

INGATLAN TANÁCSADÁS

Megrendelés száma: XI/271-8/2026

Megrendelés tárgya:

Budapest XII. kerület Táltos utca 14. szám alatti társasház padlástereiről készített értébecslés helytállóságának vizsgálata, tanácsadás keretében.

Mindhárom értébecslést az ESTIMATE PRO Kft. képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelő, igazságügyi szakértő készítette, 2026. 01. 05. dátummal.

Berky Tibor megbízásából, 50 nm-es területre vonatkozó értébecslés készült. A dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapításokat teszem:

1. Az értébecslés ugyan hivatkozik maradványértékű értékelési módszerre, de azt az értébecslés nem tartalmazza
2. A piaci összehasonlító adatok tekintetében 4 db. összehasonlító adatot használt, ami megfelelő.
3. -30%-os korrekciót alkalmazott korlátozott forgalomképességre vonatkozóan. Bár a szakvélemény nem tartalmazza annak leírását, hogy miért korlátozottan forgalomképes az ingatlanrész, ezzel együtt a korrekcióval egyetértek.
4. Hasznosíthatóságra vonatkozóan 0, -20%-os korrekciókat alkalmazott, azt írja, hogy korlátozottan hasznosítható, de nem indokolja, megítélésem szerint a -20%-os korrekció túlzó, hacsak nincs olyan körülmény, mely ezt indokolja.
5. Elhelyezkedésre vonatkozóan további korrekciókat alkalmazott, mellyel egyetértek.

A fentiek okán, korlátozott forgalomképesség és korlátozott hasznosíthatóság esetén a kalkulált átlagár (138 145 Ft/m²) reális, amennyiben viszont a korlátozott hasznosíthatóság nem áll fenn, akkor a reális fajlagos alapár 160 000 Ft/m² körül mozoghat.

Az **ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT. megbízásából** 140 nm-es területre vonatkozó értébecslés készült. A dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapításokat teszem:

1. Az értébecslés ugyan hivatkozik maradványértékű értékelési módszerre, de azt az értébecslés nem tartalmazza
2. A piaci összehasonlító adatok tekintetében 4 db. összehasonlító adatot használt, ami megfelelő.
3. A hasznosíthatóságra vonatkozó korrekció itt is fennáll, de nincs indokolva, ezért nem tudom mire gondolt itt az értébecslő.
4. Elhelyezkedésre vonatkozóan további korrekciókat alkalmazott, mellyel egyetértek.

Végeredményben a kalkulált érték négyzetméter árban kifejezve megítélésem szerint kis mértékben alacsonyabb, mint ami az én álláspontom, de hibahatáron belüli az eltérés. megítélésem szerint erre a területre vonatkozóan megközelítőleg 230 000 Ft/m² a reális fajlagos alapár.

Király Judit megbízásából, 37,5 nm-es területre vonatkozó értékbecslés készült. A dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapításokat teszem:

Az észrevételeim minden tekintetben megegyeznek Berky Tibornak készített értékbecslésre vonatkozó észrevételeimmel.

A fentiek okán, korlátozott forgalomképesség és korlátozott hasznosíthatóság esetén a kalkulált átlagár (139 194 Ft/m²) reális, amennyiben viszont a korlátozott hasznosíthatóság nem áll fenn, akkor a reális fajlagos alapár 160 000 Ft/m² körül mozoghat.

Budapest, 2026. 06. 09.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
HELT Expert Kft.