

Ingatlan értékbéslés
Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.
06 30 295 2375

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

FONYÓDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
8640 FONYÓD, FŐ UTCA 19.	
Érk.: 2022. AUG. 23.	Mell.: -1-
Szám: 01/1040 - 3	
Előzm.: H-T.M.	

A Fonyód,
6882/3 hrsz-ú ingatlan értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Balatonkeresztúr, 2022. 08. 12.

Megbízás tárgya: Fonyód, Érsekújvár u. 6882/3 hrsz

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület,
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Érsekújvár u..
- Helyrajzi száma: 6882/3 hrsz

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület,
- Telek nagysága: 447 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata 1/1

Felépítmények:

- nincs,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

A beépítetlen terület, Fonyódon a Domb utcától É-ra lévő területen, az Érsekújvár utca K-i oldalán található. Területe lejtős talajfelszínű,



Értékelés:

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 10.550.000.-Ft

tízmillió – ötszázötvenezer forint

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

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyód,
Domb utcától É-ra lévő terület,

Megközelíthetősége: földes kőszórásos út,

Telek területe: 447 m²

Övezeti besorolása: L_{ke6} lakóterület,
kertvárosias,

Környező ingatlanok: telkek és lakóházak,

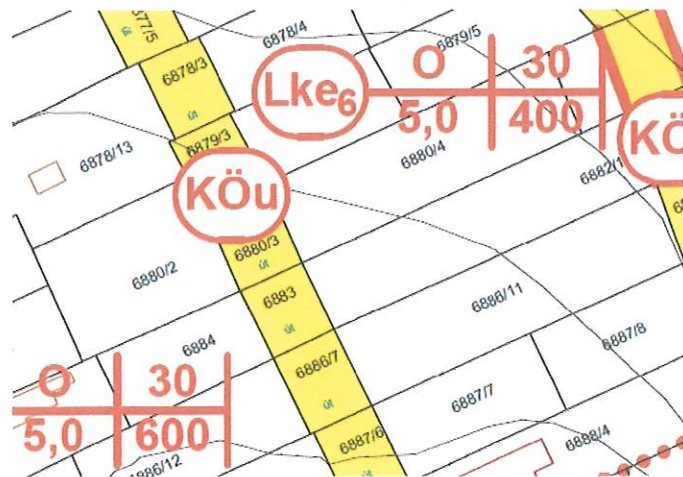
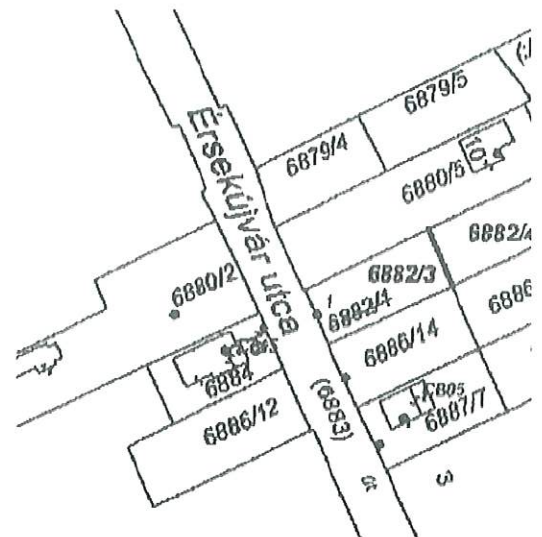
Formája: szabályos alakú,

Tájolása: K – Nyi fekvésű,

Közművek: víz, villany, gáz, szennyvízvezeték,

Kilátás: utcakép, fonyódi hegy,

Lejtésviszonyok: lejtős talajfelszínű,



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 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		ésszarány	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Borszék u.	847	m2	1 1	20 900 000 Ft	24 675 Ft/m2
Fonyód	Dióshgyi u.	482	m2	1 1	9 900 000 Ft	20 539 Ft/m2
Fonyód	Ibolya u.	600	m2	1 1	14 990 000 Ft	24 983 Ft/m2
Fonyód	Nefeljcs u.	614	m2	1 1	15 000 000 Ft	24 430 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						23.600 Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2022. 08. 12.


Nyika Laura

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