

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 11443/2

1021. BUDAPEST, Alsó völgy utca 1.
2023.06.13

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
		Budapest, II.ker Gazda utca telek	Budapest, II.ker Gazda utca telek	Budapest, II.ker Emelkedő utca telek	Budapest, II.ker Gercsényi utca telek	Budapest, II.ker Máriahegy dűlő telek
Cím	1021. BUDAPEST, Alsó völgy utca 1.					
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	28 000 000	25 500 000	28 500 000	7 900 000	8 500 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	28 000 000	25 500 000	28 500 000	7 900 000	8 500 000
telek területe (m2)	1 912	1 805	2 000	2 618	739	873
Fajlagos ár Ft	--	15 512	12 750	10 886	10 690	9 737
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	25 200 000	22 950 000	25 650 000	7 110 000	7 650 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	13 961	11 475	9 798	9 621	8 763

nem beépíthető nem beépíthető nem beépíthető nem beépíthető nem beépíthető

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,10
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőbb 1,02	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,10	Kedvezőbb 1,15	Kedvezőbb 1,15
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőbb 1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	15 700	13 916	12 448	12 779	11 639
Kerekített értékek	15 000	13 000	12 000	12 000	11 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	12 600
Teljes terület m2	1 912
Ingtatlan becsült nettó értéke (Ft)	24 091 200

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	11 639	nem mértékadó adat
2 maximum	15 700	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	12 600	értékindikátor-1