

## SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
<b>Adatforrás</b>		Szabó Péter	Encián Ingatlan	Encián Ingatlan
<b>Cím</b>	Balatonalmádi	B.almádi, Martinovics-Rét u. Sarka	B.almádi, Venyige u.	Venyige u.
<b>Nagyság (m<sup>2</sup>)</b>	714	1 100	720	780
<b>Ár (millió Ft)</b>		13,00	8,50	9,00
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>11 818</b>	<b>11 806</b>	<b>11 538</b>
<b>Közművesítettség</b>	összközmű	közművek utcában	közművek utcában	összközmű
Eladási (E) / Kínálati (K)		E	E	E
<b>Korrekcio</b>	elhelyezkedés (+/-)%	5%	5%	5%
	telekméret különbség (+/-)%	5%	0%	0%
	közművek, kerítettség (+/-)%	5%	5%	0%
	terület összképe (-)%	-5%	-5%	-5%
	Egyéb (beépíthetőség) :	5%	5%	5%
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	12 897	13 591	12 986	12 115
<b>A telek értéke:</b>	<b>9 208 792 Ft</b>			
<b>Megjegyzés:</b>				

II. Nettó pótlási költség alapú értékelés							
Felépítmények	Újraelállítási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	Piaci h. miatti korr.	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
Földszint	160 000	77,00	20%	40%	0%	0%	4 928 000
Alagsor	100 000	27,00	0%	60%	0%	0%	1 080 000
<b>Felépítmények összesen:</b>						6 008 000 Ft	
<b>Telek összesen:</b>						9 208 792 Ft	
<b>Költség alapú módszerrel számított értéke :</b>						<b>15 216 792 Ft</b>	

## I. Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés

	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
Adat forrása		Encián Ingatlan		Csudijó Ingatlan		Csudijó Ingatlan	
jellemzők	belvárosi felújítandó lakóház	kb. 100 éves kő és téglafelújítandó épület, nagy telken		kb. 80 éves, felújítandó kő épület		40 éves jól megépített téglafelújítandó lakóház	
Település	Balatonalmádi	Balatonalmádi		Balatonalmádi		Balatonalmádi	
Utca / út / tér	Kálvin u. 1.	Pinkóczi u. 40.		Martinovics u. 53.		Pinkóczi u. 31/A.	
Az ingatlan típusa	lakóház	hétvégi ház		lakóház.		lakóház	
Tagolódás	fsz + alagsor	fsz+pince+tt szoba		fsz		pince+fsz+tetőtér	
Ért. dátuma		2016		2016		2016	
Komfortfokozat, állapot, közművek, egyéb		összközmű, felújítandó épület		felújítandó komfortos		összközmű	
Építés (felújítás) éve	1963	1910		1945		1978	
Telek alapter. (m2)	714	1 200		780		550	
Összes számított alapterület (m2)	104	140		35		85	
Eladási v. kínálati ár (millió Ft)		<b>14,0</b>		<b>10,0</b>		<b>14,5</b>	
Inflációkorrekció		0%		0%		0%	
Telekterület korr.		5%		0%		-3%	
Fajlagos ár (Ft/m2)		<b>105 000</b>		<b>285 714</b>		<b>165 471</b>	
Vízközelség		5%		5%		5%	
Infrastruktúra (közmű, út) korrekciós tényező		0%		0%		0%	
Állapot korrekciós tényező		-20%		-15%		-25%	
Alapterület korrekció		5%		-15%		0%	
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)	avult állagú felépítmény, rendezetlen telek	nagyobb telek	5%	hasonló telek	0%	kisebb telek	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	<b>146046</b>	<b>99750</b>		<b>214286</b>		<b>124103</b>	
<b>Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:</b>						<b>15 188 807 Ft</b>	

<b>Végső forgalmi érték meghatározása</b>		
Hozam alapú értékelés		0 Ft 0%
Költség alapú értékelés		15 216 792 Ft 50%
Piaci összehasonlító módszer		15 188 807 Ft 50%
<b>Súlyozott átlagérték kerekítve</b>		<b>15 202 800 Ft</b>
Előrejelzés az ingatlan piac változásaira:	Az általános ingatlanpiaci tendencia jelenleg óvatos élénkülést mutat, a tárgyi ingatlan forgalmi értéke várhatóan legalább inflációs mértékben emelkedhet.	
<b>Megjegyzés:</b>		
<p>Helyszíni feltárások nem készültek, a szerkezeteket csak szemrevételezéssel vizsgáltuk. A megbízó és az értékelő között nincs összeférhetetlenség. Az érték megállapítása és a díjazás között nincs összefüggés. A szakvélemény csak a Mellékletekkel együtt érvényes, részinformációk kiemelése helytelen végkövetkeztetést eredményezhet. A forgalmi érték megállapítása (a menekülési érték nélkül) a 25/1997.(VII.1)PM rendelet, valamint az EVS 2009 (European Value Standards) módszertani elvei és szakmai előírások alapján készült.</p>		

<b>Likvidációs érték meghatározása</b>		
<b>Kockázatok</b>	Hosszú távú értékállandóság miatt:	0%
	Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
	Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	0%
	Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	0%
	Követelés, kényszerbefektetési kockázata miatt:	5%
	<b>Likvidációs kockázat:</b>	5%
	<b>Összes kockázat:</b>	15%
<b>Likvidációs érték:</b>		<b>12 900 000 Ft</b>

### Épület (helyiség) lista / alapterületek egyneműsítése

Épület megnevezése	szint	hasznos alapterület (m2)	padlóburkolat	állapota	%	K	Redukált alapterület
Lakóház		104,00		felújítandó	100%		104
<b>Összesen:</b>		<b>104,0</b>					<b>104</b>