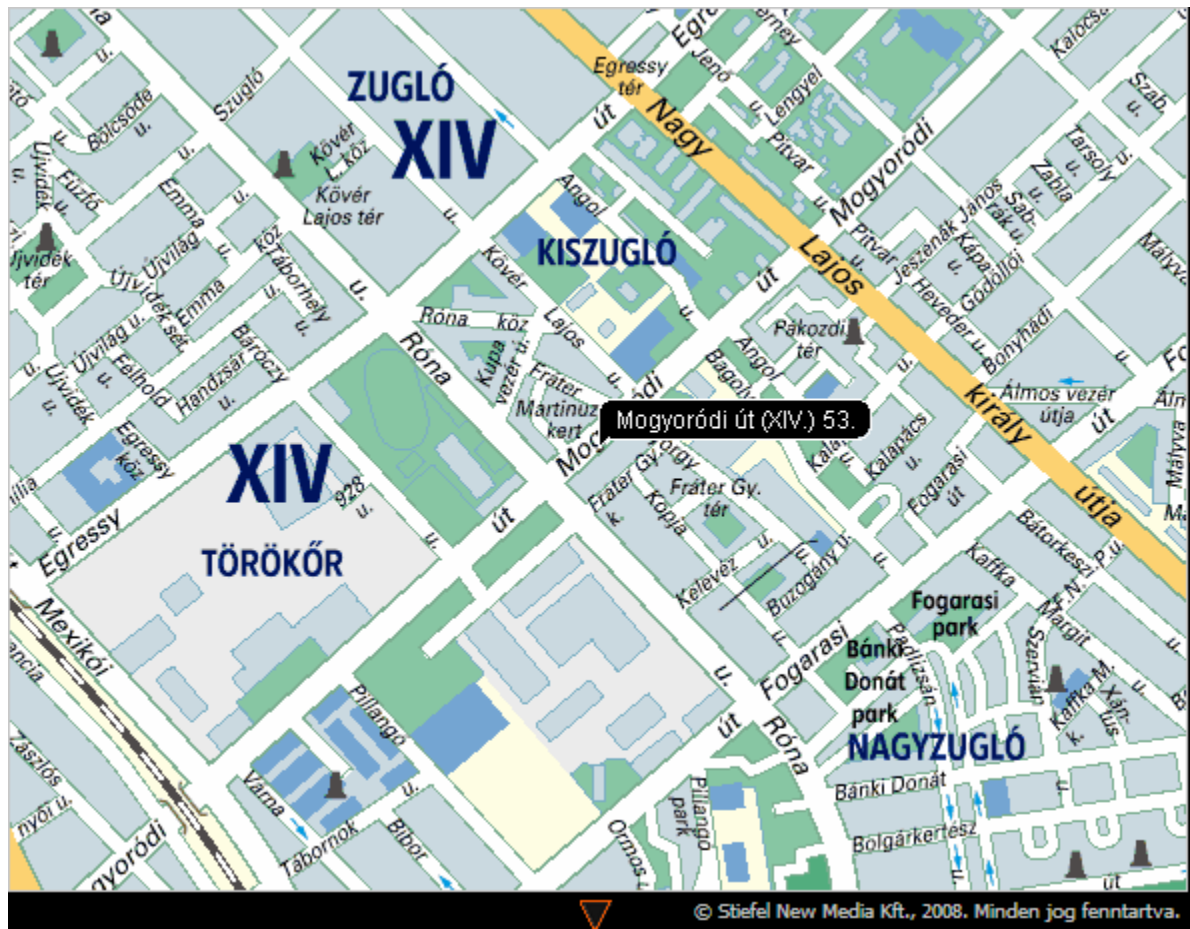




Ingyanpiaci statisztikai analízis és tanúsítvány a
A 1149 Budapest, Mogyoródi út és környezete
lakóingatlan-piaci helyértékére

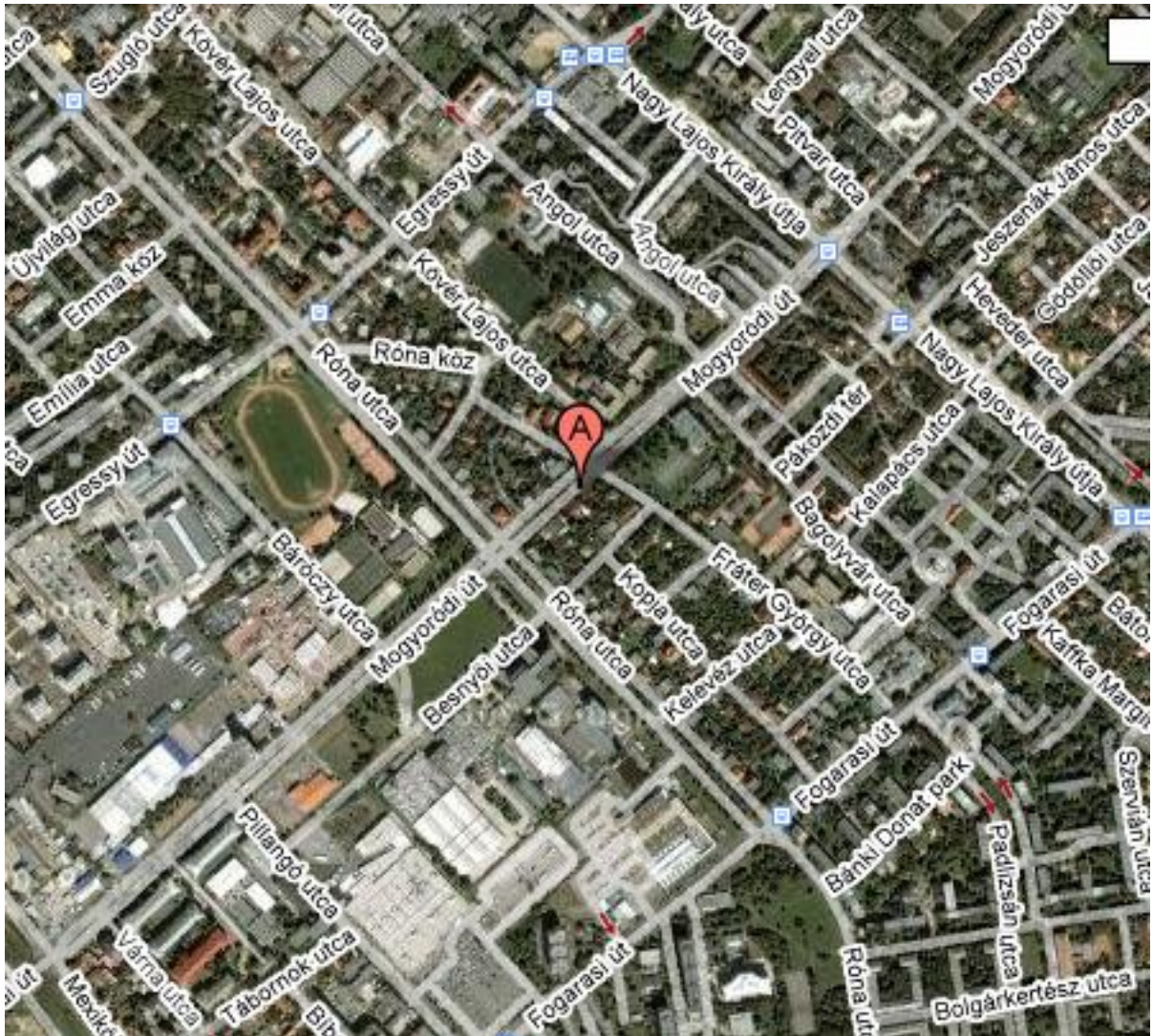
1. A helyszín



Forrás: www.terkepbank.hu

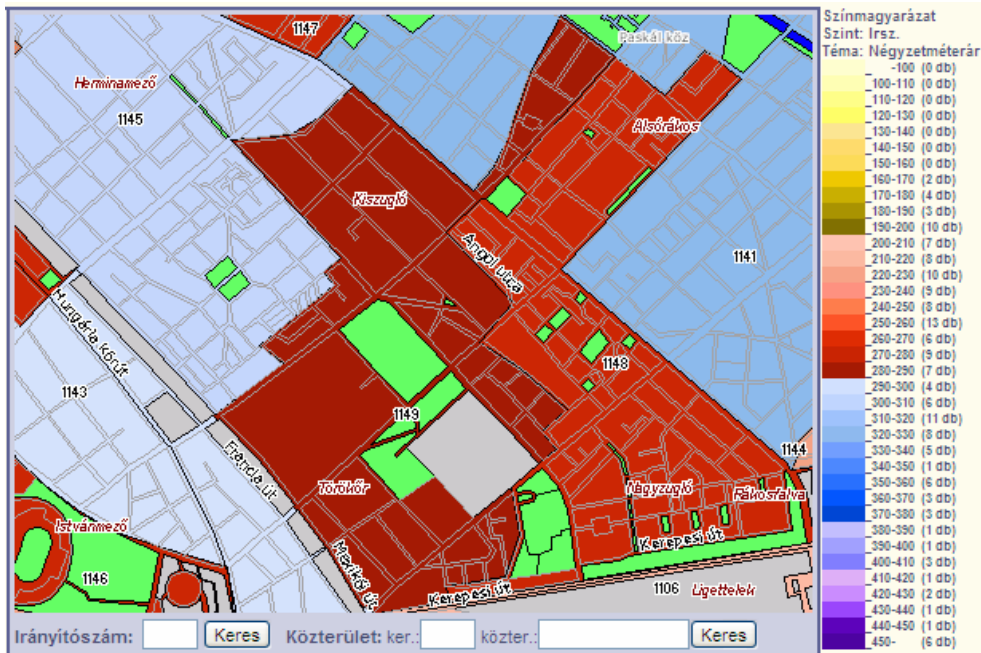
A 1149 Budapest, Mogyoródi út a fenti térkép szerint helyezkedik el a Zuglóban, jellemzően a Nagy Lajos király útja, Fogarasi út, Róna utca és az Egressy út által körbefogott térségben.

A térség légi felvétele



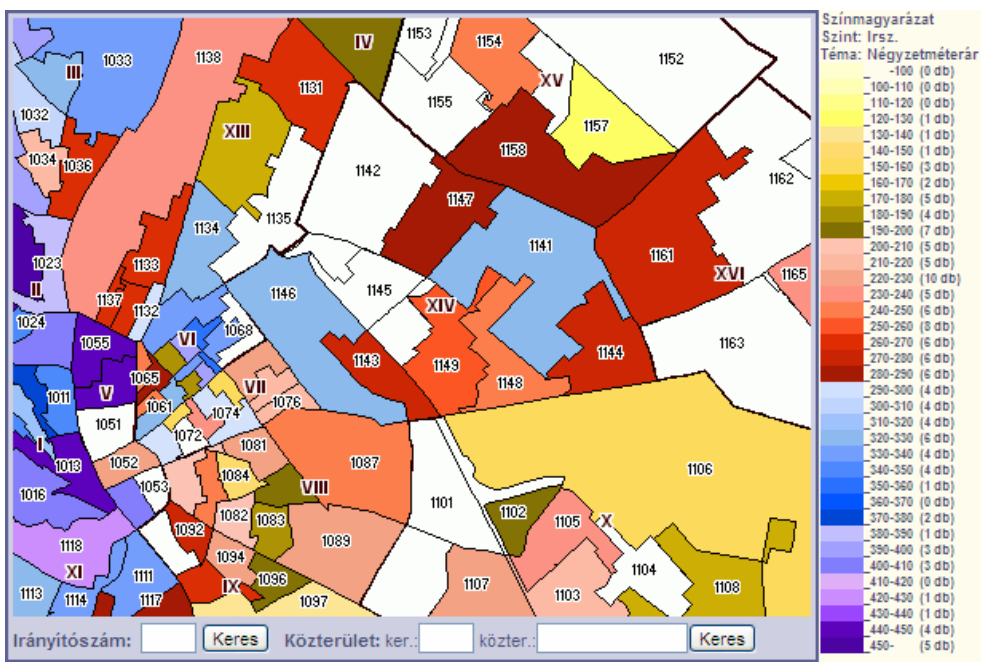
www.maps.google.com

2. Értéktérkép



Forrás: www.ingatlan-online.com 2009.02.09

A **1149** irányítószám körzet és környezete a fenti értéktérképen látható. Jól látható az egyes irányítószám körzetek értékbeli eltérése. Miután az irányítószám körzetek földrajzi körzetek nem épültek be a köztudatba így a fenti kép mesterséges. Az irányítószám körzet határok a valóságban csak a postai küldeményelosztás rendszerében – a címzésben - léteznek. Ezzel együtt egy alkalmas „felbontása” annak a képnek, amit a lakóingatlan-piac árszínvonaláról készíthetünk. Domborzati modellhez hasonlíthatjuk, ami ugyan nem azonos a valósággal ám jellegében valóságban en leképezi. Mint az emberi arcot a szobor, avagy a fénykép.

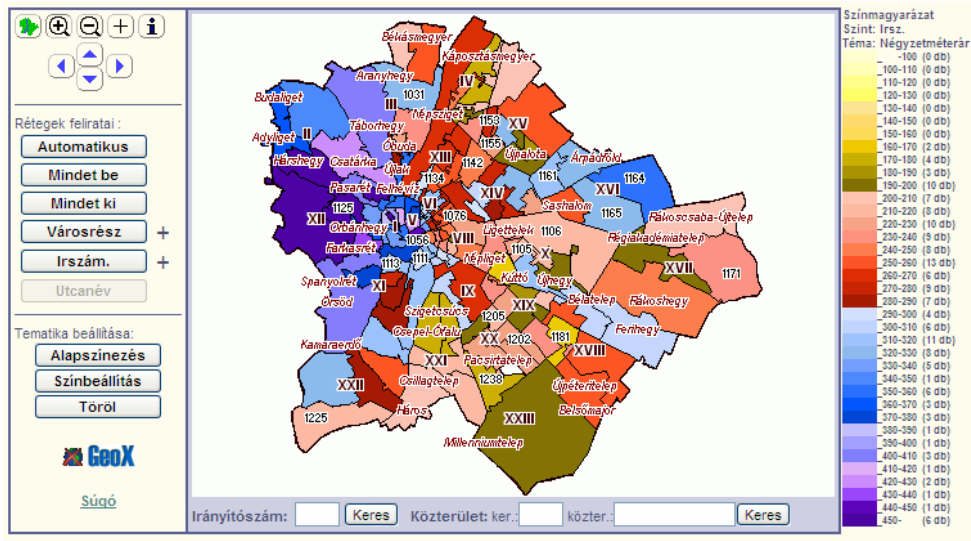


Forrás: www.ingatlan-online.com 2010-01-15

3. Az **1149** irsz. körzet presztízse

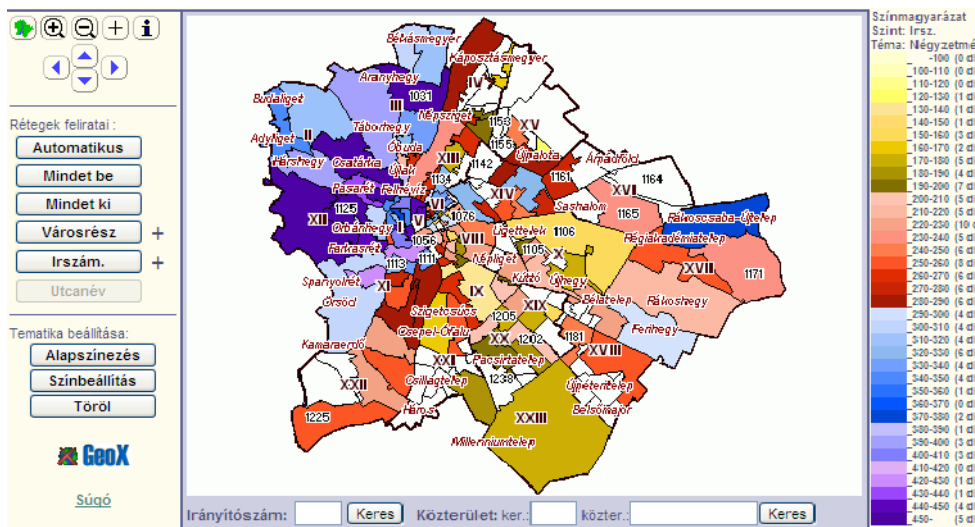
Budapest egészére nézve

2009.02.09



A 160 irányítószám körzetben - előlr 1 számítva - a **72. helyen található** a **1149** irányítószám körzet 180 napos id szakra tekintve, **287 eFt/m²** átlagos kínálati négyzetméterárral. Az irányítószám körzetben hatalmas a szórás a négyzetméterárakban. **119** regisztrált ajánlat alapján *Minimum: 125 eFt/m²* – t *Maximum: 419 eFt/m²*-ig.

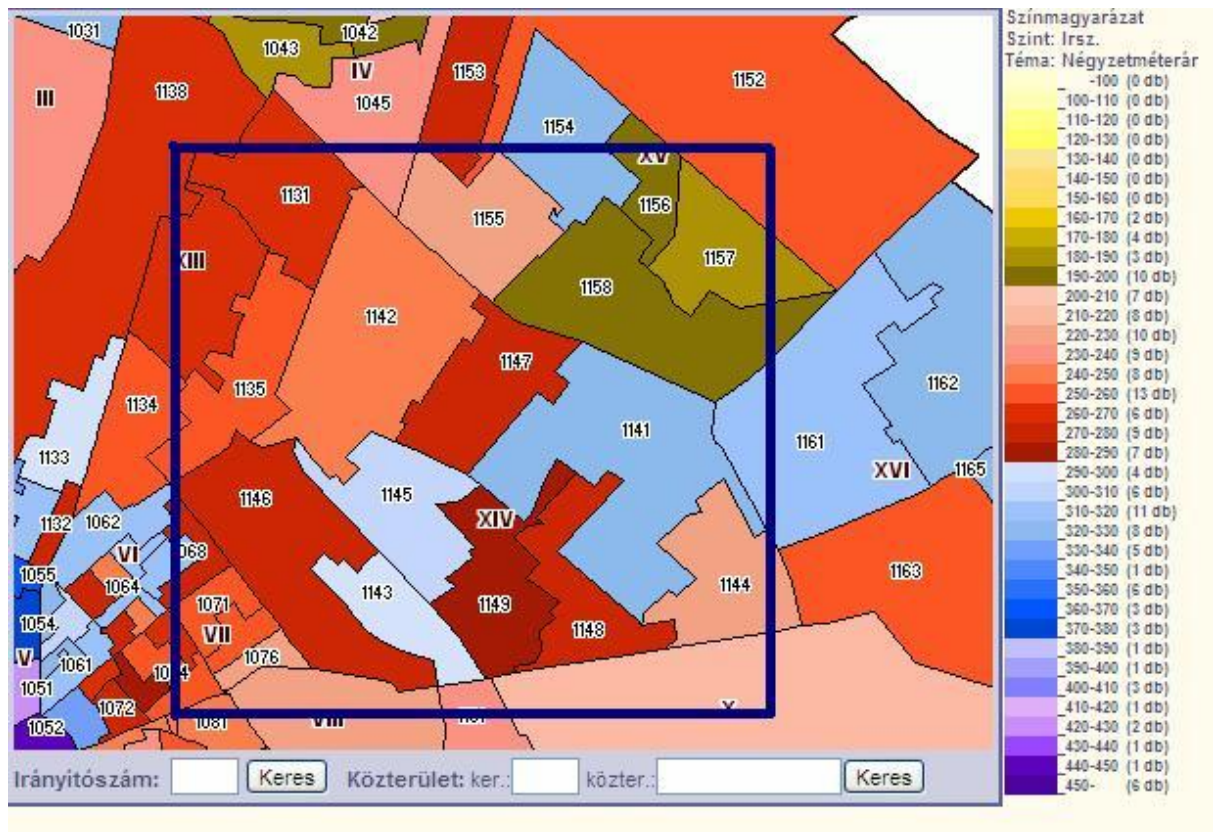
2010. január 15.



A 160 irányítószám körzetben - előlr 1 számítva - a **103. helyen található** a **1149** irányítószám körzet 180 napos id szakra tekintve, **246 eFt/m²** átlagos kínálati négyzetméterárral. Az irányítószám körzetben hatalmas a szórás a négyzetméterárakban. **119** regisztrált ajánlat alapján *Minimum: 114 eFt/m²* – t *Maximum: 466 eFt/m²*-ig.

Budapest XIV. Kerületére nézve

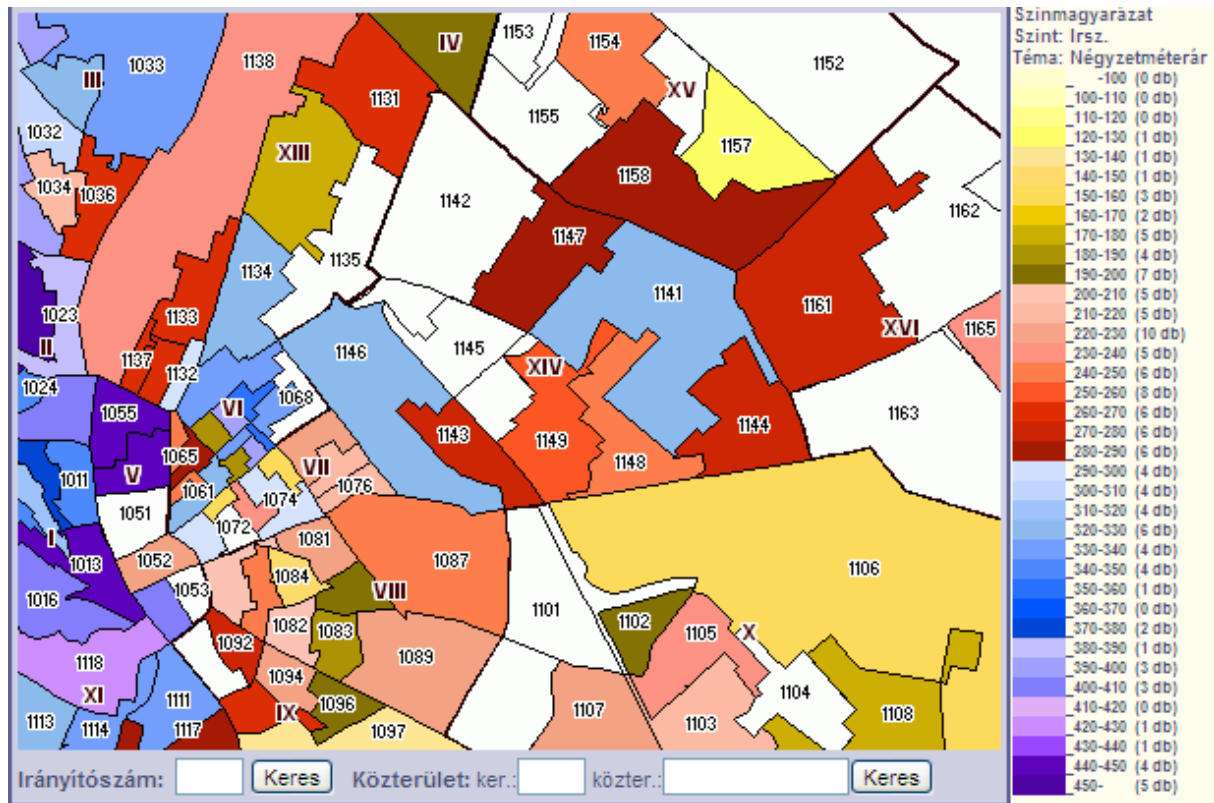
2009.02.09



Irsz	Átlag	Min.	Max	Db
1141	329	104	520	152
1145	316	184	498	115
1147	312	183	511	81
1149	287	125	419	119
1143	277	169	589	65
1148	271	109	590	205
1146	267	173	542	116
1142	248	173	435	99
1144	214	165	360	181

Kerületen belül a 1149 irsz. körzet az **4. presztízs térség** a kínálati négyzetméterár átlagokra nézve.

2010. január 15.



Irsz.	Átlag	Min.	Max	Db
1141	360	163	650	236
1147	307	161	432	147
1145	305	192	600	203
1146	296	153	675	245
1148	275	153	561	424
1143	264	85	480	108
1149	246	114	466	338
1142	243	125	432	166
1144	207	141	413	336

Kerületen belül a 1149 irsz. körzet az **7. presztízis térség** a kínálati négyzetméterár átlagokra nézve.

A térség presztízise az elmúlt id szakban mind Budapesten, mind a kerületen belül a kínálati árak tükrében csökkent.

4. Helyérték adatok

2009.02.09. -én

Megnevezés	Mértékegység	Mogoródi út	1149 irsz.	XIV. ker.
Használt lakás árszínvonal: H	[eFt/m ²]	288	287	296
Illetékhivatali árszínvonal: I	[eFt/m ²]	275	-	-
Számított helyérték $S=(H+I)/2$	[eFt/m ²]	281,5		
Újlakás árszínvonal: U	[eFt/m ²]	427		
Új/használt index: $I1=U/H$	const.	1,48		
Használt/illetékhivatali index: $I2=H/I$	const.	1,05		
Új/illetékhivatali index: $I3= U/I$	const.	1,55		

2010-01-16.-án

Megnevezés	Mértékegység	Mogoródi út	1149 irsz.	XIV. ker.	Presztizs index
Használt lakás árszínvonal: H	[eFt/m ²]	301	287	289	
Illetékhivatali árszínvonal: I	[eFt/m ²]	289	-	-	
Számított helyérték $S=(H+I)/2$	[eFt/m ²]	295			
Újlakás árszínvonal: U	[eFt/m ²]	412	393		1,048
Új/használt index: $I1=U/H$	const.	1,37			
Használt/illetékhivatali index: $I2=H/I$	const.	1,04			
Új/illetékhivatali index: $I3= U/I$	const.	1,43			

A helyérték definíciója:

A helyérték a lakóingatlan piacon egy konkrét közterülethez (utca, utcacsoport, irányítószám körzet, kerület) hozzárendelt piaci árszínvonal értékeinek együttese. A *számított helyérték* (S) kontrollját képezi az értékbecslések során alkalmazott úgynevezett *alapértéknek*, azaz azzal összevethető. (Megjegyzés: Az értékbecslési gyakorlatban az úgynevezett alapértéket – amelyet öt összehasonlító tranzakció adataiból számolnak - szokás megszorozni az értékelendő lakóingatlan nettó alapterületével, illetve a forgalmi értéket csökkent és növel tényezővel, melyet az értékelő állapít meg a helyszíni szemle során.) A ingatlanpiaci statisztikai alapokon számított helyérték, az úgynevezett összehasonlító adatok alapján megállapított alapérték kontroll értéke, tehát azzal „azonosra” vehető. Ezáltal adja kontrollját a forgalmi értékbecsléseknek.

Adatforrások:

H: A használt lakások piacára, árszínvonalára vonatkozó adatok a *Magyar Ingatlanpiaci MetaAdatbázisból* származnak www.ingatlan-online.com .

I: Az Illetékhivatali adatok – megvalósult ügyletek árszínvonalának statisztikái - forrása a *F városi Illetékhivatal, adatközl az Ingatlan és Befektetés szaklap, illetve a KSH - Immopress együttes kiadású Ingatlanadattár 1997-2007 CD.*

U: Az újlakások piacára vonatkozó adatok – újlakás négyzetméterárak - az OriGo Ingatlanbörze www.origoingatlan.hu adattáraiból származnak.

Származtatott értékek:

Presztízs index: Az *utcai kínálati négyzetméterár* és az *irányítószám körzet kínálati négyzetméterár* (kerületi kínálati négyzetméterár) hányadosa. Az mutatja meg, hogy a konkrét utcában mért árszínvonal, miként viszonyul az irányítószám körzet (avagy kerület) árszínvonalához. Illetékhivatali utcai adathiány esetén ezzel tudjuk származtatni az irányítószám körzet (avagy kerület) illetékhivatali értékeit I az utcai értékeket

Számított helyérték: $S=(H+I)/2$

Indexek:

U/H: Az újlakás árszínvonal és a használt lakás árszínvonalának a hányadosa. Arra ad információt, hogy az újlakás piac milyen mértékben hathat az illetékhivatali tranzakciók statisztikáira.

H/I: A használt lakás árszínvonal és az illetékhivatali árszínvonal hányadosa. *Tudni érdemes azt is, hogy a kínálati árszínvonal, illetve a „keresleti” árszínvonal egymáshoz hogy viszonyul.* Ezt a jelenséget, mármint kínálati árszínvonal és a „keresleti” árszínvonal eltérését az úgynevezett TILK-féle árviszony index segítségével követjük nyomon.

U/I: Az újlakás árszínvonal és az illetékhivatali árszínvonal hányadosa

S: A számított helyértéket úgy definiáljuk, hogy az a használt lakások átlagos kínálati négyzetméterára és az illetékhivatali négyzetméterár átlag összegének a számtani közepe. Ezt a számítást azzal indokoljuk, hogy a tapasztalatok szerint az adásvételi szerződésekben rögzített vételárak sok esetben nem azonosak a tényleges vételárral az adózás elkerülése miatt, így akkor tévedünk statisztikai értelemben a legkisebbet, ha a számtani közepet vesszük figyelembe.

Figyelem! A számított értékek, illetve a számítások a Függelékben követhetők nyomon.

Jognyilatkozat:

Piacélemzésünket egy-egy lakóingatlan vagyoni értékének (!) megállapítása érdekében végezzük. (Ezáltal több piaci paramétert használunk, mint a szokványos forgalmi értékbecsléseknél az szokás.)

Az adatokat min. ségtanúsított – transzparens, azaz ellenrizhet - adatbázisokból nyerjük és pontosan definiált számítási eljárásokat alkalmazunk. Felelősséget csak az általunk hivatkozott adatbázisok meglétére, a felhasznált adatok meglévésére, illetve a számítási metodikák szerinti számításokra vállalunk.

Minden értékszámítás egy-egy hipotézis, mely eredményének min. sége kizárólag a valószerűsíthetőséggel jellemezhető. Más tényadatokkal, más számítási metodikákkal értelemszerűen más és más eredmény adódik. Az adatokat és számítási eljárásokat az arra jogosultak (tulajdonos, forgalmi értékbecslő, igazságügyi szakértő, bíró) mérlegelhetik megállapításaiknak és döntéseiknek megalapozásához, meghozatalához.

Budapest, 2010-01-16


HUNINFOR Kft.
1118 Budapest
Rahó u. 18.
Adószám: 12081426-3-43

Függelék

1. A használt lakáspiac kínálati árviszonyok

1.1. Budapest XIV. kerületi kínálati viszonyok

2009-02-09 .-t I visszafelé számított 360 napon belül

Megvizsgáljuk a jelenlegi helyzetet, az aktuális piaci értékre nézve a kerületre.

Utca	Átlag	Min.	Max	Db
	eFt/m ²	eFt/m ²	eFt/m ²	
Abonyi utca	287	226	372	5
Adria sétány	271	208	322	72
Ajka utca	216	216	216	1
Ajtósi Dürer sor	263	256	266	17
Almádi utca	328	273	364	3
Amerikai utca	420	420	420	1
Amerikai út	350	240	420	34
Angol utca	280	175	360	15
Bagolyvár utca	299	152	406	13
Balázs park	266	223	346	27
Benk utca	294	287	300	7
Besny i utca	297	250	373	9
Bolgárkertész utca	287	164	355	70
Bolgárkerék utca	262	262	262	4
Bonyhádi utca	386	329	427	10
Bosnyák tér	239	43	416	71
Bosnyák utca	340	121	450	3
Bácskai utca	300	206	391	26
Bánki Donát park	281	239	328	24
Bánki Donát utca	218	168	268	2
Báróczy utca	329	284	352	3
Bátorkeszi utca	590	590	590	1
Bíbor utca	259	259	259	3
Bölcs de utca	284	118	344	6
Cházár András utca	255	241	269	10
Columbus utca	350	350	350	1
Csantavér köz	418	418	418	1
Csantavér utca	270	262	303	6
Cserebogár utca	450	437	463	2
Cserei utca	190	77	300	5
Csert park	222	178	285	26
Csert utca	206	178	237	12
Csáktornya park	205	173	229	10
Csáktornya utca	214	202	223	7
Csömöri út	332	313	350	4
Czobor utca	312	268	371	16
Deés utca	353	322	362	7
Dongó utca	213	212	213	4
Dorozsmai utca	312	214	346	14

Dózsa György út	249	186	405	48
Egressy tér	343	238	401	20
Egressy út	319	213	401	77
Eleonóra utca	291	290	296	8
Emma utca	326	326	326	1
Erzsébet királyné útja	261	191	319	53
Fels őr utca	261	261	261	1
Fels őr utca	370	370	370	2
Fischer István utca	300	300	300	1
Fogarasi park	306	284	317	3
Fogarasi út	288	104	575	48
Francia út	223	163	297	6
F rész utca	337	183	462	13
Füredi lakótelep	220	185	323	19
Füredi park	198	178	217	9
Füredi utca	209	176	346	21
Gervay utca	351	300	376	3
Gizella utca	268	268	268	1
Gvadányi utca	245	182	430	58
Gvadányi út	183	183	183	1
Gyarmat utca	291	133	435	47
Gödöll őr utca	306	204	368	7
Hermina út	296	204	388	7
Holics utca	382	382	382	2
Horváth Boldizsár utca	236	207	284	13
Hungária körút	247	194	373	57
Huszt utca	402	316	446	7
H sök tere	288	252	490	25
Ilka utca	278	110	804	68
Ilosvai Selymes utca	394	394	394	2
Istvánffy utca	335	319	351	2
Istvánmezei út	418	355	542	3
Jerney utca	312	233	635	6
Jeszenák János utca	419	260	459	5
Jávor utca	339	339	339	3
Kacsóh Pongrác út	247	222	292	10
Kalapács utca	299	136	350	42
Kalauz utca	377	230	520	3
Kalocsai utca	354	237	500	36
Kassai tér	255	208	287	16
Kassai utca	300	238	337	7
Kengyel utca	285	279	290	2
Kerepesi út	234	109	329	30
Kerékgyártó utca	371	230	511	37
Komócsy utca	284	263	310	6
Koronafürt utca	373	373	373	1
Korong utca	304	225	380	11
K szeg utca	261	204	298	4
Kövér Lajos tér	374	374	374	1

Kövér Lajos utca	330	229	427	32
Laky Adolf utca	303	255	350	2
Lapály utca	210	210	210	1
Limanova tér	275	243	380	47
Limanova utca	278	278	278	1
Lipótvár utca	306	306	306	1
L csei út	300	236	381	3
Mexikói út	237	172	315	7
Miskolci utca	272	272	272	4
Mogoródi út	288	191	560	59
Must utca	355	355	355	2
Mályva utca	287	180	404	8
Nagy Lajos király útja	240	125	390	67
Nagybecskerek utca	311	311	311	3
Negyed utca	390	344	432	40
Nezsider park	267	202	406	11
Németpróna utca	290	290	290	9
Ond vezér park	207	189	246	4
Ond vezér útja	200	165	471	84
Orbó utca	372	372	372	2
Ormos utca	261	261	261	3
Ormánság utca	201	185	215	26
Padlízán utca	291	247	304	13
Pancsova utca	283	283	283	1
Paskál lakótelep	406	406	406	1
Paskál utca	377	208	488	9
Pered utca	342	338	350	3
Pillangó park	238	100	293	26
Pillangó utca	194	100	281	13
Pillangó út	100	100	100	1
Pitvar utca	369	183	385	23
Pákozdi tér	271	233	283	6
Pálma utca	301	261	321	3
Pétervárad utca	326	305	351	8
Pósa Lajos utca	428	419	493	9
Rohonc utca	294	294	294	2
Rákosfalva park	239	239	239	1
Rákospatak lakótelep	188	188	188	1
Rákospatak park	228	205	288	12
Rákospatak utca	394	373	435	3
Rákosszeg park	260	214	281	8
Rákosszeg utca	248	214	281	2
Ráskai Lea utca	239	239	239	1
Rátót utca	348	310	369	13
Répássy Jen utca	274	269	286	5
Róna köz	341	341	341	1
Róna park	218	188	250	8
Róna utca	290	181	384	68
Rózsavölgyi tér	344	344	344	1
Sarkantyú utca	192	117	267	2
Semsey Andor utca	236	236	236	4
Stefánia körút	291	291	291	1

Stefánia út	340	161	511	43
Szablya utca	361	353	369	2
Szabó József utca	301	301	301	2
Szatmár utca	289	174	413	18
Szederkény utca	327	327	327	2
Szentmihályi út	209	178	478	93
Szerván utca	324	300	348	2
Szikszó park	216	205	238	24
Szikszó utca	233	233	233	1
Szilágyosmlyó utca	281	268	289	5
Szitaköt utca	386	331	511	10
Szobránc utca	283	255	373	8
Szomolány utca	324	324	324	2
Szugló utca	316	227	519	24
Sznyi út	253	155	313	3
Tallér utca	374	268	400	23
Telepes utca	343	210	440	75
Tengerszem utca	285	243	313	7
Thököly út	248	140	575	96
Titel utca	322	322	322	2
Torontál utca	329	235	429	5
Tábornok utca	310	210	458	32
Török r utca	342	309	378	7
Ungvár utca	263	200	361	54
Utász utca	335	329	349	3
Uzsoki utca	275	275	275	2
Vadvirág utca	352	316	371	10
Varsó utca	331	331	331	1
Vazul utca	341	341	341	1
Vezér utca	253	184	411	14
Várna utca	234	140	290	8
Városligeti körút	321	321	321	1
Vízakna utca	276	253	297	9
Zalán utca	332	304	360	2
Zoborhegy tér	286	286	286	6
Zoborhegy utca	288	286	289	2
Zsálya utca	229	164	338	35
Álmos vezér útja	338	338	338	1
Örs vezér tere	230	162	399	102
Öv utca	258	194	357	32
Újvilág utca	341	275	460	28
Újváros park	237	237	237	1
	295,0714	246,3022	353,2747	2868

A XIV. kerület átlaga:

295 eFt/m²

(számításhoz használt érték)

A 1149 Mogoródi út átlagos – sz retlen - kínálati négyzetméterára:

288 eFt/m²

(számításhoz használt érték)

2010-01-15 -t | visszafelé számított 360 napon belül

Utca	Átlag	Min.	Max	Db
	eFt/m ²	eFt/m ²	eFt/m ²	
Abonyi utca	245	200	351	13
Adria sétány	282	271	300	27
Ajtósi Dürer sor	269	261	276	6
Amerikai út	336	239	600	13
Angol utca	299	191	411	56
Bácskai utca	373	373	373	1
Bagolyvár utca	253	233	311	7
Balázs park	228	211	304	22
Balázs utca	297	245	327	10
Bánki Donát park	279	261	331	4
Bánki Donát utca	324	324	324	12
Báróczy utca	280	180	395	7
Bazsarózsa utca	318	318	318	1
Benk utca	405	379	432	2
Besny i utca	164	164	164	4
Bíbor utca	307	307	307	2
Birtok utca	321	308	335	2
Bolgárkerék utca	284	259	288	19
Bolgárkertész utca	280	164	349	65
Bonyhádi utca	361	333	407	31
Bosnyák tér	250	130	466	26
Cházár András utca	356	238	407	70
Ciklámen utca	343	248	397	3
Cinkotai út	278	278	278	1
Czobor utca	303	209	429	15
Cserebogár utca	430	370	499	45
Cserei utca	318	318	318	1
Csernyus utca	333	333	333	1
Csert park	215	147	360	30
Csert utca	163	163	163	2
Csömöri út	268	268	268	3
Deés utca	407	383	413	6
Dorozsmai utca	340	340	340	4
Dorozsma köz	268	254	274	3
Dózsa György út	283	179	336	46
Egressy tér	275	268	291	12
Egressy út	340	209	561	69
Emília utca	347	333	362	2
Emma köz	326	310	336	5
Emma utca	374	361	398	3
Erzsébet királyné útja	238	185	306	61
Félhold utca	345	341	350	2
Fischer István utca	403	403	403	1
Fogarasi út	289	225	375	46
Francia út	215	215	215	3
Füredi park	208	167	300	25
Füredi utca	193	158	261	83
F rész utca	297	229	362	9
Gervay utca	353	353	353	3

Gizella út	269	269	269	1
Gödöllői utca	447	276	464	11
Gvadányi utca	223	165	347	53
Gyarmat utca	308	161	450	17
Hermina út	356	204	427	5
Holics utca	382	382	382	8
Horváth Boldizsár utca	222	220	230	7
Hungária körút	214	153	317	12
Huszt utca	355	325	425	14
Ilka utca	262	85	480	43
Izsó utca	267	267	267	9
Jávorka Ádám utca	274	274	274	2
Jávor utca	423	423	423	1
Jerney utca	328	270	343	5
Jurisics Miklós utca	194	194	194	1
Kacsóh Pongrác út	283	251	316	10
Kalapács utca	282	248	306	15
Kalauz utca	360	360	360	2
Kassai tér	202	170	302	20
Kassai utca	240	193	313	9
Kerékgyártó utca	324	222	417	31
Kerepesi út	223	141	366	72
Komócsy utca	252	252	252	3
Kós Károly sétány	254	254	254	2
Köszeg utca	199	185	204	5
Kövér Lajos utca	263	213	382	11
Laky Adolf utca	266	192	309	5
Lengyel utca	257	240	280	13
Limanova tér	277	243	344	5
László utca	358	358	358	1
Mályva utca	191	180	201	2
Mexikói út	236	230	252	7
Mimóza utca	175	175	175	3
Mirtusz utca	650	650	650	5
Miskolci utca	382	360	403	2
Mogyoródi út	301	273	346	23
Mosztár utca	320	286	355	2
Must utca	276	267	282	8
Nagy Lajos király útja	236	125	304	34
Negyed utca	343	336	352	20
Ónd vezér útja	192	170	229	31
Ormánság utca	264	264	264	1
Ormos utca	266	266	266	3
Őrs vezér tere	211	164	281	61
Őrs vezér útja	178	178	178	1
Öv utca	317	209	432	41
Padlízán utca	285	243	344	29
Pákozdi tér	318	272	320	30
Paskál utca	373	346	400	6
Pétevárad utca	361	344	367	8
Pillangó park	185	114	240	134
Pillangó utca	166	114	312	7

Pitvar utca	299	270	310	12
Rákosfalva park	214	212	215	9
Rákospatak park	186	158	214	2
Rákospatak utca	404	404	404	2
Rákosszeg park	212	205	214	7
Reiner Frigyes park	420	420	420	1
Répássy Jen utca	285	285	285	1
Róna utca	345	193	452	58
Rózsavölgyi köz	427	427	427	1
Sarkantyú utca	279	279	279	2
Semsey Andor utca	300	300	300	1
Stefánia út	309	244	563	19
Szatmár utca	207	196	219	6
Szentmihályi út	204	173	413	53
Szikszó park	209	209	209	1
Szilágyosomlyó utca	405	405	405	4
Szitaköt utca	302	289	313	8
Szobránc utca	268	250	310	7
Szugló utca	314	193	442	14
Tábornok utca	262	192	338	26
Tallér utca	286	281	308	13
Telepes utca	246	200	367	18
Tengerszem utca	279	279	279	1
Thököly út	266	173	675	36
Tipeg utca	352	352	352	1
Tornóc utca	277	277	277	1
Torontál utca	309	206	340	35
Török r utca	306	263	321	4
Újváros park	230	222	239	3
Újvidék tér	361	361	361	1
Újvilág utca	279	261	352	23
Ungvár utca	246	161	390	28
Utász utca	155	155	155	1
Uzsoki utca	270	254	318	5
Vadvirág utca	323	323	323	3
Várna utca	265	188	310	5
Varsó utca	277	250	283	10
Vezér utca	253	233	291	5
Zalán utca	269	179	351	3
Zichy Mihály út	214	214	214	2
Zsálya utca	217	163	398	20
	288,6197	252,7535	335,9225	2187

A XIV. kerület átlaga:

289 eFt/m²

(számításhoz használt érték)

A 1149 Mogyoródi út átlagos – sz retlen - kínálati négyzetméterára:

301 eFt/m²

(számításhoz használt érték)

1.2. Budapest XIV. kerületi kínálati négyzetméterárak az irányítószám körzetek szerinti megoszlása

2009-02-09 .-t I visszafelé számított 360 napon belül

Irsz	Átlag	Min.	Max	Db
1141,00	329,00	104,00	520,00	152,00
1145,00	316,00	184,00	498,00	115,00
1147,00	312,00	183,00	511,00	81,00
1149,00	287,00	125,00	419,00	119,00
1143,00	277,00	169,00	589,00	65,00
1148,00	271,00	109,00	590,00	205,00
1146,00	267,00	173,00	542,00	116,00
1142,00	248,00	173,00	435,00	99,00
1144,00	214,00	165,00	360,00	181,00
	280,11	153,89	496,00	1133,00

A 1149 irányítószám köret kínálati négyzetméterár átlaga

287 eFt/m²

2010-01-15 .-t I visszafelé számított 360 napon belül

Irsz.	Átlag	Min.	Max	Db
1141	360	163	650	236
1147	307	161	432	147
1145	305	192	600	203
1146	296	153	675	245
1148	275	153	561	424
1143	264	85	480	108
1149	246	114	466	338
1142	243	125	432	166
1144	207	141	413	336

A 1149 irányítószám köret kínálati négyzetméterár átlaga

246 eFt/m²

1.3. Presztízs indexek

A Mogyoródi út presztízsisindexei

2009-02-09 -én

A 1149 Irányítószám körzetre 288/287 = 1,003

A XIV. kerületre: 288/295= 0,976

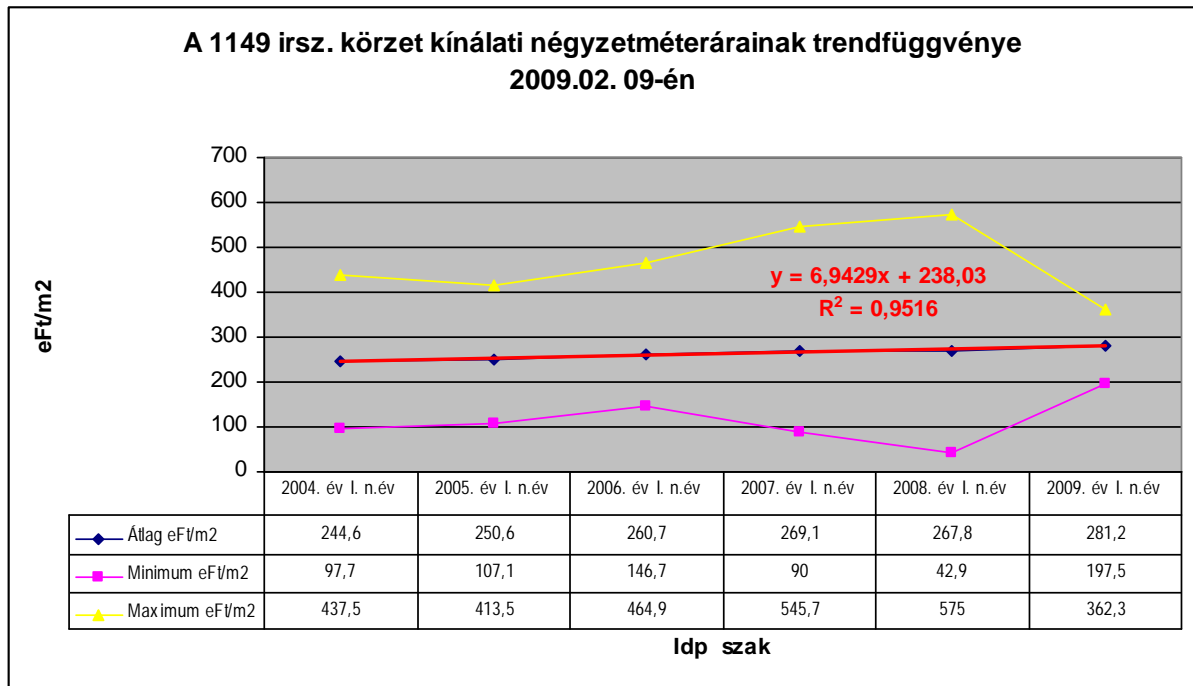
2010-01-15 –én

A 1149 Irányítószám körzetre 301/287 = 1,048

A XIV. kerületre: 301/289= 1,041

A Mogyoródi út presztízse mind az irsz körzetre, mind a kerületre nézve er sődött.

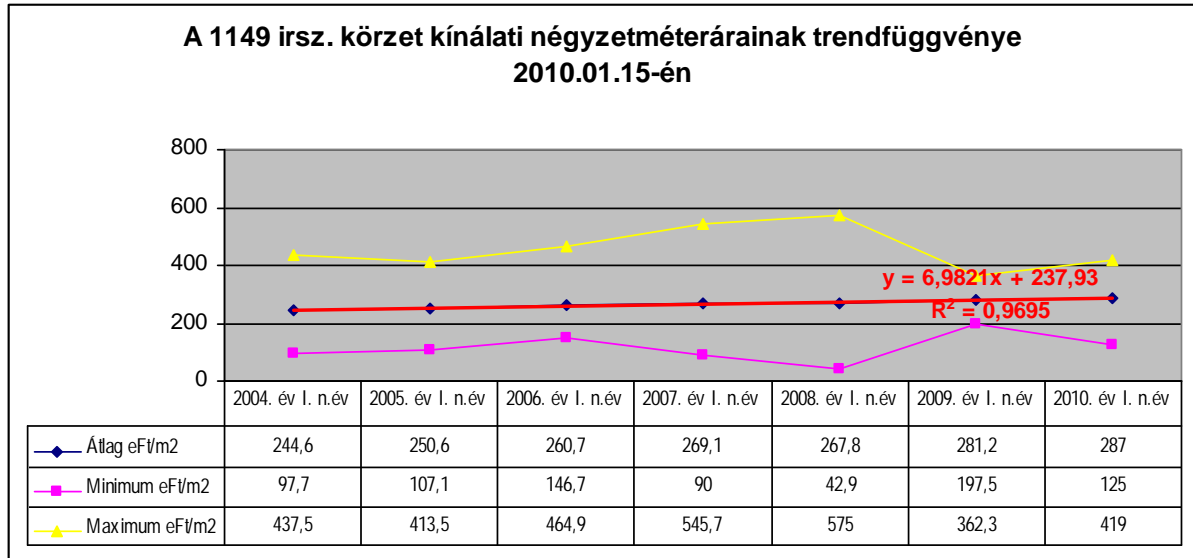
1.4. A kínálati négyzetméterár id soros változása és trendfüggvénye



Forrás: www.ingatlan-online.com

A fenti diagrammon bemutatjuk a kínálati négyzetméterárak változását 13 év mélységében. Itt tudunk rámutatni az id soros adatbázisokból az árszínvonal változás trendjére.

Idp szak	Átlag eFt/m ²	Minimum eFt/m ²	Maximum eFt/m ²	Ajánlat Db
1996. év I. n.év	60,9	27,4	125	102
1997. év I. n.év	67,4	51,7	103,8	64
1998. év I. n.év	80,2	36,7	178,1	38
1999. év I. n.év	83,8	24,4	141,7	23
2000. év I. n.év	160,3	78,9	197,4	31
2001. év I. n.év	192,5	76,6	300	80
2002. év I. n.év	210,4	138,9	345,5	47
2003. év I. n.év	225,6	113,3	401,7	115
2004. év I. n.év	244,6	97,7	437,5	127
2005. év I. n.év	250,6	107,1	413,5	113
2006. év I. n.év	260,7	146,7	464,9	130
2007. év I. n.év	269,1	90	545,7	118
2008. év I. n.év	267,8	42,9	575	105
2009. év I. n.év	281,2	197,5	362,3	15

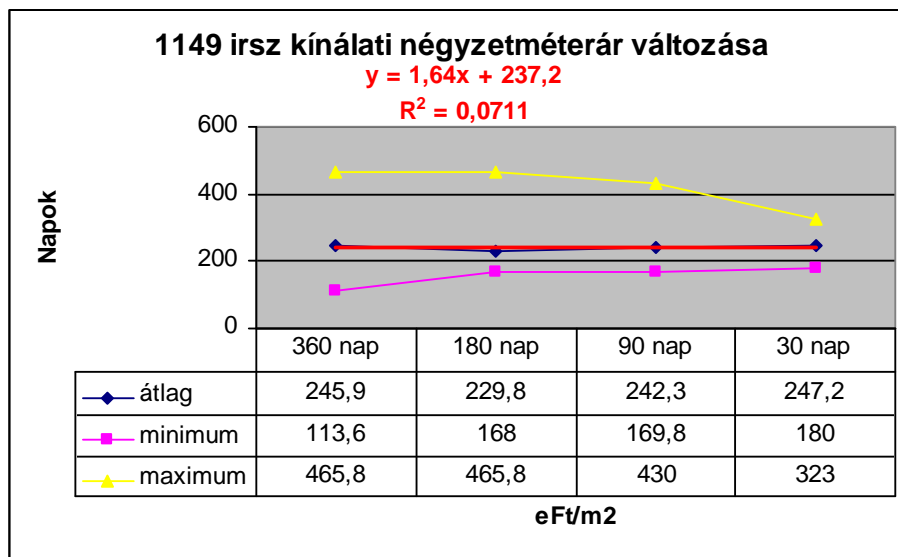


A fenti diagrammon bemutatjuk a kínálati négyzetméterárak változását 14 év mélységében. Itt tudunk rámutatni az id soros adatbázisokból az árszínvonal változás trendjére.

Id szak	Átlag eFt/m ²	Minimum eFt/m ²	Maximum eFt/m ²
2004. év I. n.év	244,6	97,7	437,5
2005. év I. n.év	250,6	107,1	413,5
2006. év I. n.év	260,7	146,7	464,9
2007. év I. n.év	269,1	90	545,7
2008. év I. n.év	267,8	42,9	575
2009. év I. n.év	281,2	197,5	362,3
2010. év I. n.év	287	125	419

Az elmúlt 360 napra nézve:

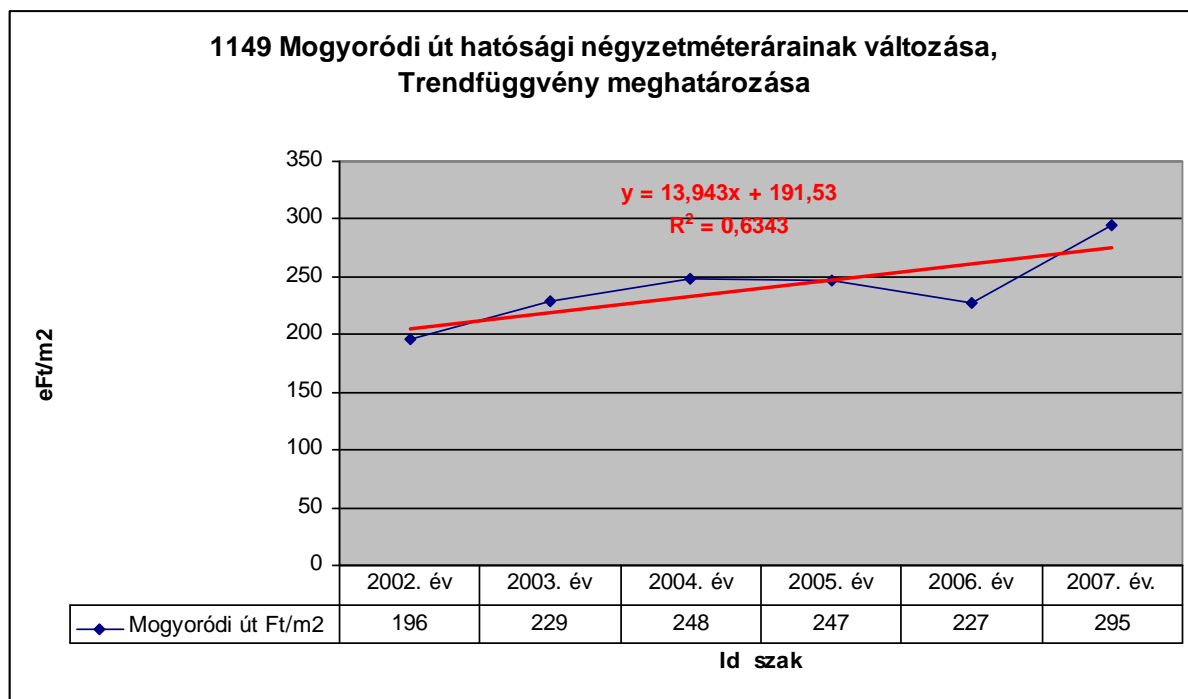
Id szak	ajánlat	átlag	minimum	maximum
360 nap	338	245,9	113,6	465,8
180 nap	172	229,8	168,0	465,8
90 nap	59	242,3	169,8	430,0
30 nap	12	247,2	180,0	323,



A fenti adatok szerint a kínálati négyzetméterárak számszer en stagnálnak ez viszont az inflációt is figyelembe véve, annak mértékében csökkennek.

2. Hatósági (illetékhivatali) adatok – tranzakciók adatai - szerinti árszínvonal a **Mogoródi úton**

Id szak	Mogoródi út Ft/m2	Mogoródi út tranzakció Db
1997. év	72	59
1998. év	81	40
1999. év	92	11
2000. év	107	6
2001. év	190	38
2002. év	196	43
2003. év	229	53
2004. év	248	56
2005. év	247	56
2006. év	227	31
2007. év.	295	46



Összehasonlító táblázat a kínálati és a hatósági trendfüggvények alapján

A kínálati négyzetméterárak trendfüggvénye: $y = 6,9429 x + 238,03$

$$R^2 = 0,9516$$

A hatósági négyzetméterárak trendfüggvénye: $y = 13,943 x + 191,53$

$$R^2 = 0,6343$$

Ezekkel

2009.02.09.

Év	y kínálati	y hatósági	x
2004. év	244,9729	205,473	1
2005. év	251,9158	219,416	2
2006. év	258,8587	233,359	3
2007. év	265,8016	247,302	4
2008. év	272,7445	261,245	5
2009. év	279,6874	275,188	6

Adatforrás: KSH-ImmoPress Ingatlanadattár 1997-2007 CD és a www.ingatlan-online.com
Ingatlan-Online adatbázis

2010-01-16

	y kínálati	y hatósági	x
2004. év	244,9729	0	1
2005. év	251,9158	219,416	2
2006. év	258,8587	233,359	3
2007. év	265,8016	247,302	4
2008. év	272,7445	261,245	5
2009. év	279,6874	275,188	6
2010 év	286,6303	289,131	7
2011. év	293,5732	303,074	8

Új lakások árszínvonal

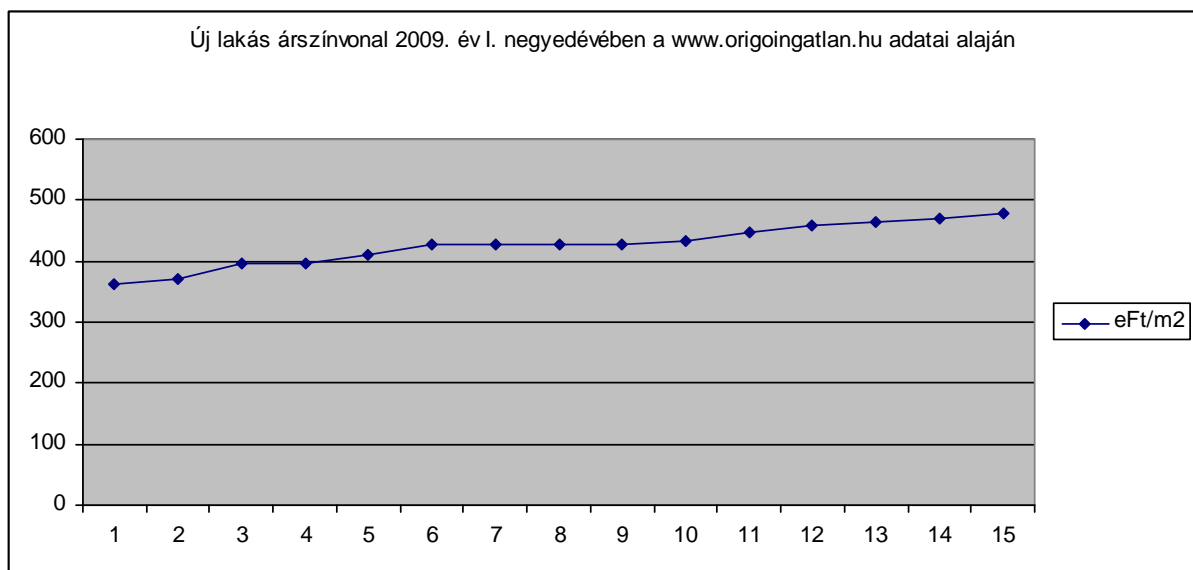
2009.02.09.

Budapesti Lakásprojekt Adatbázis www.bprdb.hu		
Kerület	Projektek	Lakások
XIV.	34	1857

Figyelem! Az adatok a Budapesti Lakásprojekt Adatbázisból származnak. Lásd: www.bprdb.hu mely ma a legszélesebb körét tartalmazza az újlakás projekteknek.

Település	Utca	m2	mFt	eFt/m2	Típus	Épít anyag
14. Ker. Budapest - 1148	Fogarasi út	66	24	363,64	Öröklakás	Tégla
14. Ker. Budapest - 1148	Fogarasi út	66	24,5	371,21	Öröklakás	Tégla
14. Ker. Budapest - 1148	Fogarasi út	81	32	395,06	Öröklakás	Tégla
14. Ker. Budapest - 1148	Fogarasi út	81	32	395,06	Öröklakás	Tégla
14. Ker. Budapest - 1149		45	18,5	411,11	Öröklakás	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141	Miskolci utca	62	26,5	427,42	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141		98	42	428,57	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141	Öv utca	63	27	428,57	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141		98	42	428,57	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141	Németpróna utca	97	42	432,99	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141	Zugló-Kertváros	96	43	447,92	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141		98	45	459,18	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141		97	45	463,92	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141	Zugló-Kertváros	96	45	468,75	Sorház	Tégla
14. Ker. Budapest - 1141	Zugló, Kertvárosi rész	94	45	478,72	Sorház	Tégla
				426,71		

Forrás: www.origoingatlan.hu



2010. január 16-án

Irányítószám	Utca	m2	mFt	eFt/m2	Tipus	Falazat
1149	Pillangó utca	44	18,5	420	Öröklakás	Tégla
1149	Kiszugló	40	15,964	399	Öröklakás	Tégla
1149	Angol utca	86	34	395	Öröklakás	Tégla
1149	Bíbor utca	44	15,75	358	Öröklakás	Tégla
1149	Egressy köz	48	20,664	431	Öröklakás	Tégla
1149	Egressy köz	76	32,595	429	Öröklakás	Tégla
1149	Egressy köz	92	35,875	390	Öröklakás	Tégla
1149	Egressy köz	66	27,675	419	Öröklakás	Tégla
1149	Egressy köz	76	32,595	429	Öröklakás	Tégla
1149	Kövér Lajos utca	89	35,9	403	Öröklakás	Tégla
1149	Kövér Lajos utca	57	23,568	413	Öröklakás	Tégla
1149	Kövér Lajos utca	95	34,9	367	Öröklakás	Tégla
1149	Kövér Lajos utca	76	31,766	418	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	40	15,964	399	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	79	31,766	402	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	43	15,925	370	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	40	15,964	399	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	60	23,998	400	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	79	31,762	402	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	59	23,568	399	Öröklakás	Tégla
1149	Kupa vezér útja	61	24,266	398	Öröklakás	Tégla
1149	Pillangó utca	51	20,5	402	Öröklakás	Tégla
1149	Pillangó utca	98	45,85	468	Öröklakás	Tégla
1149	Pillangó utca	51	21	412	Öröklakás	Tégla
1149	Répássy Jen utca	33	10,3	312	Öröklakás	Tégla
1149	XIV. kerület Török r	94	30	319	Öröklakás	Tégla
1149	XIV. kerület Török r	94	30	319	Öröklakás	Tégla
1149	XIV. kerület Török r	93	30	323	Öröklakás	Tégla
		66,57142857	26,09339286	393		

3. Ingatlanvagyon-érték kontroll

2009.02.09. -én

Megnevezés	Mértékegység	Érték eFt/m ²
Számított helyérték $S=(H+I)/2$	[eFt/m ²]	263,54
Lakás nettó alapterülete: A	[m ²]	375
Kor index: K1	const.	0,95
Felújítás index: K2	const.	1,15
Falazati index: K3	const.	1
Komfort index: K4	const.	1,1
Szobai index: K5	const.	1,05
Szint index: K7	const.	1,05
Értékel i egyéb index: K8	const.	1
Számított ingatlanvagyon-érték : SÉ	[eFt/m ²]	130939,4578

2010-01-17.-én

Megnevezés	Mértékegység	Érték eFt/m ²
Számított helyérték $S=(H+I)/2$	[eFt/m ²]	295
Lakás nettó alapterülete: A	[m ²]	375
Kor index: K1	const.	0,95
Felújítás index: K2	const.	1,15
Falazati index: K3	const.	1
Komfort index: K4	const.	1,1
Szobai index: K5	const.	1,05
Szint index: K7	const.	1,05
Értékel i egyéb index: K8	const.	1
Számított ingatlanvagyon-érték : SÉ	[eFt/m ²]	146570,3121

A piaci érték kontrollszámítás, egyfel I a helyértéken, másfel I a luxusadó kapcsán kialakított piaci érték meghatározási metodikán alapul. Egy konkrét lakásnak az ingatlanvagyon-értékét a

$$SÉ=S * A * K1*K2*K3*K4*K5*K7*K8 \text{ képlettel számolhatjuk.}$$

Ahol a „S” a Számított helyérték, az „A” a lakás nettó alapterülete és a K1-K8 konstans értékek a luxusadó szerinti értékcsökkent és értéknövel tényez k. Az értékcsökkent és értéknövel tényez ket a Luxusadó törvényben meghatározottak szerint lehet figyelembe venni.

Figyelem, jelen statisztikai elemzés – ingatlanvagyon-érték számítás – helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapított indexeléssel készült. Forrásai és adattartalma alapján a forgalmi értékelések statisztikai kontrolljára szolgálja.

2. számú melléklet a 2005. évi CXXI. törvényhez

1. E törvény 5. §-ának (6) bekezdésében megjelölt, a lakóingatlan értékelésénél figyelembe veendő korrekciós tényezők:

1.1.	A lakóépület, üdülő kora:	- 10 év alatti:	1,15
		- 10-30 év közötti:	1,00
		- 31-80 év közötti:	0,95
		- 80 év fölötti:	0,85
1.2.	A lakóépület, üdülő teljes felújítása az adóévet megelőzően:	- 10 éven belül történt:	1,15
		- 20 éven belül történt:	1,05
1.3.	A lakóépület, üdülő falazata, illetve az alkalmazott építési technológia:	- téglafalazatú, illetve monolit betonszerkezetű épület:	1,00
		- házigyári panelszerkezetű épület, egyéb nem hagyományos építőanyagból készült, illetve könnyűszerkezetű épület:	0,85
		- fa, vályog, vert falú és egyéb hagyományos építőanyagból épült épület:	0,80
1.4.	A lakás, üdülő komfortfokozata a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján: (Üdülő esetében a zárójelben közölt értéket kell figyelembe venni.)	- összkomfortos (egyedi központi vagy etage fűtéssel):	1,05 (1,10)
		- összkomfortos (táv fűtéssel) és a komfortos:	1,00 (1,05)
		- félkomfortos:	0,90 (1,00)
1.5.	A lakásban (üdülő egységben) lévő lakószobák (félszobát is beleértve) száma:	- 4-nél több:	1,05
		- 4:	1,00
		- 4-nél kevesebb:	0,95
1.6.	Többlakásos lakóépületben vagy egyéb épületben lévő lakások lakószobáinak tájolása (üdülő nélkül nem vehető figyelembe):	- a lakás egyik szobájának ablaka sem nyílik udvari vagy északi irányba:	1,05
		- minden egyéb megoldás:	1,00
		- a lakás szobáinak legalább felében az ablakok udvarra vagy északi irányba nyílnak:	0,95
1.7.	Többszintes és többlakásos lakóépületben vagy egyéb épületben lévő lakások megközelíthetősége (üdülő nélkül nem vehető figyelembe):	- a lakás az épület első vagy második emeletén helyezkedik el és az épület felvonóval rendelkezik:	1,05
		- minden más esetben:	1,00

- a lakás az épület harmadik vagy ennél magasabb emeletén helyezkedik el és felvonóval nem rendelkezik az épület:	0,95
- a lakás az alagsorban helyezkedik el:	0,75

2. A korrekciós tényezők értékének megállapítása során az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

2.1. Az 1.1. pontban szereplő korrekciós tényező értékének kiválasztásához a lakóépület, üdülőkorát az épület használatbavételi engedélyének kiadását, ennek hiányában a tényleges használatbavételt követő év első napjától az adóév első napjáig eltelt évek száma alapján kell meghatározni. Az épületben utóbb kialakított lakás esetében az épület kora az irányadó.

2.2. Ha az értékelt lakóépülethez, üdülőhöz a falazata alapján az 1.3. pontban szereplő korrekciós tényező értékei közül több is rendelhető, akkor az alacsonyabb értéket kell alkalmazni.

2.3. Az 1.6. pontban meghatározott korrekciós tényező figyelembevételénél északi irány alatt a földrajzi északi iránytól legfeljebb 45°-kal való eltérést is érteni kell.

Megjegyzés!

A Vagyonadó Törvény is ezeket a paramétereket alkalmazza!