

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

**A Fonyód, 10070/4 hrsz-ú
ingatlan**

**forgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. november 7.

Telek forgalmi értékének becslése

A telek helye: Fonyód, Hangár utca
Helyrajzi száma: 10070/4
Tulajdonosa: Önkormányzat Fonyód 1/1
A telek nagysága: 446 m²

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület, fákkal benőtt terület,

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 2.000.000.-Ft

azaz: kettőmillió forint

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

A forgalmi értékbecslésnél figyelembe vett tényezők

- a környéken belül kialakult ingatlanok forgalmi értéke,
- az ingatlan használati módja,
- az ingatlan elhelyezkedése,

Elhelyezkedése településen belül: Fonyódliget, 7-es főúttól D-re,

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca, zsákutca,

Telek területe: 446 m²

Övezeti besorolása: V_{t4} vegyes hasznosítású terület,

Formája: szabályos,

Kilátás: átlagos utcakép,



Lejtésviszonyok: egyenletlen talajfelszínű,
 Zöldnövényzet: fákkal benőtt terület,
 Közművek az utcában: víz, villany,
 a szennyvízvezeték a telektől kb: 50 m-re
 található
 A terület általános megítélése: Fonyódliget Dk-i részén, a 7-es főúttól D-re, a
 Hangár utca végében található. Közművek
 csak az utcában kerültek kiépítésre,

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
 Végző érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt 2 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Niklai u.	473	m2	1	1	2 500 000	Ft	5 285 Ft/m2
	Niklai u.	751	m2	1	1	4 000 000	Ft	5 326 Ft/m2
	Komló u.	595	m2	1	1	3 450 000	Ft	5 798 Ft/m2
	Niklai u.	704	m2	1	1	4 000 000	Ft	5 682 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								5 520 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényező:
 Rosszabb fekvése miatt: - 20 %
 Módosított fajlagos érték: - 20 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 4.500.-Ft/m2

Fonyód, 2018. november 7.

Nyika Laura
 Nyika Laura