

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Tulipán u. melletti árok
5875 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2021. július 26.

Megbízás tárgya: Fonyód, Tulipán u. 5875 hrsz-ú ingatlan

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: árok
- Jelenlegi hasznosítása: árok, csatorna,
- vezetékjog: E-ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Tulipán u.
- Helyrajzi száma: 5875

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 4525 m²
- Tulajdonos: Hubertus Agráripari Bt 1/1



Felépítmények:

- árok, nincs felépítmény,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan Tulipán utca mellett található, árok.

Értékelés:

Az árok forgalmi értéke:

5.000.000.-Ft

ötmillió forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: gyenge,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: fejlődik,

Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Tulipán
utcától K-re

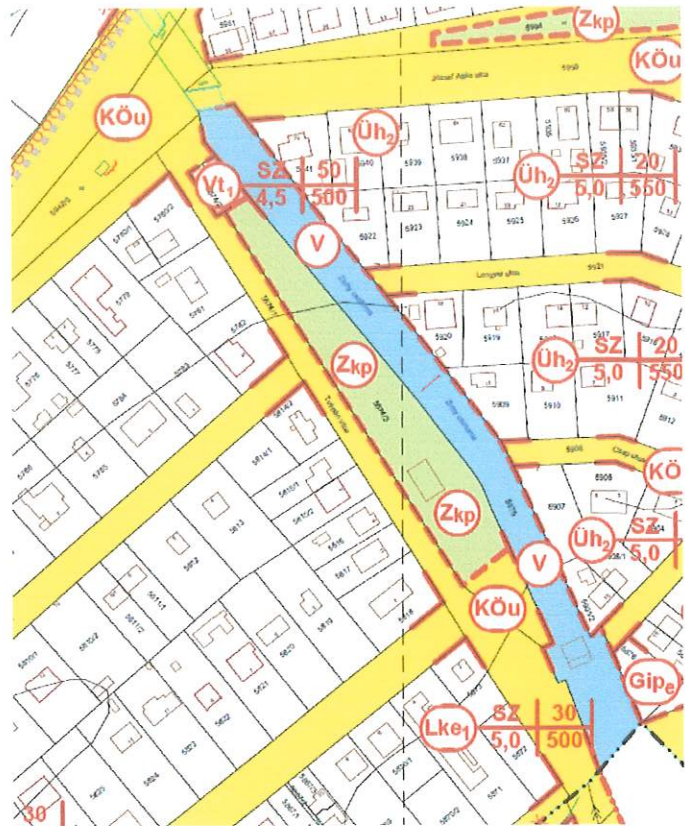
Megközelíthetősége: Zöldterületről, közparkról,
hátsó részen útról,

Telek területe: 4525 m²

Övezeti besorolása: V vízgazdálkodási terület

Formája: szabálytalan alakú,

Lejtésviszonyok: árok,



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 Egyéb telek	utca név	megnevezés	teleknagyság	részarány	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Vízmű u.	út	133 m2	1 1	266 000 Ft	2 000 Ft/m2
Fonyód	Temető u.	út	773 m2	2 10	200 000 Ft	1 294 Ft/m2
Fonyód	Turul u. Csisztai u	telek	673 m2	1 1	1 120 000 Ft	1 664 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						1 600 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényező:

Árok miatt: - 30 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 1.100-Ft/m2

Fonyód, 2021. július 26.

Nyika Laura
Nyika Laura

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