

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

**A Fonyód,
6882/1 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2021. május 6.

Megbízás tárgya: Fonyód, Érsekújvár u, Dióshegyi u, Borszék u. között lévő ingatlan,

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület, a Dióshegyi u. és a Borszék u. a
- vezetékJog DRV Zrt, bejegyzés

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Érsekújvár,u , Dióshegyi u, és a borszék u. között található,
- Helyrajzi száma: 6282/1
- Tulajdonos: Szinesei Andrásné 1/1

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan fekvése:
belterület

Telek nagysága: 2302 m2

Felépítmények:

- üres terület,



Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan az Érsekújvár utcában található. A dióshegyi u. és a Borszék u. áthalad rajta.

Az Érsekújvár utca, a Dióshegyi u, és a Borszék u. felől közelíthető meg.

Szabályos alakú üres terület.

A területlejtős, meredek felszínű, fákkal benőtt terület.

A terület megosztása a rendezési terv szükséges lenne,



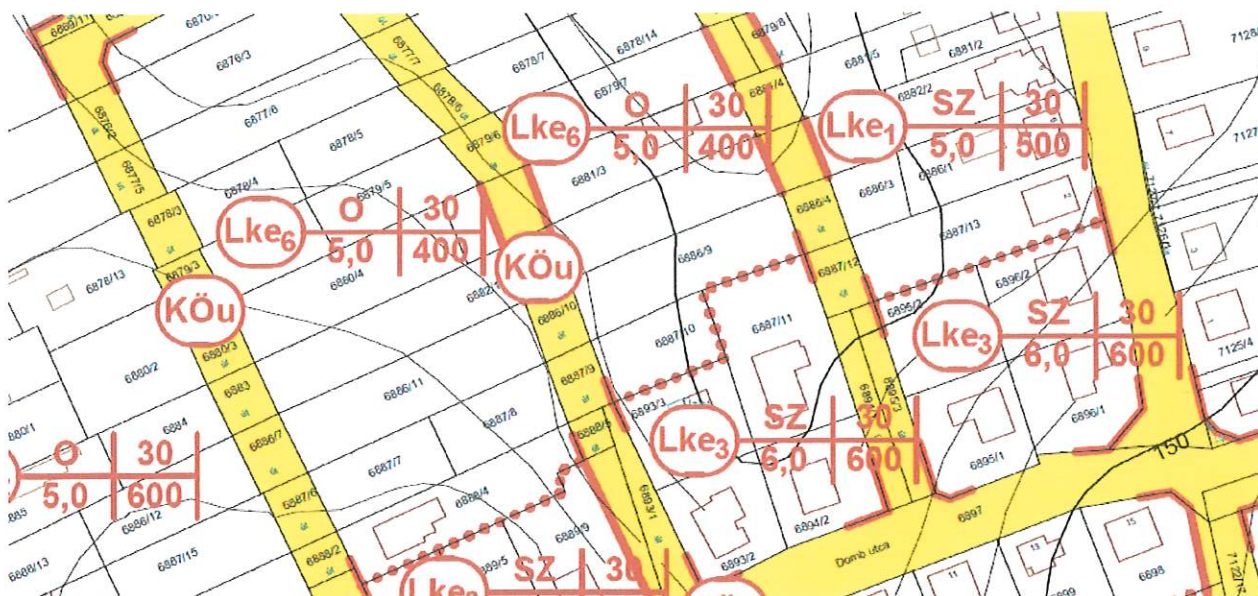
amely a Dióshegyí és a Borszék utca kialakítását is lehetővé tenné. A leendő utca részekén víz, villany szennyvízvezetékek átvezetésre kerültek.

Az értékbecslés a feltételezett megosztás figyelembevételével készült.

Amennyiben az ingatlan megosztásra kerülne 2 építési terület, 2 útrész és egy egyéb terület alakulna ki, az alábbiak szerint. A jelenlegi m² nagyságok nem pontos adatok.

A területek nagysága változik a pontos geodéziai felmérés alapján.

Érsekújvár u. felől	kb.	900	m ²
Dióshegyí u	kb.	170	m ²
Dióshegyí u. Borszék u. között	kb.	783	m ²
Borszék. U.	kb.	180	m ²
Borszék u. mellett	kb.	270	m ²
összesen:		2303	m ²



Értékelés:

A Fonyód 6282/1 hrsz-ú beépítetlen terület
forgalmi értéke kerekítve:

16.100.000.-Ft

tizenhatmillió – százezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: közepes,
- Értékállósága hosszútávon: fejlődik,
- Környezet: fejlődik,

Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyód, Domb utcától É-ra lévő Érsekújvár u,
Dióshegyi u. Borszék u. között,

Megközelíthetősége: kőszórásos utca,

Telek területe: 2302 m²

Övezeti besorolása: Lke Lakóterület kertvárosias

Formája: szabályos alakú,

Lejtésviszonyok: domboldalas lejtős, meredek felszínű,

Közművek: az utcákban víz, villany, szennyvíz, gázvezeték,

Zöldnövényzet: fákkal benőtt terület,

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.

beépítetlen terület

Cím	utca név	teleknagyság		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték
Fonyód	Dióshgyi u.	672	m2	1 1	5 400 000	Ft	8 036 Ft/m2
Fonyód	Dióshgyi u.	880	m2	1 1	8 900 000	Ft	10 114 Ft/m2
Fonyód	Dióshgyi u.	834	m2	1 1	6 600 000	Ft	7 914 Ft/m2
Fonyód	Nap u.	1204	m2	1 1	10 000 000	Ft	8 306 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							9 000 Ft/m2

út

Cím	utca név	területnagyság		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték
Fonyód	Ibolya u mellett	53	m2	1 1	100 000	Ft	1 887 Ft/m2
Fonyód	Dr. Schneider u. mellett	454	m2	1 1	750 000	Ft	1 652 Ft/m2
Fonyód	Mecsek u mellett	264	m2	1 1	400 000	Ft	1 515 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							1 500 Ft/m2

Fonyód, 2021. május 6.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.