

Értékelés tárgya **1027 Budapest, Margit körút 7. földszint, üzlethelyiség**
Értékelés időpontja: **2022.09.19**
Hsrz:13388/0/A/46

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPITMÉNYES INGATLAN ÉRTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító -2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1027 Budapest, Margit körút 7. földszint, üzlethelyiség	Budapest, II.ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II.ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II.ker Fény utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Keleti Károly utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Tölgyfa utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Buday László utca üzlethelyiség
Komfortfokozat	kn	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Üzlethelyiség állapota	m	m.	m.	m.	m.	ú.	ú.
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	--	25 000 000	800 000 000	43 000 000	89 800 000	64 900 000	59 900 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0		0	0	0	0
Korrigált Ár	--	25 000 000	800 000 000	43 000 000	89 800 000	64 900 000	59 900 000
Üzlethelyiség hasznos területe (m2)	258	30	800	71	102	71	72
Tároló hasznos területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	--	833 333	1 000 000	605 634	880 392	914 085	831 944
Telek érték							
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	22 500 000	720 000 000	40 850 000	80 820 000	58 410 000	53 910 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	750 000	900 000	575 352	792 353	822 676	748 750

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

Jól látható kirakattal rendelkező, Bejárata a Margit körútról. Megfelelő állapot. Villamosról jól látható.

Mammuttal szemben, felszuterén üzlet, használható állapotban kis rezsivel.

Volt étterem, több szinten, megfelelő állapotban.

Fény utcai piacon, üzlethelyiség, utcai kirakattal, magas rezsivel.

Közvetlen utcai bejárat, nagy kirakatok, megfelelő műszaki állapot.

Utcáról megközelíthető, felszuterén, volt étterem, nincs kirakata.

Utcái helyiség, megfelelő műszaki tartalommal, jó elhelyezkedéssel, műszaki állapottal.

ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

1,05 0,95 0,90 1,00 1,00 1,00

KERESKEDELMI FAKTOR

1,00 1,00 0,90 1,15 1,12 1,15

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET. REZSI

0,80 0,75 1,30 0,70 0,70 0,75

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	630 000	641 250	605 846	637 844	644 978	645 797
Kerekített értékek	630 000	641 000	605 000	637 000	644 000	645 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	633 667
Teljes terület	m2
Figyelembe vett terület	m2 258
Tároló területe	m2
Üzlethelyiség becsült nettó értéke (Ft)	163 486 000

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum

605 000

2 maximum

645 000

3 számtani átlag

633 667