

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz: 15292/3

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B  
2022.12.05

## INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

| Összehasonlítás szempontjai    | Értékelendő                          | Össze-<br>hasonlító - 1                       | Össze-<br>hasonlító - 2                       | Össze-<br>hasonlító - 3                     | Össze-<br>hasonlító - 4               | Össze-<br>hasonlító - 5              |
|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Cím                            | 1025 Budapest,<br>Szépvölgyi út 84/B | Budapest, II.ker<br>Szépvölgyi<br>út<br>telek | Budapest, II.ker<br>Cirbolya<br>utca<br>telek | Budapest, II.ker<br>Csatárka<br>út<br>telek | Budapest, II.ker<br>Pálvölgy<br>telek | Budapest, II.ker<br>Zöldmál<br>telek |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK             |                                      |                                               |                                               |                                             |                                       |                                      |
| Ár (Ft)                        | --                                   | 439 000 000                                   | 184 900 000                                   | 818 000 000                                 | 350 000 000                           | 299 000 000                          |
| Bontási/Telekalakítási költség | 0                                    | 0                                             | 0                                             | 0                                           | 0                                     | 0                                    |
| Korrigált Ár                   | --                                   | 439 000 000                                   | 184 900 000                                   | 818 000 000                                 | 350 000 000                           | 299 000 000                          |
| telek területe (m2)            | 1 100                                | 1 000                                         | 1 051                                         | 1 818                                       | 1 077                                 | 1 230                                |
| Fajlagos ár Ft                 | --                                   | 439 000                                       | 175 928                                       | 449 945                                     | 324 977                               | 243 089                              |
| Tulajdonátr. viszonyaltípusa   | --                                   | Kínálat                                       | Kínálat                                       | Kínálat                                     | Kínálat                               | Kínálat                              |
| Korrekciós tényező             | --                                   | 0,90                                          | 0,90                                          | 0,90                                        | 0,90                                  | 0,90                                 |
| Korrigált ár                   | --                                   | 395 100 000                                   | 166 410 000                                   | 736 200 000                                 | 315 000 000                           | 269 100 000                          |
| Korrigált ár (Ft/m2)           | --                                   | 395 100                                       | 158 335                                       | 404 950                                     | 292 479                               | 218 780                              |

## ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

|                                   |                        |                        |                        |                        |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| KÖRNYEZET, PANORÁMA               | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőbb<br>1,05      | Kedvezőtlenebb<br>0,80 | Kedvezőtlenebb<br>0,83 | Kedvezőtlenebb<br>0,90 |
| MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőbb<br>1,05      | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 |
| TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, JOGI KORLÁT | Kedvezőtlenebb<br>0,50 | Kedvezőtlenebb<br>0,50 | Kedvezőtlenebb<br>0,50 | Kedvezőtlenebb<br>0,50 | Kedvezőtlenebb<br>0,50 |
| ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG              | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőtlenebb<br>0,90 | Kedvezőtlenebb<br>0,90 |

## ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

|                    |         |        |         |        |        |
|--------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
|                    | 144 014 | 78 554 | 131 204 | 98 317 | 84 176 |
| Kerekített értékek | 144 000 | 78 000 | 131 200 | 98 000 | 84 100 |

## A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)  | 107 060     |
| Teljes terület                      | m 2 1 100   |
| Ingtatlan becsült nettó értéke (Ft) | 117 766 000 |

| Statiszt. mérőszám | Érték   | Értékbecslői vélemény |
|--------------------|---------|-----------------------|
| 1 minimum          | 78 554  | nem mértékadó adat    |
| 2 maximum          | 144 014 | nem mértékadó adat    |
| 3 számtani átlag   | 107 060 | értékindikátor-1      |

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő