

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 11820/7

1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.
2023.04.06

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, Vöröstorony lejtő 7.	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)	1 267	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
Korrektciós 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	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,90	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,90
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,70
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	147 973	175 334	168 585	110 060	178 188
Kerekített értékek	147 900	175 300	168 500	110 000	178 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	155 940
Teljes terület	1 267
Nyel terület:	157,5
Kompenzált terület	m2 1 110
Ingtalan becsült nettó értéke (Ft)	173 015 430

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	110 060	nem mértékadó adat
2 maximum	178 188	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	155 940	értékindikátor-1