

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

**A Fonyód,
10077/6 hrsz-ú ingatlan értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Balatonkeresztúr, 2022. december 09.

Megbízás tárgya: Fonyód, Niklai u. 10077/6 hrsz

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

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

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Niklai u
- Helyrajzi száma: 10077/6 hrsz

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület,
- Telek nagysága: 3200 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata 1/1

Az értékelés érvényességi ideje:

- 6 hónap

Felépítmények:

- nincs,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

A beépítetlen terület, Fonyódon a Niklai u. mögött található. Mély fekvésű terület, vadon nőtt fákkal cserjékkel benőtt. Megközelítése a mellette lévő mély fekvésű kialakítandó közterületről lehetséges.



Értékelés:

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 38.400.000.-Ft

harmincnyolcmillió - négyszázezer 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, Niklai u mögött K-re

Megközelíthetősége: mély fekvésű kialakítandó közterületről,

Telek területe: 3200 m²

Övezeti besorolása: Ü_{h2} üdülőterület,
hétvégiházas,

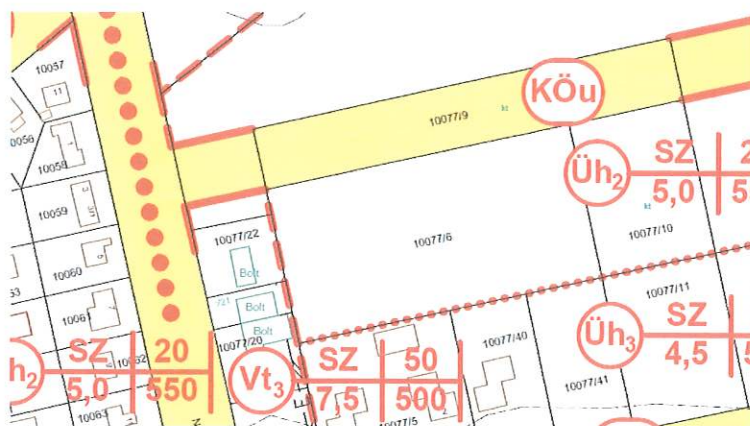
Környező ingatlanok: közterület, telkek
 üdülők,

Formája: szabályos alakú,

Tájolása: NY –K-i fekvésű,

Közművek: víz, villany,
szennyvízvezeték a Niklai utcában,

Lejtésviszonyok: mély fekvésű 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

Végso érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Összehasonlító adatok, amely ingatlanok 2021. és 2022. évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		ésszarán	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Niklai u mögött	473	m2	1 1	6 000 000 Ft	12 685 Ft/m2
Fonyód	Niklai u mögött	474	m2	1 1	6 400 000 Ft	13 502 Ft/m2
Fonyód	Niklai u	560	m2	1 1	16 500 000 Ft	29 464 Ft/m2
Fonyód	Niklai u	701	m2	1 1	23 749 000 Ft	33 879 Ft/m2
Fonyód	Niklai u	701	m2	1 1	21 463 000 Ft	30 618 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						24 000 Ft/m2

Érték módosító tényező: belső terület, mély fekvésű terület miatt a 30 %
módosító tényezőtől eltértem.

mély fekvésű terület, belső elhelyezkedése miatt -50 %

Átlagos fajlagos érték: 12.000.-Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2022. december 09.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés-Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008

8648 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.