

**A Páty, 0109/46 HRSZ. alatti földterület
értéke piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Telek	Telek		Telek		Telek		Telek		Telek	
címe	Páty, külterület, Átminősítés alatt	Páty, Külterület MA2 besor.		Páty, Rákóczi u. MA1 besor.		Páty, belterület, Gksz-SZ-5 építési övezet		Páty, Külterület MA2 besor.		Páty, Külterület, hrsz:0134/69	
telek besorolása, állapota	Üres földterület	Üres, szántó 3% beép. Közmű az utcában		Üres, szántó 3% beép. Közmű az utcában		Üres, 35 % beép. Közmű a közelben		Üres, szántó 3% beép. Részben közműves		Üres, földterület	
Alapterület, m ²	10 099	6 000		59 832		8 185		6 000		30 550	
Ajánlati ár		19 000 000		33 000 000		99 000 000		27 000 000		30 000 000	
Az ajánlat ideje		2021.II.n.év		2021.II.n.év		2021.II.n.év		2021.II.n.év		2021.II.n.év	
Az ajánlat beazonosítása		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Fajlagos egységár, Ft/m ²		3 000		550		12 000		5 000		550	
		Azonosító: 31949428		Azonosító: 32101232		Azonosító: 28084349		Azonosító: 32120249		Azonosító: 31910832	
Értékbefolyásoló tényezők		<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>
(1) Az ingatlan nagysága		<i>kisebb</i>	0,90	<i>nagyobb</i>	1,30	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>nagyobb</i>	1,20
(2) telek elhelyezkedése		<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00
(3) megközelíthetőség		<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00
(4) használhatóság, funkcionalitás		<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>kedvezőbb</i>	0,50	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00
(5) műszaki tartalma és állapota		<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>kedvezőbb</i>	0,70	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00
(6) közművesítettség		<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>kedvezőbb</i>	0,70	<i>hasonló</i>	1,00
(7) építészeti érték, panoráma, kertkapcsolat, extrák		<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00	<i>hasonló</i>	1,00
(8) Ajánlati vagy eladási ár		<i>ajánlat</i>	0,90	<i>ajánlat</i>	0,90	<i>ajánlat</i>	0,90	<i>ajánlat</i>	0,90	<i>ajánlat</i>	0,90
(9) Ajánlat/eladás ideje		<i>jelenlegi</i>	1,00	<i>jelenlegi</i>	1,00	<i>jelenlegi</i>	1,00	<i>jelenlegi</i>	1,00	<i>jelenlegi</i>	1,00
A korrekció mértéke összesen			0,81		1,17		0,32		0,63		1,08
Korrigált egységárak, Ft/m²		2 000		1 000		4 000		3 000		1 000	
Átlagszámításhoz használt súlyok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²	2 200										
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft	22 200 000										