

Ingatlan értékbéslés
Fonyód, Temető u. 53.
06 30 295 2375

megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u. 19.

A Fonyód, Kálvária utca
6365 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2017. december 20.

Előzmény:

Fonyód Város Önkormányzata a Fonyód Kálvária u. – Bessenyei sarok 6365 hrsz-ú 424 m2 beépítetlen terület 1/1 –ed tulajdoni hányadának forgalmi értékének megállapítására kért fel.

Feladatomból volt:

A Fonyód, 6365 hrsz-ú 424 m2 terület nagyságú beépítetlen terület ingatlan forgalmi értékbecslése.

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

Az ingatlan üres, beépítetlen terület.

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Fonyód, Kálvária u – Bessenyei u sarkán található
- Hrsz: 6365
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

A feladat kidolgozása:

**Fonyód 6365 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:**

2.100.000.-Ft

azaz: kettőmillió - egyszázezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan értékbecslése az ügyfél által szolgáltatott adatok felhasználásával történt.

Az ingatlan gondozatlan, mély fekvésű, részben fákkal benőtt, beépítetlen terület.

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az ingatlan Fonyód központjától, vasútállomás, autóbuszmegálló, üzletek, orvosi rendelő kb. 3.500 m-re található.

A terület elhelyezkedéséből adódóan mély fekvésű.

Az ingatlan lakóövezetben található.

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: közepes
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyód Temető utcából nyíló Kálvária utcában

Megközelíthetősége: aszfaltburkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: Lakóházak,

Telek területe: 424 m²

Övezeti besorolása: Lke₃
lakóterület -
kertvárosias,

Formája: szabályos
alakú,

Kilátás: Kálvária utca
felé átlagos
utcakép,
Bessenyei
utca felől meredek partoldalas

Lejtésviszonyok: kissé lejtős felszínű, egyenletlen, mély
fekvésű

Zöldnövényzet: a terület részben fákkal benőtt,

Kerítés: részben rossz faoszlopos drótfonatos kerítés

A telek általános megítélése: sarok telek, mély fekvésű, egyenletlen
felszínű,



Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

Közművek Kálvária utcában található. Víz, villany, szennyvíz gázvezeték.



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.

Fonyód	Bessenyei köz	312	m2	2 000 000	Ft	6 410	Ft/m2
	Turul u	786	m2	5 000 000	Ft	6 361	Ft/m2
	Szigligeti u	1096	m2	3 450 000	Ft	3 148	Ft/m2
	Temető u	717	m2	2 350 000	Ft	3 278	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						5 000	Ft/m2

Fonyód, 2017. december 20.


Nyika Laura