

Az ingatlan telkének értékelése piaci adatok összehasonlító elemzése útján

	Ingatlan	1. összehasonlítási alap	2. összehasonlítási alap	3. összehasonlítási alap	4. összehasonlítási alap	5. összehasonlítási alap
Alapadatok:						
- hely	Székesfehérvár, Csíkvári u. 10.	Székesfehérvár, Sóstói rész	Székesfehérvár, Maroshegy	Székesfehérvár, Bárándi u.	Székesfehérvár közelében	Fehérvárcsurgó
- funkció	sporttelep	építési telek	építési telek	beépítetlen ter.	építési telek	fejlesztési ter.
- adatforrás		Tappa Ing. Ir.	Marcz Kft	Palotaváros Ing. Ir.	CH Ing. Ir.	City Cartel
- adat jellege		kínálati	kínálati	kínálati	kínálati	kínálati
- időpont		2011. július	2011. szeptember	2011. november	2011. szeptember	2012. március
- telek terület (m ²)	54900	3500	6950	10000	14000	890170
- ár (mill Ft)		14	24,5	50	49	3564
- fajlagos ár (Ft/m ²)		4000	3525	5000	3500	4004
Összehasonlítási szempontok és korrekció (%):						
- adatjelleg és/vagy megbízhatóság miatti korr.		-15	-15	-15	-15	-15
- funkció eltérés miatti korr.		-5	-5	-5	-5	-5
- időpont miatti korr.		-2	-3	-3	-2	-3
Kiigazított fajlagos ár:		3120	2714	3850	2730	3083
- fekvés	város déli részén	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
korrekció					5	7
- megközelíthetőség	megfelelő	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb
korrekció				2	5	2
- telek terület (m ²)	54900	3500	6950	10000	14000	890170
korrekció		-3	-3	-2	-2	5
- környezeti infrastruktúra	gyenge	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb
korrekció				3	5	4
- közmű ellátottság	összközmű	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
korrekció		3	10	10	12	15

Dr. Pál Zoltán iü. ing. forg. szakértő 1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12.

- beépíthetőségi paraméterek	35 %, 15,0 m ép. mag.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
korrekció		5	8	2	2	3
Összesített korrekció		5	15	15	27	36
Összehasonlító alapok korrigált egységára:		3276	3122	4428	3467	4193
Súlyarány		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Korrigált egységárak súlyozott átlaga (Ft/m ²):	3697					
Ingatlan értéke:	54.900 m² * 3.697 Ft/m² = 202.965.300 Ft, kerekítve: 202.970.000 Ft					

Korrekció végrehajtása:

$\hat{A}_1 = \hat{A} * (100 \pm k)/100$, ahol

$\hat{A}_1$: korrigált fajlagos ár

$\hat{A}$: eredeti fajlagos ár

k : korrekciós tényező (%)