

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám alatti**

kivett lakóház, udvar megnevezésű

ingatlanról



---

**Immowell 2002 Kft.**

# ÉRTÉKELŐ LAP

**1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám**

**alatti**

**kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci bruttó forgalmi értéke**

**350 000 000,- Ft.**

**azaz**

**Háromszázötvenmillió forint.**

**Az 1996-os műszaki állapot értékének becslése  
kerekítve 203 200 000,- Ft.**

**Az 1996 évi ingatlan bővítésének, felújításának  
becsült költsége 77 197 500,- Ft.**

Budapest, 2015. április 15.

Készítette:



.....  
Mikó Sándor  
ingatlanforgalmi értékelő  
Szakértői engedély szám: 3136/2002

# TARTALOMJEGYZÉK

## **1. Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan alapterületei  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése jelenlegi állapot  
Piaci összehasonlító adatok elemzése 1996-os állapot  
Felújítás, bővítés műszaki tartalmának jelenértéke  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## **1. ELŐZMÉNYEK**

### **1.1 Megbízó**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

### **1.2 Megbízás tárgya**

1026. Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci bruttó forgalmi értékének, az épület bővítése előtti állapot jelenértékének és a bővítés, felújítás jelenértékének becslése.

### **1.3 Szakértő megbízása**

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

## **2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant, melyről fotódokumentációt készített.

### **2.2. Értékelés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú valamint újraelőállítási költség elvű eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2015. április 15.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult lakások, házak értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan felújítás, bővítés mértékét, kivitelezés minőségét.

### **2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:**

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

### **2.4. Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

## 3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének a belső részén, Pasarét városrészben a Balogh Ádám utca és Rügy utca kereszteződésénél helyezkedik el. A közvetlen környezetében régi és új villák, családi házak találhatóak. A terület, közlekedési és infrastrukturális szempontból megfelelő. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a Fillér utca- Bimbó út - Balogh Ádám utca útvonalon elérhető. Tömegközlekedési kapcsolat a Kapy úton található. A 29-es busz a Szentlélek térre visz, ahonnan az 1-es villamossal eljuthatunk a metró állomásig. Az aszfaltozott úton korlátozott számban van parkolási lehetőség. A parkolás itt nem fizetős. Az ingatlan közelében található a Rózsadomb Center bevásárlóközpont, melyen belül biztosított az alapvető szolgáltatások nagy része.

### 3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület az 1900-as évek elején épült villa, mely egy 2860 m<sup>2</sup>-es telken helyezkedik el. Az ingatlan a Balogh Ádám utca felől közelíthető meg gyalogosan vagy gépjárművel. Az épülethez aszfaltozott bejáróút vezet. Az épület 1996 és 1998 között kibővítésre és felújításra került.

Az épület 1996-os állapota, mely az akkori építési engedélyezési dokumentáció alapján ismert: Hagyományos eljárással épített, magastetős, szabadonálló épület, mely 1908-ban épült, földszint + emelet kialakítású, részben alápincézve. Az épületben eredetileg egy lakás lett kialakítva tágas belső terekkel. A lakás két szintjét egy belső falépcső kötötte össze. A pince kívülről közelíthető meg. Itt került elhelyezésre a kazán és egyéb tároló helyiségek. Az épület ÉK-i sarkán egy utólagos garázs épült, melynek tetejét teraszként használták. Az épület 1996-ban elhanyagolt, felújítandó állapotban volt.

Az épület 2015-ös állapotának leírása:

Az eredeti épület bővítésre került. A „T” alakú alapterületet „□” alakúra bővítették. Elbontották a garázst, kiszerték a belső lépcsőt, beépítették a tetőteret. A felújított épületben 3 önállóan megközelíthető lakás került kialakításra, melyet a lépcsőházból közvetlenül szintenként külön-külön érhetünk el. Minden lakásnak külön gépészete van, külön fűtési rendszerrel. A pince is felújításra került. A kazánt kiszerték és tárolók, wc-fürdő, szauna, valamint jakuzzi került beépítésre. Az épület ekkor kötött rá a csatorna hálózatra. A rákötés a szomszédos ingatlanon (12484/1 Hrsz) keresztül történt meg, melyről az ingatlan nyilvántartásban bejegyzés nem történt.

A telekingatlan övezeti besorolása L6-II-07, mely 15 %-os beépítést engedélyez. A mostani beépítés határértéken belül van. A szintterületi mutató 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> valamint a tetőtérben további 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.3. Az ingatlan alapterületei:

Megnevezés:	Eredeti állapot (1996)			Jelenlegi állapot (m2)		
	méret (m2)	Egyéb terület (m2)	Figyelembe vett (m2)	méret (m2)	Egyéb terület (m2)	Figyelembe vett (m2)
lakás fszt.	252,2		252,2	145,0		145,0
lakás emelet				137,8		137,8
lépcsőház	20,3		20,3	20,3		20,3
erkély, terasz		68,9			68,9	
lakás tetőtér				141,4		141,4
erkély					9,6	
<b>összesen</b>	<b>272,5</b>		<b>272,5</b>	<b>444,5</b>		<b>444,5</b>
garázs	16,1		8,1	0,0		
pince	46,9		23,5	87,7		43,9
<b>Figyelembe vett összesen (m2)</b>			<b>304,0</b>			<b>488,4</b>

### 3.4. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Ingatlan címe:	1026.Budapest, Balogh Ádám utca 29.
Helyrajzi szám:	12484/3
Típusa:	kivett lakóház, udvar
Tulajdonos:	Boldizsár Zoltán 1/1
Telek terület:	2860 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1908 körül
Bejegyzés:	Jelzálog jog, jogosult: II. Ker. Önkormányzat Elidegenítési tilalom

## 4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a lakás piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

#### **4.1. Piaci összehasonlítás jelenlegi állapot**

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (715 833,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével ( 488 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét.

$$715\,833,- \text{ Ft/m}^2 * 488 \text{ m}^2 = 349\,326\,504,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

**Jelenlegi állapot becsült értéke kerekítve 350 000 000,- Ft.**

#### **4.2. Piaci összehasonlítás 1996-os állapot**

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (412 667,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterületével ( 304 m<sup>2</sup>) szorozva, valamint a beépíthető telekrész értékét (77 724 600,- Ft.) hozzáadva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült bruttó piaci értékét. A telek megengedett beépíthetőségének kiszámítását követően (a telek 1500 négyzetméter valamint az ezt meghaladó alapterület 50%-ának összegét szorozzuk a megengedett 15%-os értékkel és így kapjuk meg a megengedett 327 négyzetméter beépíthetőséget), kiszámoljuk az 1996-os állapotnak megfelelő bruttó beépítés mértékét mely 189 négyzetméter. A beépíthető 327 nm-ből kivonjuk az akkori beépítés mértékét 188,6 nm, kapjuk a 138,4 nm beépíthetőséget. Ehhez a beépíthetőséghez egy 138,4 nm/15%-os beépíthetőség azaz 922 négyzetméteres telek tartozna. A telek ára a 922 nm terület szorozva 84 300 Ft/nm fajlagos telekérték = 77 724 600,- Ft.

$$412\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 304 \text{ m}^2 + 77\,724\,600,- \text{ Ft} = 203\,175\,368,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

**1996-os állapot jelenértéke kerekítve 203 200 000,- Ft.**

#### **4.3. 1996-os épületbővítés, felújítás értékének meghatározása**

Az alábbiakban bemutatott táblázat az alapterület növekedéssel járó épületbővítés és az 1996-ban már meglévő és felújításra került épületrészek alapterületeit tartalmazza. Az egyes épületelemek felújításának, bővítésének fajlagos költségei az alapterületekkel került felszorozásra. Az így kapott értékeket összeadva kapjuk meg az épület felújítására, bővítésére költött költségek jelenértékét.

A felújítási, kialakítási költség meghatározása az építőipari költségbecslési segédlet iránymutatásai, valamint az építőipari tapasztalatok figyelembevételével kerültek meghatározásra.



Ezen érték a kialakítás műszaki költségét mutatja, mely érték a kialakult műszaki tartalom miatt a piaci értékben magasabb összegben jelenik meg.

Kialakítási, felújítási költség becslése:

Megnevezés:	Eredeti állapot (1996)		Jelenlegi állapot (m2)		Felújítás költsége jelenértéken (Ft)				Költség összesen (Ft)
	méret (m2)	Egyéb terület (m2)	méret (m2)	Egyéb terület (m2)	felújítás (m2)	egységár (Ft)	építés (m2)	egységár (Ft)	
lakás fszt.	252,2		145,0		252,2	100 000			25 220 000
lakás emelet			137,8				30,6	230 000	7 038 000
lépcsőház	20,3		20,3				20,3	250 000	5 075 000
erkély, terasz		68,9		68,9	68,9	35 000			2 411 500
lakás tetőtér			141,4				141,4	240 000	33 936 000
erkély tetőtérben				9,6			9,6	55 000	528 000
garázs bontás	16,1		0,0				16,1	40 000	644 000
pince	46,9		87,7		46,9	50 000	40,8	130 000	2 345 000
<b>Összesen:</b>									<b>77 197 500</b>

Az ingatlan bővítésének, felújításának becsült költsége 77 197 500,- Ft.

#### 4.4. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2015. április 15.-i fordulónapra,

**Az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét  
350 000 000,- Ft**

azaz

**Háromszázötvenmillió forint**

**Az 1996-os műszaki állapot értékének becslése  
kerekítve 203 200 000,- Ft.**

**Az 1996 évi ingatlan bővítésének, felújításának  
becsült költségét 77 197 500,- Ft.**

összegben állapította meg,

## TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 ( The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2015. április 15.



.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Kartácsory S. u. 35.  
Cégszám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:





1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:

1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám  
2015.04.15

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS							
Össze-hasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám	ök. m m	Budapest, II. ker. Vértalom Tövis utca családi ház	Budapest, II. ker. Pasarét családi ház	Budapest, II. ker. Pasarét családi ház	Budapest, II. ker. Pasarét családi ház	Budapest, II. ker. Vértalom családi ház	Budapest, II. ker. Vértalom Gábor Áron u. családi ház
Komfortfokozat	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Ingatlan állapota	m	ú.	m.	ú.	m.	ú	m.
Ház állapota	m	ú.	m.	ú.	m.	ú	m.
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	500 000 000	425 000 000	850 000 000	650 000 000	550 000 000	290 000 000
Bontási/Kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	500 000 000	425 000 000	850 000 000	650 000 000	550 000 000	290 000 000
Lakás hasznos területe (m2)	488	614	688	855	1 059	760	500
Telek területe (m2)	2 860	1 262	1 600	4 828	1 130	1 893	1 262
Egységár (Ft/m2)	-	814 332	617 733	994 152	613 787	723 684	580 000
Fajlagos ár Ft	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Telek érték	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Tulajdonár. viszony/típusa	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektios tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	450 000 000	382 500 000	765 000 000	585 000 000	495 000 000	261 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	732 899	555 959	894 737	552 408	651 316	522 000
ÉRTÉKJIGAZÍTÁS							
ELHELYZEKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG							
ÉPÜLET ÁLLAGA, EGYESISÉG		1,10	1,10	1,00	1,10	1,10	1,30
MŰSZAKI MINŐSÉG		0,95	1,08	1,00	1,10	1,00	1,05
		0,95	1,05	0,85	1,05	0,98	1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		727 586	693 504	760 526	701 834	702 118	712 530
Keretített értékek		727 000	693 000	760 000	701 000	702 000	712 000

	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	693 000	
2 maximum	760 000	
3 számtani átlag	715 833	

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya  
1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám  
2015.04.15

Értékelés időpontja:  
1996-os állapot értékelése

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

PELÉPTÍMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám		Budapest, II. ker. Vérhalom	Budapest, II. ker. Vérhalom	Budapest, II. ker. Szemőhegy	Budapest, II. ker. Kurucles	Budapest, II. ker. Lipótmező	Budapest, II. ker. Rózsadomb
Cím		családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Össze- hasonlító - 1		ök. f. f.	ök. f. f.	ök. f. f.	ök. f. f.	ök. f. f.	ök. f. f.
Össze- hasonlító - 2		129 000 000	120 000 000	180 000 000	175 000 000	155 000 000	490 000 000
Össze- hasonlító - 3		0	0	0	0	0	0
Össze- hasonlító - 4		129 000 000	120 000 000	180 000 000	175 000 000	155 000 000	490 000 000
Össze- hasonlító - 5		304	360	700	414	382	776
Össze- hasonlító - 6		2 860	900	2 122	2 500	2 338	2 196
Bontási/Kompenz. költség		315 403	333 333	257 143	422 705	405 759	631 443
Korrigált Ár		Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Lakás hasznos területe (m2)		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Telek területe (m2)		116 100 000	108 000 000	162 000 000	157 500 000	139 500 000	441 000 000
Egységár (Ft/m2)		283 863	300 000	231 429	380 435	365 183	568 299
Fajlagos ár Ft							
Telek érték							
Tulajdonátr. viszonya/típusa							
Korrektív tényező							
Korrigált ár							
Korrigált ár (Ft/m2)							
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS							
ELHELYEZKEDES, HASZNÁLHATÓSÁG							
ÉPÜLET ÁLLAGA, EGYEDISÉG		1,20	1,15	1,20	1,20	1,10	1,10
MŰSZAKI MINŐSÉG		1,20	1,20	1,25	0,95	1,00	0,85
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1,00	1,00	1,20	0,95	1,00	0,80
Kerékített értékek		408 763	414 000	416 571	412 011	401 702	425 088
		408 000	414 000	416 000	412 000	401 000	425 000

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	412 667
Teljes terület	m2
Figyelembe vett terület	304
Telek területe	m2
Tároló értéke Ft	2 860
Lakás becsült értéke (Ft)	125 450 667

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

401 000

425 000

3 számtani átlag

412 667

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya

1026 BUDAPEST, Balogh Ádám utca 29. szám

Értékelés időpontja:

2015.04.15

## INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1		Össze-hasonlító - 2		Össze-hasonlító - 3		Össze-hasonlító - 4		Össze-hasonlító - 5	
		Budapest, II.ker	Nyék	Budapest, II.ker	Pasarét	Budapest, II.ker	Pasarét	Budapest, II.ker	Törökvész	Budapest, II.ker	Pasarét
Cím	1026 BUDAPEST, Balogh Ádám utca 29. szám										
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK											
Ár (Ft)	-	150 000 000	150 000 000	115 000 000	89 000 000	90 000 000	165 000 000	90 000 000	165 000 000	165 000 000	
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Korrigált Ár	-	150 000 000	150 000 000	115 000 000	89 000 000	90 000 000	165 000 000	90 000 000	165 000 000	165 000 000	
telek területe (m2)	922	1 730	1 020	1 020	960	1 000	1 361	1 000	1 361	1 361	
Fajlagos ár Ft	-	86 705	112 745	112 745	92 708	90 000	121 234	90 000	121 234	121 234	
Tulajdonátr. viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Korrekciós tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Eltelt idő	-	nap	nap	nap	nap	nap	nap	nap	nap	nap	
Korrekciós tényező	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korrigált ár	-	135 000 000	103 500 000	103 500 000	80 100 000	81 000 000	148 500 000	81 000 000	148 500 000	148 500 000	
Korrigált ár (Fűm2)	-	78 035	101 471	101 471	83 433	81 000	109 111	81 000	109 111	109 111	

## ÉRTÉKKIJAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAIT:

## KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA

Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
1,17	1,07	1,10	1,10	1,10	1,07

## MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS

Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
0,95	0,95	1,05	1,00	0,95	0,95

## TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE

Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

## ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG

Hasonló	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb
1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98

## ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

86 736	85 920	81 915	75 735	92 389
86 700	85 900	81 900	75 000	92 000

Kerestett értékek

## A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárák átlaga(Fűm2)	84 300
Telek terület	m <sup>2</sup> 922
Ingatlan becsült bruttó értéke (Ft)	77 724 600

## Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslési vélemény

1 minimum

75 735 nem mértékadó adat

2 maximum

92 389 nem mértékadó adat

3 számtani átlag

84 300 értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő