

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

**1074 BUDAPEST ROTTENBILLER UTCA 10. SZÁM
ALATTI TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONÚ PADLÁSTÉRI LAKÁS
INGATLANRÓL**

HRSZ: 33571 - PADLÁSTÉR



BUDAPEST , 2023.10.25.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel

e-mail

postacím 2903 Komárom Újszállási út 11.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Társasházi közös tulajdonú padlásteri lakás

Település (város, kerület): Budapest

Utca, házszám: Rottenbiller utca 10.

Irányítószám: 1074

Hrsz.: 33571

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Rottenbiller utca 10 társasház

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes

Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 0 m²

Felépítmény (nettó) területe összesen: 52 m²

Felépítmények hasznos (redukált) területe: 52 m²

Közmű-ellátottság: Összközműves

Komfortfokozat: komfortos

Jelenlegi funkció: Társasházi közös tulajdonú lakás

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, hozam alapú módszer

Értékelés fordulónapja: 2023.10.25.

Megrendelő megnevezése: Társasház

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 29.800.000.- Ft, azaz

huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint

Hitelbiztosítéki érték: 0.- Ft, azaz

nulla forint

Komárom, 2023.11.07.

Kovács Barnabás

FUGABELLA BT.
2464 Győr, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
Kétfi Bank:
10403174-50526777-75851001

Kovács Barnabás

Készítette

Fugabella Bt

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Társasház közös képviselője (címe: 1074 Budapest Rottenbiller utca 10.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98. a.sz.: 21504310-1-07) 33571 helyrajzi számú, 1074 Budapest Rottenbiller utca 10. szám alatti, társasházi közös padlásteri lakás ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

Az ingatlanértékelő adatlap a hitelfedezeti érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003-2016, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz) értékelő tagozat és a MNB ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően – készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer, hozam alapú értékelő módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2023.10.25.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap kivonatok, TAO, alaprajzok.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincs összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.

- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékebecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékebecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékebecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékebecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékebecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékebecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási számok: Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője:

701318/2021, 701319/2021, 900195/2021 / bizonyítvány azonosító OKJ 52-3439-02, száma 0103/06/2007

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékebecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2023.10.30.

Település	: Budapest
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 33571
Megnevezése	: Kivett társasház
Terület	: telek 618 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: társasházi közös tulajdon 10 000/10 000 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	1074 Budapest Rottenbiller utca 10.
Hrsz.:	33571
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	társasházi közös tulajdonú padlásteri lakás
Értékelés jellege	lakóingatlan értékelés
Ingatlan típusa	lakás
Jelenlegi funkció	nem lakott házimesteri lakás
Telek területe (m2)	816
Összes felépítmény nettó terület (m2)	52
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	52
Általános állapot	masszív, de nem karbantartott
Komfort fokozat	komfortos
Értékesíthetőség	átlagosnál nehezebb
Forgalomképes	igen, de korlátozottan, mivel nem albetét
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	fedezetnek nem
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	nemreleváns
Építési engedélytől eltér	nem ismert
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nincs
Település jellemzői	
Település típusa	főváros
Lélekszám	1 750 000 fő
Településen belüli helye	belváros
Tömegközlekedés távolsága	100 m
Közlekedési módok	busz, vonat, trolí
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	társas házas lakóövezet
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	816

Övezeti besorolás	vélelmezhetően Lk		
Maximális beépíthetőség (%)	környezetében jellemzően 80%		
Építési tilalom, korlátozás	vélelmezhetően 15,0 m homlokzatmagasság, vélelmezhetően zárt, tovább nem építhető		
Kerítettség	zárt soron beépített		
Kerítés leírása	-		
Utcafront tájolása	ÉK– ÉNY saroktélek		
Lejtés	sík		
Alak	téglalap		
Beépítési mód	zárt soron állóan		
Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz	X	X	
Villany	X	X	
Gáz	X	X	
Csatorna	X	X	
Kommunikáció	X	X	
Esővíz csatorna		X	
Egyéb	nincs		
Egyéb jellemzők			
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	utca fizetős övezet		
Szobák száma	1		
Félszobák száma	1		
Külön hasznosítható helységcsoportok megnevezése	nincs		
Felépítmény részletes adatai			
Épület típusa	főépület		
Lakások (helységcsoportok) száma	34 külön tulajdon + társasházi közös tulajdoni részek		
Elhelyezkedése telken	középen		
Tagolódás	önálló		
Szintek száma	6 (fszt + 4 szint + padlástér)		
Elhelyezkedése épületben	padlástér		
Szint száma és emelet megnevezése	6. szint 5. emelet - padlástér		
Építés éve	1940-es évek		
Utolsó külső felújítás éve	nem ismert		
Utolsó külső felújítás jellege	---		
Utolsó belső felújítás éve	nem ismert		
Utolsó belső felújítás jellege	---		
Épületszerkezet típusa	hagyományos		
Alapozás típusa	sávalap		
Alapozás anyaga	vasbeton		
Függőleges teherhordó szerkezetek anyaga	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezetek anyaga 1.padozat 2.közbenő födém 3.záró födém	1. vb lemez 2. vb gerendás közbenő födém 3. fa és vb gerendás záró födém		
Szigetelés	bitumenes		
Vakolat	vakolt		
Lábazat	vakolt		

Tetőszerkezet	magas tető
Alakja	tagolt nyereg tető
Tetőszerkezet anyaga	fa fedélszékes
Tetőfedés	cserép fedés
Külső nyílászárók anyaga	fa szerkezetek
Külső nyílászárók állapota	közepes
Üvegezés	2 rétegű üvegezés
Nyílászárók gyártási éve, kora	nem ismert
A felépítmény állapota	közepes, masszív
Lakószint átlagos belmagassága szintenként	280 cm
Fűtés típusa	egyedi
Fűtés technológiája	gáz konvektorok
Hő leadó szerkezetek típusa	konvektorok
Fűtés szabályozás típusa	termosztát
Meleg víz ellátás típusa	villanybojler
Légtechnika	nincs
Gépészet állapota, kora	
Belső falfelület képzés	festett
Belső falfelület képzés állapota	rossz
Burkolatok	
Szobák, lakóhelységek	parketta
Burkolatok állapota	közepes, erősen felújítandó
Közös helységek	pvc padló
Burkolatok állapota	rossz, cserélendő
Vizes helységek aljzat	metlachi
Burkolatok állapota	rossz, cserélendő
Vizes helységek fal burkolat	csempézett
Burkolatok állapota	rossz, cserélendő
Lift	van, 4. emeletig
EGYÉB beépített EXTRÁK vagy épített környezeti elemek	Az 5. szintre vezető lépcsőház lezárható

Az ingatlan helyiségei:			hrsz 33571	
	helyiségek:	nettó alapterület	redukálás %	redukált alapterület
5. emelet 23. lakás	előtér	4,09 m ²	100	4,09 m ²
	fürdőszoba	2,56 m ²	100	2,56 m ²
	wc	2,41 m ²	100	2,41 m ²
	konyha	9,94 m ²	100	9,94 m ²
	szoba	8,44 m ²	100	8,44 m ²
	szoba	29,06 m ²	100	29,06 m ²
	felmérési eltérés	-4,50 m ²	100	-4,50 m ²
bm:	2,80 m			
összesen:		52,00 m ²		52,00 m ²
összes nettó alapterület			összes redukált alapterület	
52,00 m ²			52,00 m ²	

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. ÉRTÉKELES

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert, valamint a hozamalapú értékelő módszert tartottuk célravezetőnek.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATSÁSA

FORGALMI ÉRTÉKELES

A forgalmi értékelés már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítaniunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:

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

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

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szakajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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 hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat 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.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozadéki értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. A becslést azon a bevételen alapul, amit az adott ingatlanpiaci szegmensben befektető hosszabb távon elérhet.

- Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.
- A módszer a jövedelemtermelő eszközök értékelésekor adja a legpontosabb értéket, hiszen pl. egy jövedelemtermelő ingatlan tipikusan beruházásként vásárolják meg, és a beruházó szempontjából az ingatlan értékére ható kritikus elem a pénzhozó képesség.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

A módszer alkalmazása jövedelemtermelő ingatlanok esetében indokolt, az adott piaci szektorra vonatkozó, valamint az üzemeltetésre vonatkozó megfelelő adatok (bevételek, költségek, kihasználtság) alapján vezeti le az értéket.

A direkt tőkésítésnél egy év működési adatai alapján – nettó működési bevételéből – állapítjuk meg az értéket az ingatlanpiaci szektor és az adott ingatlan adottságai, kockázatai alapján megválasztott tőkésítési ráta segítségével.

Piaci érték: „Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becslött összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el.” (EVS 2012)

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS				hrsz 33571			
Ingatlan azonosítója		Ingatlan.com	33753465	33474553	33805535	33930412	33685514
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Budapest VII.	Bp.VII.	Bp.VII.	Bp.VII.	Bp.VII.	Bp.VII.
Utcaneve		Rottenbiller	Rottenbiller	Rottenbiller	Damjanich	Rottenbiller	Rottenbiller
Az ingatlan típusa		lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Épület szintszáma		5	6	5	3	4	4
Telek-alapterület (m ²)		0	0	0	0	0	0
Számított hasznos alapterület		52	47	48	45	51	48
Szobaszám	egész	1	1	1	1	1	2
	rél	1	1	1	0	0	0
Építés, felújítás éve		1940-es évek	1940-es évek	1940-es évek	1940-es évek	1940-es évek	1940-es évek
Alapterület	%		0	0	0	0	0
Telekadótságot - méret, tájolás, lejtés	%		0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0	0	0
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés (településen belül), megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Mikroklíma - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források	%		0	0	0	0	0
Műszaki szempontok - téri szerkezet, épületgépészet, homlokzatok	%		0	0	0	0	0
Használati szempontok I. - funkció, funkcionális avultság, használat	%		-15	-15	-15	-20	-20
Használati szempontok II. - burkolatok, felszereltség, színvonal, külső kialakítás	%		0	0	0	0	0
Jogi szempontok - előírások, tulajdon viszonyok, kapcsolódó jogok és tények	%		0	-10	-10	-10	-10
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszlhatóság	%		0	0	0	0	0
Egyéb	%		0	0	0	0	0
Bedási ár	Ft		32 950 000	37 400 000	44 000 000	48 000 000	43 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		29 655 000	33 660 000	39 600 000	43 200 000	38 700 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	769 277	630 957	701 250	860 870	847 059	806 250
Összehasonlító korrekció			-15	-25	-25	-30	-30
Korrekció			85	75	75	70	70
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		536 314	525 938	645 652	592 941	564 375
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	573 044					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		29 798 285					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	573 044					
Forgalmi érték kerekén						29 800 000 - Ft	

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 33571 helyrajzi számú, 1074 Budapest Rottenbiller utca 10. szám alatti, társasházi közös padlástéri lakás ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

29.800.000,- Ft.

Azaz huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Költség alapú érték meghatározása:

Nem alkalmazott.

Hozam alapú érték-meghatározás:

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a szóban forgó ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

Bérleti bevételek:

- a vizsgált ingatlan jelenleg nincs bérbe adva
- a bérleti díj bevételeket összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj mértéke 2520.- Ft/m²/hó figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, felszereltségét, minőségét, illetve méretét.

BÉRLETI DÍJ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS					
hrsz. 33571					
Ingatlan azonosítója		Ingatlan.com	33821229	33838577	33701096
Tárgyi ingatlan		INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	
Település neve		Bp.VII.	Bp.VII.	Bp.VII.	Bp.VII.
Utcakölthet		Rákóczi út	Garay tér	Rottenbiller	
Az ingatlan típusa		lakás	lakás	lakás	lakás
Épület szintszáma		5	4	4	3
Telek alapterülete		0	0	0	0
Bérlemény alapterülete (m ²)		52	52	60	46
Emelet		6	2	2	3
Szobaszám		1+1	1	2	1+1
Építés, felújítás éve		1940-es évek	1940-es évek	1940-es évek	1940-es évek
emeléti elhelyezkedés	%		0	0	0
műszaki állapot	%		-10	-10	-10
bútorozottság	%		0	0	0
alapterület (m ²)	%		0	0	0
fűtési mód	%		-8	-5	-5
pánoráma	%		0	0	0
területi elhelyezkedés	%		0	0	0
egyéb	%		0	0	0
egyéb	%		0	0	0
Bérleti díj	Ft		160 000	180 000	195 000
Ajánlat éve			Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	-%		10	10	10
Korrigált kínálati bérleti díj	Ft		144 000	162 000	175 500
Fajlagos bérleti díj	Ft/m ²		2 769	2 700	3 815
Összehasonlító korrekció			-15	-15	-15
Korrekció			85	85	85
Korrigált fajlagos bérleti díj	Ft/m ²		2 354	2 295	3 243
Korrigált átlagos bérleti díj	Ft/m ²		2 631		
Az ingatlan becsült bérleti díja értéke		136 791			
Becsült fajlagos bérleti díj	Ft/m ²	2 631			

Fajlagos bérleti díj kerekítve**2 630 - Ft/m²**

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 3%-ában határozzuk meg.
- Az ingatlan kihasználatlanságát, az aránylag alacsony bérleti díjak mellett és kis mérete miatt 5%-ra becsüljük
- a tulajdonost terhelő a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges (amennyiben a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik)
- a településen fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 0 Ft/m²/év;
- a modellben eltekintettünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek modellezésétől, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési rátát az Unicredit Jelzálogbank Zrt. által az ingatlan hozam-alapú értékelése során alkalmazandó tőkésítési rátákról 2017-ben kiadott hirdetménye alapján állapítottam meg.

HOZAMRÁTA	min.	max.	átlag
Kockázatmentes kamatláb:	2,00%	3,50%	2,75%
Területi kockázat:	0,50%	1,00%	0,75%
Ingatlanszektor kockázata:	0,50%	1,00%	0,75%
Vállalkozás spec. kockázat:	0,50%	1,00%	0,75%
	3,50%	6,50%	5,00%

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS		hrsz 33571	
Bevételek	Fajlagos mennyiség		Összeg
Alapterület - 1	52	m2	
Bérleti díj - 1	2 630	Ft/m2/hó	1 641 120 Ft/év
Alapterület - 2	-	m2	
Bérleti díj - 2	2 630	Ft/m2/hó	- Ft/év
Kihasználtság	95	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			1 559 064 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	2,0	%	31 181 Ft
Menedzselési költségek	1,0	%	15 591 Ft
Felújítási költségalap	1 000	Ft/m2/év	52 000 Ft
Egyéb költségek (adó, biztosítás, stb.)	-	Ft/év	- Ft
Költségek éves szintén - összesen			98 772 Ft
Éves üzemi eredmény			1 460 292 Ft
Tőkésítési ráta - Unicredit Jelzálogbank (2017). ajánlások	5,00	%	
Tőkésített érték			29 205 842 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)	-	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekén			29 200 000 Ft

A hozamalapú módszer eredményeként a 33571 helyrajzi számú, 1074 Budapest Rottenbiller utca 10. szám alatti, társasházi közös padlásteri lakás ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

29.200.000,- Ft

azaz huszonkilencmillió-kettőszázezer forint

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A hozam alapú módszer tájékoztatást ad az aktuális bérleti díj becslésről, ami szintén gazdasági döntések megalapozásához szükséges információ.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszert és a hozam módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	29 800 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	29 200 000 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	29 800 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	29 800 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.
180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan
A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	29 800 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	100 %
Hitelbiztosítéki érték	0 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	0 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 33571 helyrajzi számú, 1074 Budapest Rottenbiller utca 10. szám alatti, társasházi közös padlásteri lakás ingatlan értékelését a 2023.10.25. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

29.800.000,- Ft.

Azaz huszonkilencmillió-nyolcszázezer forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

0,- Ft.

Azaz nulla forintban határozom meg.

Komárom, 2023.11.07.

FUGABELLA BT.
2464 Győr, Petőfi u. 98.
Adószám: 31504310-2-07
K&H Bank
10403174-50526777-75851001

Kovács Barnabás

Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- ALAPRAJZOK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lap részletek

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101	
Ingatlan leíró adatai 2023.10.30	
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai terület kat.t.jöv. alosztály adatai művelési és/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fáll. ter. kat.jöv ha m2 k.fáll.	
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 816 0.00	
2. Társasház	
3. bejegyző határozat: A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonú épületrészek és helyiségek.76061/1991/IV.39./.	

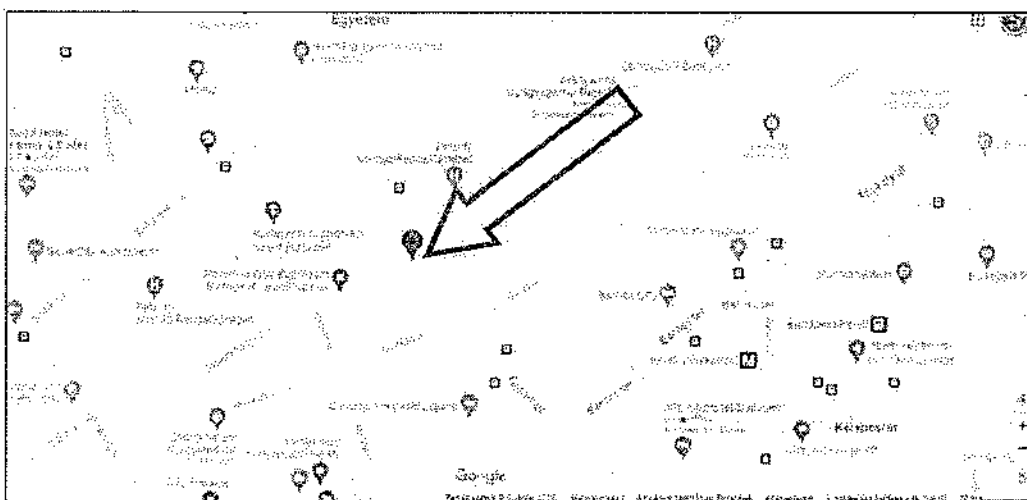
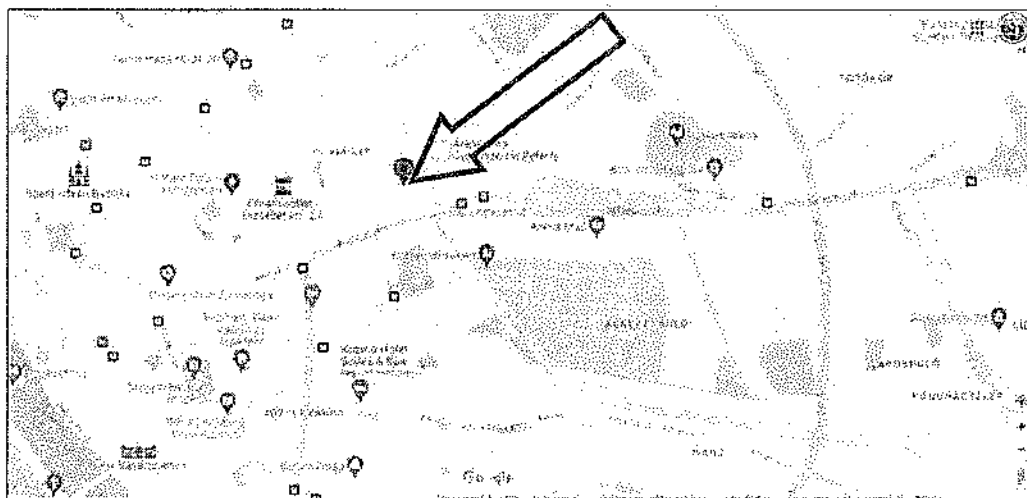
Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fel szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10		Társasház				
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/1	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 pl.szt.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	291/10000	76
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/2	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 pl.szt.	raktár	Társasház	0	0	141/10000	41
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/3	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 pl.szt.	raktár	Társasház	0	0	27/10000	8
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/4	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 pl.szt.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	117/10000	34
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/5	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 fszt.	egyéb helyiség	Társasház	0	0	1542/10000	378
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/6	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 fszt. 1.	lakás	Társasház	1	0	100/10000	29
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/7	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 fszt. 2.	lakás	Társasház	3	0	368/10000	107
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/8	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 (lélemezlet) 3.	lakás	Társasház	1	0	100/10000	29
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/9	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 I. em. 4.	lakás	Társasház	4	1	484/10000	140
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/10	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 I. em. 5.	lakás	Társasház	5	0	546/10000	159
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/11	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 I. em. 6.	lakás	Társasház	3	1	378/10000	110
BUDAPEST VII.KER. Belterület 33571/0/A/12	1074 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 10 I. em. 7.	lakás	Társasház	2	0	210/10000	61

BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/13	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 I. em. 7A.	lakás	Társasház	2	0	198/10000	57
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/14	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 II. em. 8	lakás	Társasház	4	1	484/10000	140
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/15	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 II. em. 9B	lakás	Társasház	2	0	275/10000	79
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/16	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 II. em. 9	lakás	Társasház	2	0	265/10000	77
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/17	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 II. em. 10	lakás	Társasház	3	0	381/10000	111
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/18	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 II. em. 11A.	lakás	Társasház	2	0	185/10000	54
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/19	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 II. em. 11	lakás	Társasház	2	0	230/10000	65
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/20	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 III. em. 12	lakás	Társasház	2	1	337/10000	97
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/21	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 III. em. 14	lakás	Társasház	2	1	333/10000	96
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/22	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 III. em. 15	lakás	Társasház	3	0	392/10000	113
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/23	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 III. em. 16	lakás	Társasház	3	1	374/10000	109
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/25	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 18	lakás	Társasház	2	1	333/10000	97
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/26	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 19A	lakás	Társasház	2	0	172/10000	49
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/28	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 20	lakás	Társasház	2	0	227/10000	65
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/29	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 20A	lakás	Társasház	1	0	137/10000	40
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/30	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 21	lakás	Társasház	2	1	299/10000	87
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/31	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 22	lakás	Társasház	2	0	237/10000	69
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/32	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 22A	lakás	Társasház	2	1	203/10000	58
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/33	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 III. em. 17	lakás	Társasház	2	0	242/10000	70
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/34	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 III. em. 17A	lakás	Társasház	2	0	201/10000	58
BUDAPEST VII KER. belfűtlet 33571/0/A/35	1074 BUDAPEST VII KER. Rottenbiller utca 10 IV. em. 19	lakás	Társasház	2	1	220/10000	64

Padlásszintek:

XXXIX.	házfelügyelői lakás	
...	/szoba, fűtőszoba, elő- szoba, konyha, fürdő + WC/	
XL.	padlás	52 m ²
XLI.	légudvar	560 m ²
XLII.	liftgépház	12 m ²
XLIII.	előtér, közl.	22 m ²
XLIV.	lépcső	21 m ²
		5 m ²
Összesen:		670 m ²

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)



MEGJEGYZÉSEK:

- ÁFA-t tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően értelmezendő!
- A felépítményes ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint:
- Az értékesítés ÁFA szabályai:
 - Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az ingatlanok értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanja értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott.)
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményünk nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetettek kivül. Az ingatlan tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szűrőpróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Egyéb megállapítások hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől, vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, felhatalmazást beszerezték és ez az objektum megépítését, használatát lehetővé teszi.
- Az értékbecslésünkben közölt értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piaccgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás, rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltységük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott” érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- Felhívjuk a pénzügyet figyelembe, hogy mielőtt bármilyen pénzügyi tranzakciót hajt végre a jelen értékbecslés alapján, ellenőrizze a hitelfelvevő által szolgáltatott adatokat, valamint az általunk alkalmazott feltételezések helytállóságát.
- PLÁNE® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységéhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- PLÁNE® Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag a velünk keretszerződésben álló pénzügyintézeteknél folyó hitel bírálatra korlátozzuk és érvényességi idejét 360 napban határozzuk meg.
- A PLÁNE® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

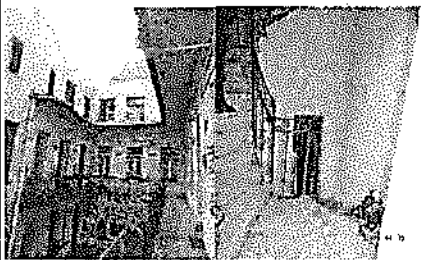
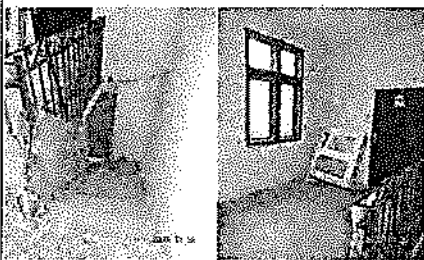
Adatkezelési nyilatkozatra vonatkozó javaslat az igazságügyi szakértők számára az igazságügyi szakvélemény elkészítésekor:

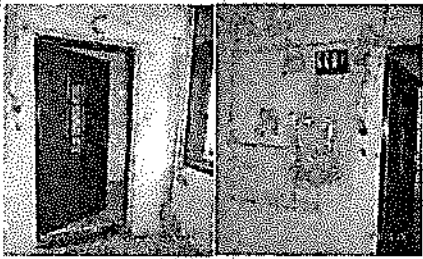
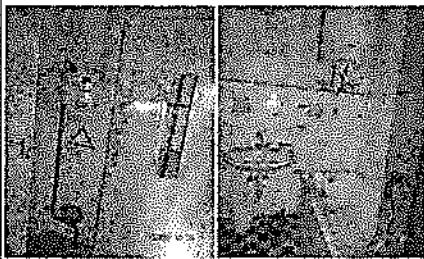
A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

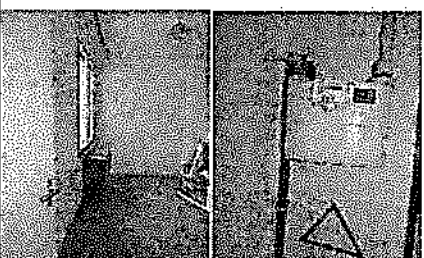
Cím:	1074 Budapest Rottenbiller utca 10. 5.23. osztatlan közös lakás		
hírsz:	33571	Dátum:	2023.10.25.

	
Rottenbiller utca	Rottenbiller utca 10.

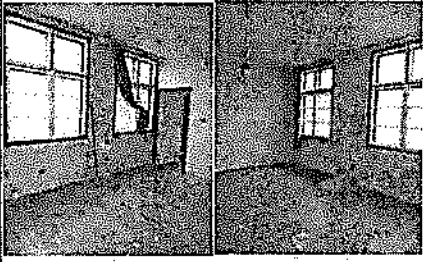
	
Épület bejárata	Lépcsőház / lift 4. emeleten

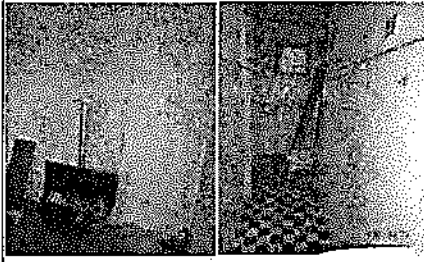
	
Lakás ablakai a 4. emelet felől / lépcsőház	Lépcsőház 5. emeletre / lépcsőház előtér

	
Lakás bejárata / villanyóra	Bejárat / fürdőszoba

	
Konyha / előtér, szoba	Kisebb szoba, konvektor / gázóra

Cím:	1074 Budapest Rottenbiller utca 10. 5.23. osztatlan közös lakás		
hrsz:	33571	Dátum:	2023.10.25


Szoba


Konvektor szobában / wc