

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, 5954/2 hrsz-ú ingatlan
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. július 20.

Megbízás tárgya: Fonyód, Bélatelep, 5954/2 hrsz-ú ingatlan

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület,
- Jelenlegi hasznosítása: strand terület, Balaton part mellett,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Bélatelepi strand mellett,
- Helyrajzi száma: 5954/2



A kialakítandó ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület – strand területe,
- Telek nagysága: 793 m²
- Tulajdonos: Magyar Állam 1500/18800

Felépítmények:

Nincsenek felépítmények,

Értékelés:

A telek 1/1-ed értéke: 3.172.000.-Ft

hárommillió - százhetvenkettőezer forint

1500/18800-ad része: 253.100.-Ft

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

A kialakítandó ingatlan:

- Típusának forgalma: **forgalomképtelen ingatlan**, strand területe, Balaton part mellett, eszmei értéket képvisel,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

Az értékelés érvényességi ideje:

12 hónap, strand területként történő hasznosítása miatt,

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Fonyód Bélatelepi strand Balaton part melletti része,

Megközelíthetősége:

a Bélatelepi strand területéről,

Telek területe:

793m²

Övezeti besorolása:

Ks különleges terület,

Formája:

szabályos alakú,

Kilátás:

a Balatonra és a strand területére,

Lejtésviszonyok:

egyenes terület,

Kerítés:

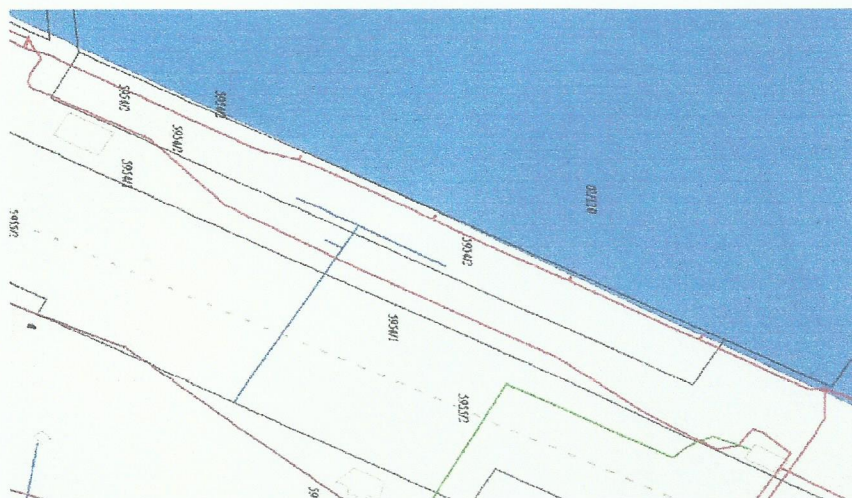
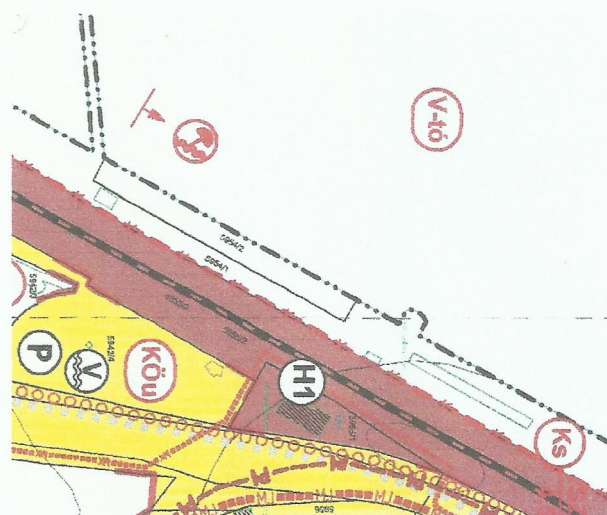
nincs,

A telek általános megítélése:

Balaton parton található, keskeny hosszú terület, amely mindig a bélatelepi strand részét képezte és képezi. A terület másra nem hasznosítható, a parti sávban található.

Közművek a területen:

- villanyvezeték,
- vízvezeték,



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
	Előd u.	1159	m2	1	1	22 078 950 Ft	19 050 Ft/m2
	Előd u.	1181	m2	1	1	22 498 050 Ft	19 050 Ft/m2
	Előd u.	1163	m2	1	1	27 940 000 Ft	24 024 Ft/m2
	Báthory u.	713	m2	1	1	15 000 000	21 038 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							20 000 Ft/m2

Értékmódosító tényezők (strand terület miatt a 30 %-tól eltérő módosító tényezőt alkalmaztam:

Értékcsökkentő tényező:

Strand területének része: - 80 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

4.000.-Ft/m2

Fonyód, 2020. július 20.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008

8640 Fonyód, Temető u. 53.