

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Templom tér
8729/4 hrsz-ú ingatlan értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Balatonkeresztúr, 2023. szeptember 12

Megbízás tárgya: Fonyód, Templom tér 8729/4 hrsz

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

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

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Templom tér
- Helyrajzi száma: 8729/4 hrsz

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület,
- Telek nagysága: 756 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata 1/1

Felépítmények:

- nincs,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

A beépítetlen terület, Fonyódliget, Templom tér, Vasút és Balaton part közötti területészen. Egyenes felszínű rendezett terület.



Értékelés:

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 52.920.000.-Ft

ötvenkétfmllió – kilencszázhuszezer 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: Fonyódliget vasút és Balaton part közötti területrészen

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Telek területe: 756 m²

Övezeti besorolása: Vt₃ településközponti
vegyes terület,

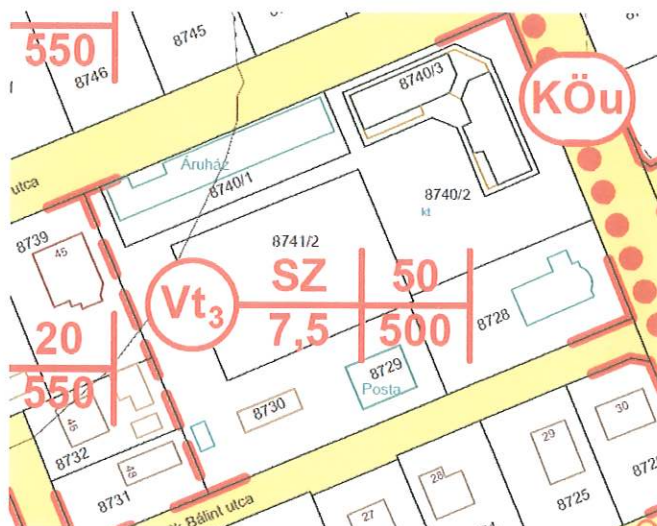
Környező ingatlanok: telkek és üdülőépületek,
üzletek,

Formája: szabályos alakú,

Közművek utcában: víz, villany,
szennyvízvezeték,

Kilátás: utcakép,

Lejtésviszonyok: egyenes 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 2 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		ésszarán	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Liget u	463	m2	1 1	34 290 000 Ft	74 060 Ft/m2
Fonyód	Mecsek u	714	m2	1 1	57 150 000 Ft	80 042 Ft/m2
Fonyód	Hun u	473	m2	1 1	31 000 000 Ft	65 539 Ft/m2
Fonyód	Szél u	888	m2	1 1	77 900 000 Ft	87 725 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						77 000 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Rosszab fekvés miatt - 5 %

Nagyobb alapterület miatt - 5 %

Összesen: - 10 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

70.000.-Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2023. szeptember 12


Nyika Laura
Ingatlan Értékbecslés-Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008
8648 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.