

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1026 BUDAPEST, Gárdonyi Géza út 66. 12515/8 Hrsz.
2023-09-12

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ 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, Gárdonyi Géza út 66. 12515/8 Hrsz.	Budapest, II.ker Battai út telek	Budapest, II.ker Cseppekő utca telek	Budapest, II.ker Balogh Ádám utca telek	Budapest, II.ker Csatárka út telek	Budapest, II.ker Kapy utca telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	496 000 000	375 000 000	380 000 000	599 000 000	320 000 000
Bontási/Kompenz. költség	24 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	496 000 000	375 000 000	380 000 000	599 000 000	320 000 000
Telek területe (m2)	1 000	1 368	859	1 080	1 708	1 336
Fajlagos ár Ft	--	362 573	436 554	351 852	350 703	239 521
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	446 400 000	337 500 000	342 000 000	539 100 000	288 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	326 316	392 899	316 667	315 632	215 569

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, HASZNÁLHATÓSÁG	Kedvezőtlenebb 0,92	Kedvezőtlenebb 0,85	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,05
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőbb 1,10
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,98	Kedvezőtlenebb 0,98	Kedvezőtlenebb 0,98	Kedvezőtlenebb 0,98	Kedvezőtlenebb 0,98
ÖSSZEHA-SONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	294 206	294 556	279 300	278 388	244 002
Kerekített értékek	294 200	294 500	279 300	278 300	244 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZORGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	278 060
Telek összterület	m 2 1 000
Telek becsült nettó értéke (Ft)	254 060 000

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum	244 002	nem mértékadó adat
2 maximum	294 556	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	278 060	értékindikátor-1