Eladó részére, foglaló jogcímen. A foglaló összege a teljes vételárba beleszámít (első vételárrészlet).

Eladó a fenti összeg átutalását az alábbi bankszámlára teljesítette: Unicredit Bank Zrt., 10918001-00000013-91750048 sz. bankszámla (számlajogosult: Maklári-Kis Balázs). A fenti számlára történő teljesítéseket Eladó a saját kezeihez történt teljesítésnek fogadja el. A fenti összeg hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek kijelentik, hogy a foglaló szabályairól az eljáró ügyvédől teljeskörű tájékoztatást kaptak, amely külön írásba foglalását nem kérik. Felek rögzítik továbbá és kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdonjogát az elővásárlásra jogosult jogának gyakorlása miatt, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának hiányában nem tudja megszerezni (ide nem értve, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv elutasításra azért kerül sor a Földforgalmi tv. 23. § (2) b) pontja alapján, mert a szerződés, vagy a Vevő nyilatkozata nem tartalmazza a Földforgalmi tv.13-15. §-ban előírt tartalmat), ez a körülmény nem a Vevő érdekkörében felmerülő meghíúsulási ok, amelyre tekintettel a foglaló a Vevőnek visszajár.

- 7.2. Vevő a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződésnek a részére történt átadását követő 8 (nyolc) banki munkanapon belül megfizet Eladónak **40.000.000,-Ft**, azaz **Negyvenmillió forint** összeget, mint második vételár részletet.

Eladó a fenti összeg átutalását az alábbi bankszámlára kéri teljesíteni: Zrt.,
sz. bankszámla (számlajogosult: Maklári-Kis Balázs). A fenti számlára történő teljesítéseket Eladó a saját kezeihez történt teljesítésnek fogadja el. A fenti összeg hiánytalan átvételét Eladó köteles haladéktalanul írásban elismerni és nyugtázni azt követően, hogy az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

- 7.3. Felek megállapodnak, hogy a második vételár részlet megfizetését követően az Eladó haladéktalanul intézkedik az Ingatlan3 tulajdoni lapjának III/3-III/5. rovatában bejegyzett zálogjogok és elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

- 7.4. A fentiekben túlmenően az Ingatlan teljes vételárából még fennmaradó mindösszesen **44.500.000, -Ft**, azaz **Negyvennégy millió-ötszáz ezer forint** összeget, mint harmadik és egyben utolsó vételár részletet Vevő az Ingatlan3 III/3., III/4. és III/5. rovatában bejegyzett zálogjogok és elidegenítési és terhelési tilalom törlését követő 8 (nyolc) banki munkanapon belül fizeti meg Eladónak.

Eladó a fenti összeg átutalását az alábbi bankszámlára kéri teljesíteni: 3
sz. bankszámla (számlajogosult: Maklári-Kis Balázs). A fenti számlára történő teljesítéseket Eladó a saját kezeihez történt teljesítésnek fogadja el. A fenti összeg hiánytalan átvételét Eladó köteles haladéktalanul írásban elismerni és nyugtázni azt követően, hogy az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

- 7.5. A Vételár (illetve annak részleteit) Felek azon a napon tekintik megfizetettnek, amikor annak összegét a fenti számlaszámon jóváírják.

- 7.6. Felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult a Vételár (vételarészletek) megfizetéséhez teljesítési segédet/segédeket igénybe venni. Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő teljesítési segédeitől közvetlenül érkezett teljesítést a Vevő saját teljesítésének fogadja el.

- 7.7. Felek egyező akarattal kizárják a 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdésében foglalt – feltűnő értékaránytalanságon alapuló – esetleges megtámadás jogát.

8. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésének 7. pontban szabályozott módját kifejezetten elfogadja.

9. Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jogszabályban meghatározott bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés nem hatályosul, Eladó az elővásárlásra jogosult részére köteles az Ingatlanokat eladni.

10. Vevő az Ingatlan birtokába a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, a tulajdonjog bejegyzési kérelme földhivatalhoz történő benyújtása napján lép. A birtokbaadás napjától kezdve Vevő szedi az Ingatlanok hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Eladó viseli az Ingatlanok terheit a birtokbaadás napjáig és ezen időpontig az Eladó viseli az Ingatlan vonatkozásában a kárveszélyt is.

Felek a birtokbaadással egyidejűleg közösen – külön jegyzőkönyvben – rögzítik a fogyasztásmérők állását.

11. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokat terhelő köztartozása, helyi adó tartozása, esetlegesen közmű tartozása és/vagy egyéb tartozása nincs. Eladó köteles a birtokbaadásig terjedő időszak vonatkozásában az Ingatlanok tekintetében felmerülő valamennyi költséget és tartozást megfizetni, illetve köteles az ilyen fizetési kötelezettségek alól a Vevőt teljes körűen mentesíteni.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen általuk kötött szerződést, vállalt kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely bármelyik Ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, és nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen bármelyik Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, és a jelen szerződéssel szándékoltt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlanokat, vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét, tekintettel arra, hogy Vevőnek kizárólag per-, teher- és igénymentes ingatlanok megszerzése áll érdekében.

12. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél a Vevő javára letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul az Ingatlanok vonatkozásában (**Bejegyzési engedély**). Az eljáró ügyvéd a külön íven szövegezett letéti szerződés alapján a fenti nyilatkozatot abban az esetben jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, ha a Vevő az Ingatlanok teljes vételárát az Eladó részére igazolhatóan megfizette.

13. Felek kéri az illetékes Földhivatalt, hogy eljárását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) b) pontjának megfelelően, a Bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb hat hónapig, tartsa függőben. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az Eladó által aláírt bejegyzési engedély a földhivatali benyújtást követő hat hónapon belül nem kerül a Földhivatalhoz benyújtásra, a Földhivatal a kérelmet elutasítja. A függőben tartás ideje alatt a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyként fog szerepelni.

14. Eladó köteles a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.
15. **Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Tagyon, zártkert 721 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a Rovat III/3-III/5 alatt bejegyzett zálogjogok, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelmeket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 7. § (4) bekezdése alapján (a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül) a bejegyzési kérelmet megelőzően vezesse át.**
16. Vevő a Földforgalmi tv. rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:
- hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősül (földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: _____; 1. agrárkamrai nyilvántartási száma: _____), és megfelel a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontjában meghatározott feltételeknek;
 - hogy elővásárlásra nem jogosult;
 - hogy nem minősül a Földforgalmi tv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak;
 - hogy a tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlannal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket (a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba);
 - hogy vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, és vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja, ennek alapján az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv) 26. § (1) p) pontja szerinti illeték-mentességre igényt tart;
 - hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja;
 - hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása;
 - hogy vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot;
 - hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerinti részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
17. A tulajdonváltó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja és az eljáró ügyvéd megbízási díja a Vevőt terheli. Vevő a bruttó 952.500,-Ft azaz Kilencszázötvenkettőezer-öt száz forint (750.000,-Ft + ÁFA) ügyvédi megbízási díjat a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtását követő 8 (nyolc) napon belül köteles az eljáró ügyvéd (számlán feltüntetett) bankszámlájára átutalni. Felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről részletes tájékoztatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kéri. Felek tudomásul veszik, hogy a fenti tájékoztatás adótanácsadásnak nem minősül. Felek kijelentik, hogy Dr. Kókai Judit ügyvéd költségei az Eladót terhelik
18. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok és cselekvőképességük teljes, szerzési- és elidegenítési képességük teljes, az korlátozás vagy kizárás hatálya alatt nem áll.
19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.
20. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével, és ellenjegyzésével, valamint a jelen jogügylethez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást - történő jogi képviseletük ellátásával megbízták és meghatalmazták dr. Doktor Dávid ügyvédet (Doktor Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Képiró utca 6. I/1). A jelen meghatalmazás különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap kitöltésére és aláírására is, azonban a fizetési meghagyás átvételére nem terjed ki. Az eljáró ügyvéd jogosult helyettesítő ügyvéd igénybevételére. **Az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást elfogadja.** Felek a jelen szerződésben rögzítetteket az ügyvédi tényvizlat részének tekintik.
21. Vevő tudomásul veszi, hogy az eljáró ügyvéd (vagy az eljáró ügyvéd által igénybe vett helyettes ügyvéd) az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény („Ügyvédi tv.”)** **32. §-ban**, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos szabályokban, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, az okírat szerkesztéséről és az elektronikus ügyintézésről szóló **11/2017. (XI.20.) számú MÜK szabályzatban** írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Vevő tudomásul veszi, hogy az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az **Üttv. 32. § (3) bekezdésében** foglaltakra terjedhet ki. Vevő tudomásul veszi, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Vevő nem szolgáltat adatot, vagy nem tud bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy

megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Vevőt a jelen szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) vonatkozó rendelkezéseiről.

22. Eladó a jelen szerződés aláírásával tanúsítja, hogy az Eladót Dr. Kókai Judit ügyvéd (Kókai Judit Ügyvédi Iroda, székhely: 2800 Tatabánya, Győri út 6/A. Fsz. 4.) a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Dr. Kókai Judit ügyvéd tájékoztatta az Eladót a jelen szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) vonatkozó rendelkezéseiről. Az Eladó és Dr. Kókai Judit ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt adatokat tartalmazza.
23. A Felek esetleges jogvitájuk rendezése érdekében az általános szabályok alapján illetékes bírósághoz fordulnak. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit (137. §) fogadják el irányadónak.
24. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az esetleges név, adat, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében, hogy ezen hibákat közvetlen a szerződés szövegére írás útján, bélyegzővel ellátva kijavítsa. A szerződés ilyen módon történő kijavítása nem minősül a szerződés módosításának.
25. Ha bármikor a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

Felek a jelen szerződést annak felolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták. Eljáró ügyvéd a szerződés eredeti példányait, azok aláírását megelőzően külön-külön az Ügyvédi tv. 43. § (4) bekezdése alapján fém ringli gyűrűvel úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Tatabánya, 2024.10. 10.

Maklári-Kis Tünde Margit
Eladó

Alulírott Dr. Kókai Judit ügyvéd (Kókai Judit Ügyvédi Iroda, székhely: 2800 Tatabánya, Győri út 6/A. Fsz. 4., nyilvántartó kamara: Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ: 36063386) az Eladó aláírását ellenjegyzem.

Tatabánya, 2024.10. 10.

Dr. Kókai Judit
ügyvéd

Budapest, 2024.10. 10.

Babai László István
Vevő

Alulírott dr. Doktor Dávid ügyvéd (Doktor Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1., nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, KASZ: 36072796) az általam szerkesztett jelen okiratot és a Vevő aláírását ellenjegyzem.

Budapest, 2024.10. 10.

DOKTOR
ÜGYVÉDI IRODA

1053 Budapest, Képiró u. 6. I/1.

Dr. Doktor Dávid
ügyvéd

kozvetétel napja: 2024.11.18.

Az elfogadó nyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024.11.19.

utolsó napja: 2024.12.18. mely jogvesztő határidő.

Levétel napja: 2024.12.19.

dr. Varga Viktória jegyző nevében és megbízásából


igazgatási ügyintéző

