

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz: 10194

1021. BUDAPEST, Budakeszi út 65-67.  
2023.02.13

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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          |
|--------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                                | 1021. BUDAPEST,<br>Budakeszi út 65-<br>67. | Budapest, II.ker<br>Adyliget | Budapest, II.ker<br>Budaliget | Budapest, II.ker<br>Budaliget | Budapest, II.ker<br>Hársakalja | Budapest, II.ker<br>Petneházyrét |
| Cím                            |                                            | telek                        | telek                         | telek                         | telek                          | telek                            |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK             |                                            |                              |                               |                               |                                |                                  |
| Ár (Ft)                        | --                                         | 899 900 000                  | 135 000 000                   | 329 000 000                   | 97 900 000                     | 2 000 000 000                    |
| Bontási/Telekalakítási költség | 0                                          | 0                            | 0                             | 0                             | 0                              | 0                                |
| Korrigált Ár                   | --                                         | 899 900 000                  | 135 000 000                   | 329 000 000                   | 97 900 000                     | 2 000 000 000                    |
| vizsgált terület (m2)          | 512                                        | 20 500                       | 1 820                         | 5 526                         | 1 426                          | 30 639                           |
| Fajlagos ár Ft                 | --                                         | 43 898                       | 74 176                        | 59 537                        | 68 654                         | 65 276                           |
| Tulajdonátr. viszonya/típusa   | --                                         | Kínálat                      | Kínálat                       | Kínálat                       | Kínálat                        | Kínálat                          |
| Korrektciós tényező            | --                                         | 0,90                         | 0,90                          | 0,90                          | 0,90                           | 0,90                             |
| Korrigált ár                   | --                                         | 809 910 000                  | 121 500 000                   | 296 100 000                   | 88 110 000                     | 1 800 000 000                    |
| Korrigált ár (Ft/m2)           | --                                         | 39 508                       | 66 758                        | 53 583                        | 61 788                         | 58 749                           |

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

|                               |                   |                        |                        |                        |                        |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA     | Kedvezőbb<br>1,10 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőbb<br>1,05      | Hasonló<br>1,00        | Kedvezőbb<br>1,05      |
| MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS | Kedvezőbb<br>1,10 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 |
| TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE          | Kedvezőbb<br>1,10 | Hasonló<br>1,00        | Hasonló<br>1,00        | Hasonló<br>1,00        | Hasonló<br>1,00        |
| ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG          | Kedvezőbb<br>1,05 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 | Kedvezőtlenebb<br>0,95 |

|                                |        |        |        |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE | 55 214 | 57 237 | 50 777 | 55 764 | 55 672 |
| Kerekített értékek             | 55 000 | 57 000 | 50 000 | 55 000 | 55 000 |

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)  | 54 400     |
| Teljes terület                      | m2 512     |
| Ingtatlan becsült nettó értéke (Ft) | 27 852 800 |

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

| Statiszt. mérőszám | Érték  | Értékbecslői vélemény |
|--------------------|--------|-----------------------|
| 1 minimum          | 50 777 | nem mértékadó adat    |
| 2 maximum          | 57 237 | nem mértékadó adat    |
| 3 számtani átlag   | 54 400 | értékindikátor-1      |