

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. október 14.

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. október 14.

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 valósan 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 m²-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, kiszertelték 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 kiszertelték 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 m²/m² valamint a tetőtérben további 0,1 m²/m².

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	
összesen	272,5		272,5	444,5		444,5
garázs	16,1		8,1	0,0		
pince	46,9		23,5	87,7		43,9
Figyelembe vett összesen (m2)			304,0			488,4

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 ²
Épület építési éve:	1908 körül
Bejegyzés:	Jelzálog jog, jogosult: II. Ker. Önkormányzat Elidegenítési tilalom

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a lakás piaci összehasonlításra 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/m²), a nettó alapterületével (488 m²) 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/m²), a nettó alapterületével (304 m²) 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 felszorzásra. 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)				
	méret (m2)	Egyéb terület (m2)	méret (m2)	Egyéb terület (m2)	felújítás (m2)	egységár (Ft)	építés (m2)	egységár (Ft)	Költség összesen (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
							Összesen:		77 197 500

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. október 14.-i fordulónapra,

Az ingatlan becsült nyiltpiaci 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), irányelvi és ajánlásai történt.

Budapest, 2015. október 14.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:





Értékelés tárgya: **1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám**
 Értékelés időpontja: **2015.010.14**

Ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felül/tened, ü= ülszerő

FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTEKELÉSE - 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
Cím	1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám	Budapest, II. ker. Vérhalom Tóvis utca családi ház	Budapest, II. ker. Pasarét családi ház	Budapest, II. ker. Pasarét családi ház	Budapest, II. ker. Pasarét családi ház	Budapest, II. ker. Vérhalom családi ház	Budapest, II. ker. Vérhalom Gábor Áron u. családi ház
Komfortfokozat	ök	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Ingatlan állapota	m	d	m	d	m	d	m
Ház állapota	m	d	m	d	m	d	m
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	500 000 000	425 000 000	850 000 000	650 000 000	550 000 000	280 000 000
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 terület (m2)	488	614	688	855	1 059	780	500
Telek terület (m2)	2 880	1 282	1 800	4 828	1 130	1 893	1 282
Egységár (Ft/m2)	-	814 332	617 733	994 152	613 787	723 684	580 000
Fajlagos ár Ft	-	814 332	617 733	994 152	613 787	723 684	580 000
Telek értéke	-	-	-	-	-	-	-
Tulajdonár: viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektors 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)	-	732 889	555 858	894 737	552 408	631 318	522 000

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁG

ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10	1,20
--	------	------	------	------	------	------

ÉPÜLET ÁLLAGA, EGYSÉGSÉG

	0,85	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05
--	------	------	------	------	------	------

MŰSZAKI MINŐSÉG

	0,85	1,05	0,85	1,05	0,80	1,00
--	------	------	------	------	------	------

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Karakterizált értékek	727 588	683 504	780 526	701 834	702 118	712 530
	727 000	683 000	780 000	701 000	702 000	712 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület	m2	715 833				
Figyelembe vett terület	m2	488	Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecsítő vélemény	
Telek terület	m2	2 880				
Tároló értéke Ft			1 minimum	692 000		
Lakás becsült értéke (Ft)		349 326 667	2 maximum	760 000		
			3 számtani átlag	715 833		

Mikó Sándor, Informatikai értékelő

Értékelés tárgya: **1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám**
 Értékelés időpontja: **2015.010.14**

1888-os állapot értékelése

Ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felül/tened, ü= ülszerő

FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTEKELÉSE - 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
Cím	1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám	Budapest, II. ker. Vérhalom családi ház	Budapest, II. ker. Vérhalom családi ház	Budapest, II. ker. Szemlőhegy családi ház	Budapest, II. ker. Kurucos családi ház	Budapest, II. ker. Lipómező családi ház	Budapest, II. ker. Rózsadomb családi ház
Komfortfokozat	k	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Ingatlan állapota	f	f	f	f	f	f	f
Ház állapota	f	f	f	f	f	f	f
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	129 000 000	120 000 000	180 000 000	175 000 000	155 000 000	490 000 000
Bontási/Kompenz. költség	-	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	129 000 000	120 000 000	180 000 000	175 000 000	155 000 000	490 000 000
Lakás hasznos terület (m2)	304	409	380	700	414	382	778
Telek terület (m2)	2 880	1 265	900	2 122	2 500	2 338	2 198
Egységár (Ft/m2)	-	315 403	333 333	257 143	422 705	405 759	631 443
Fajlagos ár Ft	-	315 403	333 333	257 143	422 705	405 759	631 443
Telek értéke	-	-	-	-	-	-	-
Tulajdonár: viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektors tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	116 100 000	108 000 000	162 000 000	157 500 000	139 500 000	441 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	283 863	300 000	231 429	380 435	365 183	568 299

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁG

ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

	1,20	1,15	1,20	1,20	1,10	1,10
--	------	------	------	------	------	------

ÉPÜLET ÁLLAGA, EGYSÉGSÉG

	1,20	1,20	1,20	0,85	1,00	0,85
--	------	------	------	------	------	------

MŰSZAKI MINŐSÉG

	1,00	1,00	1,20	0,85	1,00	0,80
--	------	------	------	------	------	------

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Karakterizált értékek	408 763	414 000	416 571	412 011	401 702	425 088
	408 000	414 000	418 000	412 000	401 000	425 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület	m2	412 887				
Figyelembe vett terület	m2	304	Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecsítő vélemény	
Telek terület	m2	2 880				
Tároló értéke Ft			1 minimum	401 000		
Lakás becsült értéke (Ft)		125 450 667	2 maximum	425 000		
			3 számtani átlag	412 667		

Értékelés tárgya: 1026 BUDAPEST, Balogh Ádám utca 29. szám
 Értékelés időpontja: 2015.10.14

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: hgaskin.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
	1026 BUDAPEST, Balogh Ádám utca 29. szám	Budapest, II.ker	Budapest, II.ker	Budapest, II.ker	Budapest, II.ker	Budapest, II.ker
Cím		Nyék	Pasarét	Pasarét	Törökvész	Pasarét
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	-	150 000 000	115 000 000	89 000 000	90 000 000	165 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	150 000 000	115 000 000	89 000 000	90 000 000	165 000 000
telek terület (m2)	922	1 730	1 020	980	1 000	1 381
Fajlagos ár Ft	-	88 705	112 745	92 708	90 000	121 234
Tulajdonár: viszonya/ típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Érték idő	nap					
Korrektív tényező	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár	-	135 000 000	103 500 000	80 100 000	81 000 000	148 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	78 035	101 471	83 438	81 000	109 111

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETÉSG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
	1,07	1,07	1,10	1,10	1,07
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőtenebb
	0,95	0,95	1,05	1,00	0,95
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Hasonló	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb
	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETÉSG	Hasonló	Kedvezőtenebb	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtenebb
	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	88 736	85 920	81 915	75 735	92 389
Korrigált értékek	88 700	85 900	81 900	75 000	92 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

	Számsz. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
Korrigált egységárak ádaga(Ft/m2)		84 300	
Teljes terület	m2	922	
Ingyen becsült bruttó értéke (Ft)		77 724 800	
	1 minimum	75 735	nem mérhető adat
	2 maximum	92 389	nem mérhető adat
	3 számtani átlag	84 300	értékelőátlag-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő