

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

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

**A Fonyód, Várhegy köz végében lévő
6394/1 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. március 5.

Előzmény:

Fonyód Város Önkormányzata a Fonyód Várhegy köz 6394/1 hrsz-ú 1016 m² beépítetlen terület 1/1 –ed tulajdoni hányadának forgalmi értékének megállapítására kért fel.

Feladatombolt:

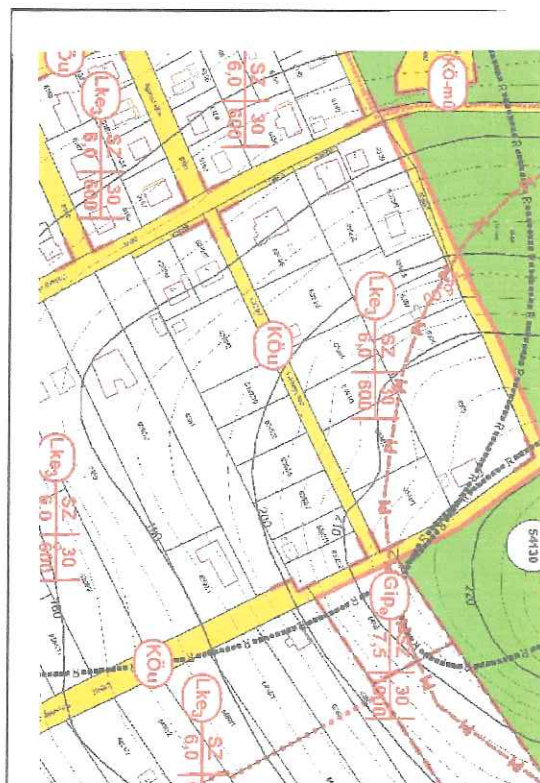
A Fonyód, 6394/1 hrsz-ú 1016 m² területnagyságú beépítetlen terület ingatlan forgalmi értékebecslése.

Az értékelte ingatlan rendeltetése:

Az ingatlan üres, beépítetlen terület.

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Fonyód, Várhegy köz végében lévő beépítetlen terület.
- Hrsz: 6394/1
- Tulajdonos: Bazula Szilárd 1/1



Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan értékebecslése a megrendelő (Fonyód Város Önkormányzata) által szolgáltatott adatok felhasználásával történt.

Az ingatlan, üres terület, fákkal benőtt, egyenletlen felszínű lejtős terület.

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az ingatlan Fonyód központjától, vasútállomás, autóbusszmegálló, üzletek, orvosi rendelő kb 3000 m-re található. A Polgármesteri Hivataltól kb1000 m-re található.

A terület elhelyezkedéséből adódóan panorámás a Bélatelepi öbölre nyílik rálátás.

Az ingatlan lakóövezetben található.

A terület Várhegy köz végében található. A Vár hegy területén létesült Fonyódi kilátó alatt található a terület. A kilátó megközelítését, parkolási lehetőségének megoldását tenné lehetővé a terület.

A Várhegy köz aszfaltozott utca, azonban meredek kiépítésű, megközelítése rossz időjárás esetén nehézkes.



Az ingatlan forgalmi értéke:

**Fonyód 6394/1 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:**

6.000.000.-Ft

azaz: hatmillió forint

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

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Fonyód Várhegy utcából nyíló Várhegy
Megközelíthetősége:	közön keresztül, meredek aszfaltburkolatú utcán,
Környező ingatlanok jellege:	Lakóházak,
Telek területe:	1016 m ²
Övezeti besorolása:	Lk3 Lakóterület- kertvárosias szabályos alakú,
Formája:	panorámás, fekvésű
Kilátás:	lejtős egyenletlen felszínű, a terület fákkal benőtt, nincs,
Lejtésviszonyok:	Megközelítés meredek aszfaltburkolatú utcán,
Zöldnövényzet:	a Fonyódi kilátó alatt található,
Kerítés:	
A telek általános megítélése:	



Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

Közművek az utcában, víz, villany, szennyvízvezeték,

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		forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Várhegy köz	718	m2	4 000 000	Ft	5 571	Ft/m2
	Dióshegy utca	607	m2	4 000 000	Ft	6 590	Ft/m2
	Bessenyei köz	312	m2	2 000 000	Ft	6 410	Ft/m2
	Borszék utca	468	m2	3 000 000	Ft	6 410	Ft/m2
	Erdősor utca	857	m2	7 000 000	Ft	8 168	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						6 600	Ft/m2

Értéknövelő tényező:

panorámás fekvése miatt: + 20 %

Értékcsökkentő tényező:

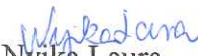
Megközelítése miatt: - 15 %

Egyenletlen gondozatlan felszíne miatt - 15 %

Módosított fajlagos érték: - 10 %

5.940.-Ft/m2

Fonyód, 2018. március 5.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.