

Ingatlan értékbecsülés
Fonyód, Temető u. 53.
tel: 06 30 2952375

megrendelő: Balatonmáriafürdő Község Önkormányzata
Balatonmáriafürdő, Gr. Széchenyi I. tér 9.

A Balatonmáriafürdő 213 hrsz-ú ingatlan
ingatlan értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2022. január 31.

Megbízás tárgya: Balatonmárfürdő, Rákóczi u. 6.

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló keskeny területsáv,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Balatonmárfürdő, Rákóczi u. 6.
- Helyrajzi száma: 213 hrsz

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 76 m²
- Tulajdonos: Balatonmárfürdő Község Önkormányzata, 1/1

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan a Rákóczi utcában található, a Balatonmárfürdő 211 és 214 hrsz-ú ingatlanok között.

Két ingatlan között található keskeny területsáv, értékesítése a mellette lévő ingatlanok tulajdonosa részére lehetséges,

Közművek: az utcában víz, villany, gáz, szennyvíz, vezetékek,



Értékelés:

Forgalmi értéke:

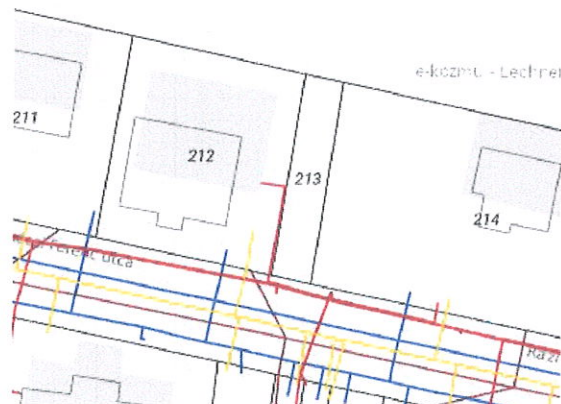
820.000.-Ft

nyolcszázhuszezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

- Típusának forgalma: gyenge, két ingatlan között található keskeny területsáv,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál,
- Környezet: fejlődik,



Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Rákóczi utca eleje,

Megközelíthetősége: aszfaltburkolatú utca,

Telek területe: 76 m²

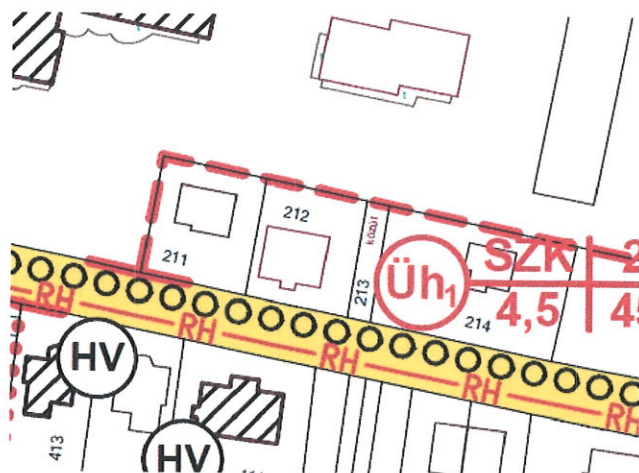
Övezeti besorolása: Üh₁ üdülő, hétvégi házas,

Formája: szabályos alakú,

Kilátás: átlagos utcakép,

Lejtésviszonyok: egyenes terület,

A telek általános megítélése: keskeny területsáv,



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.

Balatonmárfürdő	Alkotás u.	657	telek	m2	1	1	14 000 000	Ft	21 309	Ft
Balatonmárfürdő	Alkotás u.	428	telek	m2	1	1	7 635 940	Ft	17 841	Ft
Balatonmárfürdő	Rákóczi u.	472	telek	m2	1	1	14 000 000	Ft	29 661	Ft
Balatonmárfürdő	Dózsa u.	579	telek	m2	1	1	10 000 000	Ft	17 271	Ft
Átlagos fajlagos érték									21 500	Ft

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényező:

keskeny területsáv két ingatlan között, ezért a (30 %-nál magasabb értékmódosító tényezőt alkalmaztam)

Értékmódosító tényező: - 50 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 10.800.-Ft/m2

Fonyód, 2022. január 31.


Nyika Laura

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