

Ingatlan értébecslés
Fonyód, Temető u. 53.
06 – 30 295 2375

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Tompa M. u.
6268 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2019. november 7.

Megbízás tárgya: Fonyód, Tompa M. u. 6268 hrsz-ú ingatlan

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód,
Tompa M. u. eleje
- Helyrajzi száma: 6268
- Tulajdonos: Fonyód Város
Önkormányzata,



Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 1418 m²

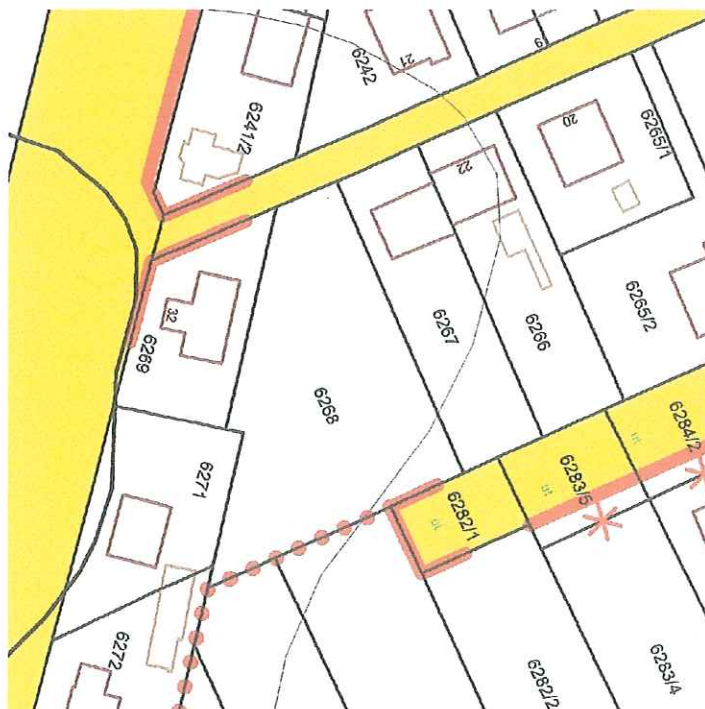
Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Felépítmények:

- üres terület,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan a Tompa M. u. elején található a Turul u. felől. A mögötte lévő szőrt köves utcáról is megközelíthető. Szabálytalan alakú üres terület.



Értékelés:

Telek forgalmi értéke: 9.430.000.-Ft

Azaz: kilencmillió- négyszázharmincezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

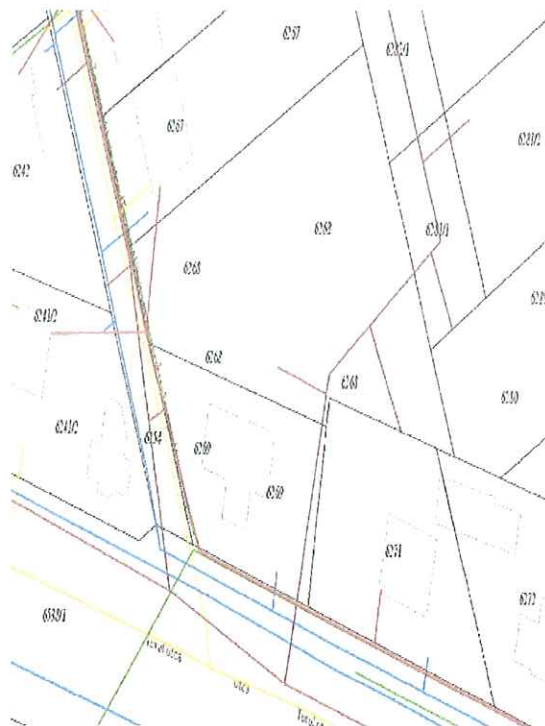
Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: jó,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Tompa M. u elején
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Telek területe:	1418 m ²
Övezeti besorolása:	Lke ₁ Lakóterület kertvárosias
Formája:	szabálytalan alakú,
Lejtésviszonyok:	egyenés felszínű,
Kerítés:	nincs,
A telek általános megítélése:	üres terület a Tompa M. u. elején, szabálytalan alakú, a Tompa m. u felől keskeny utcafronttal,

Közművek: víz, villany, szennyvíz, gázvezeték,
 Szolgalmi jog: vízvezetési szolgalmi jog 144
 m2-re, jogosult Fonyód Város Önkormányzata



Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvétel alapján (ezek hiányában árajánlat) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az alaphalmaz kiválasztása,

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása

Fajlagos alapérték meghatározása,

Értékmosósító tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végző érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt 2 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		résarány	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Tompa M. u.	441	m2	1 1	3 200 000 Ft	7 256 Ft/m2
	Virágos u.	670	m2	1 1	4 700 000 Ft	7 015 Ft/m2
	Bolyai u.	734	m2	1 1	5 000 000 Ft	6 812 Ft/m2
	Szigligeti u.	438	m2	1 1	2 400 000 Ft	5 479 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						6 650 Ft/m2

Fonyód, 2019. november 7.

Nyika Laura
 Nyika Laura
 Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés
 Nyika Laura
 Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008
 8640 Fonyód, Temető u. 53.