

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Temető utca
6508/10 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. október 11.

Telek forgalmi értékének becslése

A telek helye: Fonyód, Temető u. Kisfaludy utca felőli végén új utca kialakítás
Helyrajzi száma: 6508/10
Tulajdonosa: Halasi István 4452. Napkor, Sényői u. 39 1/1
A telek nagysága: 1267 m²

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület, utca és közmű kiépítés nélkül,

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 2.534.000.-Ft

azaz: kettőmillió-ötszázharmincnégyezer 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: Fonyód, Temető u. vége Kisfaludy u. felől,

Megközelíthetősége: az utca megosztásra került, kiépítés nélküli füves terület

Környező ingatlanok jellege: hasonló jellegű területek,

Telek területe: 1267 m²

Övezeti besorolása: Lk_{e4} Lakóterület kertvárosias

Formája: szabályos,

Kilátás: füves fákkal benőtt terület,

Lejtésviszonyok: egyenletlen fákkal benőtt terület,

Közművek: a Kisfaludy utcában utcában, víz,
villany, gáz, szennyvízvezeték,



A terület általános megítélése:

a terület Fonyódon a Temető utca végében található megközelítése a Kisfaludy utca felől kialakított, jelenleg füves úton lehetséges, közműkiépítés nem történt. Közművezetékek a Kisfaludy utcában találhatók.

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		részarány		forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Bessenyei u	3252	m2	1	1	4 000 000	Ft	1 230	Ft/m2
	dr. Shneider u.	1126	m2	1	1	4 650 000	Ft	4 130	Ft/m2
	Seregély u.	1220	m2	1	1	2 300 000	Ft	1 885	Ft/m2
	Fecske u.	741	m2	1	1	1 600 000	Ft	2 159	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								2 350	Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényező:

Az utca kiépítetlen, füves, közművek hiánya miatt - 15 %

Módosított fajlagos érték: - 15 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

2.000.-Ft/m2

Fonyód, 2018. október 11.


Nyika Laura