

Ingatlan értékbecslés
Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.
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
Balatonkeresztúr, 2022. október 28.

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

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület, vízvezetési szolgalmi joggal terhelt

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. Vízvezetési szolgalmi joggal terhelt.



Értékelés:

Telek forgalmi értéke:

15.882.000.-Ft

tizenötmillió – nyolcszáznyolcvankétezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

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

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,

Értékmódosító tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végső érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt 1 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		észarán	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Fő u	1224	m2	1 1	14 500 000 Ft	11 846 Ft/m2
Fonyód	Fő u	636	m2	1 1	8 000 000 Ft	12 579 Ft/m2
Fonyód	Nefeljcs u.	614	m2	1 1	15 000 000 Ft	24 430 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						16 000 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

nagyobb terület miatt, szolgalmi joggal terhelt -30 %

Korrigált fajlagos érték: 11.200.-Ft

Balatonkeresztúr, 2022. október 28.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés-Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008

8648 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.