

**Ingatlan értékbéslés
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, 2021. január 11.

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 1/1

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 1418 m²

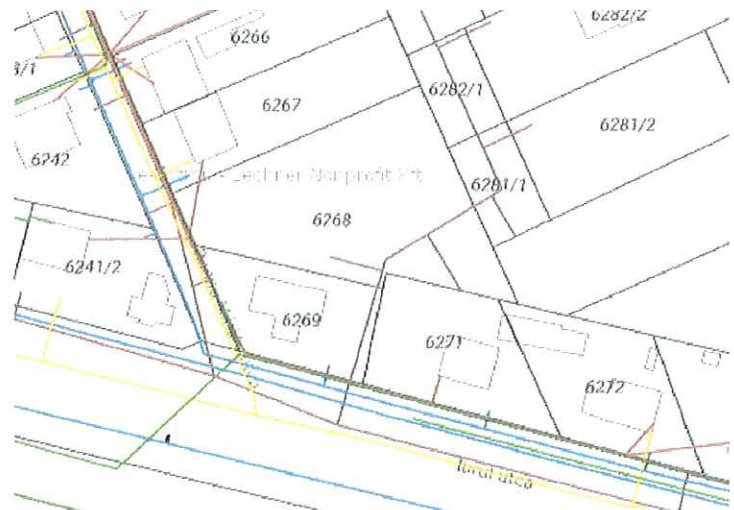
Felépítmények:

- üres terület,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan a Tompa M. u. elején található a Turul u. felől. A mögötte lévő szórt köves utcáról is megközelíthető.

Szabálytalan alakú üres terület.



Értékelés:

Telek forgalmi értéke:

13.187.000.-Ft

tizenhárommillió – száznyolcvanhétezer 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 m²

Övezeti besorolása: Lke₁ Lakóterület
kertvárosias

Formája: szabálytalan alakú,

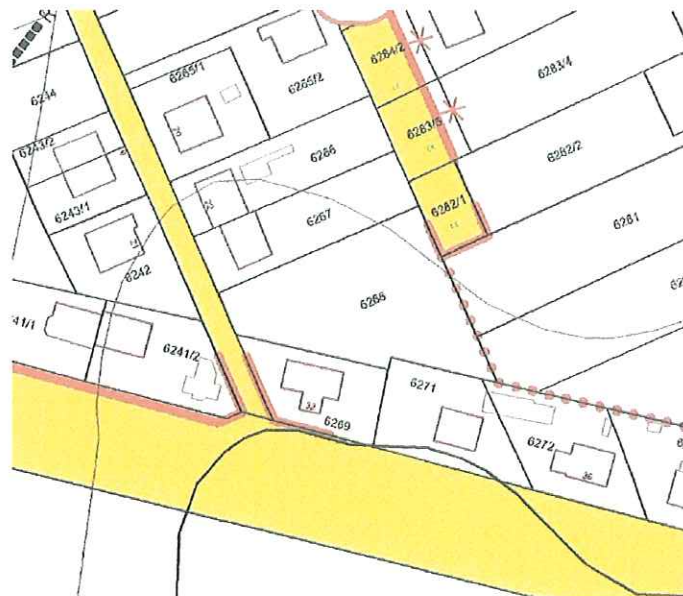
Lejtésviszonyok: egyenes felszínű,

A telek általános megítélése:

Üres terület a Tompa M. u. elején,
szabálytalan alakú, a Tompa M. u felől és a
Tompa köz felől keskeny utcafronttal,

Közművek: az utcában 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		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték
Fonyód	Szigligeti u.	438	m2	1 1	4 500 000	Ft	10 274 Ft/m2
	Fő u.	485	m2	1 1	4 200 000	Ft	8 660 Ft/m2
	Tompai köz	602	m2	1 1	4 500 000	Ft	7 475 Ft/m2
	Bessenyei köz	312	m2	1 1	3 390 000	Ft	10 865 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							9 300 Ft/m2

Fonyód, 2021. január 11.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008

8640 Fonyód, Temető u. 53.