

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Fürdő u.
8250/4 hrsz-ú ingatlan értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Balatonkeresztúr, 2023. december 4.

Megbízás tárgya: Fonyód, Fürdő u. 8250/4 hrsz

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: parkoló és társasház között lévő terület,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Fürdő u.
- Helyrajzi száma: 8250/4 hrsz
- vezetékJog: 10 m² területre E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület,
- Telek nagysága: 364 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata 1/1

Felépítmények:

- nincs, térburkolattal ellátott terület,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan a Fonyód, Fürdő utca elején társasház és parkolók között található terület. Strand, üzletközpont, Hajóállomás, vasútállomás 300 m-en belül megtalálható.



Értékelés:

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 29.500.000.-Ft

huszonkilencmillió - ötszázezer forint

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyód, Fürdő u. elején,

Megközelíthetősége: aszfaltburkolatú utca,

Telek területe: 364 m²

Övezeti besorolása: Vt₂ vegyesterület-településközponti

Környező ingatlanok: lakóházak, üdülők, strand, Hajóállomás, üzletek,

Formája: szabályos alakú,

Közművek: a fürdő utcában,

Kilátás: panorámás,

Lejtésviszonyok: egyenes térburkolattal ellátott terület,



Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

Közművek az utcában: Víz, villany, gáz és szennyvízvezeték,

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	
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:

Régebbi adatok miatt

+ 5 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

81.000.-Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2023. december 4.


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