

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 15733

1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.
2023.05.15

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	1025. BUDAPEST, Cseppkő utca 23/A előtti közterület.	Budapest, II.ker Cseppkő utca telek	Budapest, II.ker Vihorlát utca telek	Budapest, II.ker Pálvölgy Látóhegy telek	Budapest, II.ker Pálvölgy Látóhegy telek	Budapest, II.ker Kapy utca telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	399 000 000	299 000 000	349 000 000	700 000 000	359 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	399 000 000	299 000 000	349 000 000	700 000 000	359 000 000
vizsgált terület (m2)	130	859	1 051	1 000	1 642	1 336
Fajlagos ár Ft	--	464 494	284 491	349 000	426 309	268 713
Tulajdonátr. viszonyaltípusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekción tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	359 100 000	269 100 000	314 100 000	630 000 000	323 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	418 044	256 042	314 100	383 678	241 841

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,05
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	240 793	165 915	203 537	220 999	164 549
Kerekített értékek	240 000	165 000	203 000	220 000	164 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	198 400
Teljes terület	m2 130
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	25 792 000

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	164 549	nem mértékadó adat
2 maximum	240 793	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	198 400	értékindikátor-1