

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 12408

1026. BUDAPEST, Endrődi Sándor utca 38.
2022.10.10

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító -2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1026. BUDAPEST, Endrődi Sándor utca 38.	Budapest, II.ker Vihorlát utca telek	Budapest, II.ker Verecke út telek	Budapest, II.ker Verecke út telek	Budapest, II.ker Verecke út telek	Budapest, II.ker Szalamandra út telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
telek területe (m2)	54	1 051	1 300	1 318	1 678	857
Fajlagos ár Ft	--	304 472	360 769	385 425	226 460	465 578
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	288 000 000	422 100 000	457 191 000	342 000 000	359 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	274 025	324 692	346 882	203 814	419 020
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb 0,70	Kedvezőtlenebb 0,70	Kedvezőtlenebb 0,60	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,60
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb 0,70	Kedvezőtlenebb 0,70	Kedvezőtlenebb 0,70	Kedvezőtlenebb 0,70	Kedvezőtlenebb 0,70
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG		Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		108 760	128 870	118 009	86 672	126 712
Kerekített értékek		108 700	128 800	118 000	86 000	126 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	113 500
Teljes terület	m2 54
Ingyatlan becsült nettó értéke (Ft)	6 129 000

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	86 672	nem mértékadó adat
2 maximum	128 870	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	113 500	értékindikátor-1