

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1021 BUDAPEST, Üdülő út 29., közterület. 11219/2 Hrsz.
2023-08-31

TELEK INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1021 BUDAPEST, Üdülő út 29., közterület. 11219/2 Hrsz.	Budapest, II.ker Nyéki út telek	Budapest, II.ker Budakeszi erdő telek	Budapest, II.ker Hűvösvölgyi út telek	Budapest, II.ker Hűvösvölgyi út telek	Budapest, II.ker Ady liget telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	449 900 000	2 292 000 000	380 000 000	1 366 000 000	130 000 000
Bontási/Kompenz. költség	0	0	250 000 000	0	0	0
Korrigált Ár	--	449 900 000	2 292 000 000	380 000 000	1 366 000 000	130 000 000
Telek területe (m2)	109	3 000	13 944	1 790	6 441	968
Fajlagos ár Ft	--	149 967	164 372	212 291	212 079	134 298
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	404 910 000	1 812 800 000	342 000 000	1 229 400 000	117 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	134 970	130 006	191 061	190 871	120 868

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, HASZNÁLHATÓSÁG	Kedvezőtlenebb 0,60	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,90
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb 0,40	Kedvezőtlenebb 0,40	Kedvezőtlenebb 0,40	Kedvezőtlenebb 0,40	Kedvezőtlenebb 0,40
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90

ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	26 238	33 697	44 021	43 977	31 329
Kerekített értékek	26 200	33 600	44 000	43 900	31 300

A TELEK ÉRTÉKE A SZORGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	35 800
Telek összterület	m 2 109
Telek becsült nettó értéke (Ft)	3 902 200

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum	26 238	nem mértékadó adat
2 maximum	44 021	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	35 800	értékindikátor-1