

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz: 53000/2

1028 Budapest, Hidegkúti út 41  
2023.06.06

## 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	1028 Budapest, Hidegkúti út 41	Budapest, II.ker Hidegkúti út telek	Budapest, II.ker Szekfű utca telek	Budapest, II.ker Hársakalja telek	Budapest, II.ker Remete- kertváros telek	Budapest, II.ker Remete- kertváros telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	179 900 000	165 000 000	97 900 000	125 000 000	100 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	14 000 000	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	179 900 000	165 000 000	97 900 000	125 000 000	100 000 000
telek területe (m2)	915	1 175	725	1 426	1 142	1 182
Fajlagos ár Ft	--	153 106	227 586	68 654	109 457	84 602
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekción tényező	--	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Korrigált ár	--	170 905 000	156 750 000	93 005 000	118 750 000	95 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	145 451	216 207	65 221	103 984	80 372

## ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:

KÖRNYEZET, PANORÁMA	Kedvezőtlenebb 0,94	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőbb 1,20	Kedvezőtlenebb 1,00	Kedvezőbb 1,20
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA	Kedvezőbb 1,05	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőbb 1,20	Kedvezőtlenebb 1,20	Kedvezőbb 1,20
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE, JOGI KORLÁT	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőbb 1,20	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	Kedvezőbb 1,05	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,10
ÖSSZEHAISONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	150 738	157 615	112 702	124 781	127 310
Kerekített értékek	150 700	157 000	112 700	124 000	127 000

## A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	134 280
Vizsgált terület	m2 915
Ingatlan becsült értéke (Ft)	108 866 200

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	112 702	nem mértékadó adat
2 maximum	157 615	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	134 280	értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő