

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Aradi Vértanúk útja
5263/1 hrsz-ú ingatlan

forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. január 27.

Megbízás tárgya: Fonyód, Aradi vértanúk útja 5263/1 hrsz-ú ingatlan

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület. A rajta tárolt anyagok, építmény maradványok elszállíttatása szükséges

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Aradi vértanúk útja
- Helyrajzi száma: 5263/1

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 669 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan, egyenletlen felszínű elhanyagolt, fákkal benőtt terület. építőanyagok tárolására használt terület.

Értéktelen faház található rajta.

Az ingatlan a 7-es főúttól D-re található, Fonyód-Bélatelep Balatonfenyves felőli részén.

Az ingatlan üdülő övezetben található.

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: jó
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

Az ingatlan bemutatása:

Elhelyezkedése településen belül:

Megközelíthetősége:

Környező ingatlanok jellege:

Telek területe:

Övezeti besorolása:

Formája:

Kilátás:

Lejtésviszonyok:

Fonyód Bélatelep, 7-es út D-i oldalán

kiépítetlen utcán,

üdülőépületek,

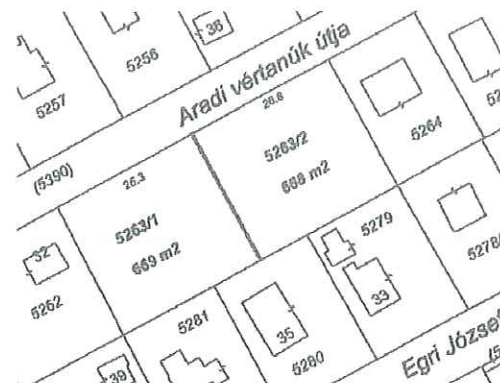
669 m²

Ü_{h2} üdülőterület,
hétvégi házas,

szabályos, téglalap
alakú,

átlagos utcakép,

egyenestérület, építőanyagokkal telerakott



Kerítés:

A terület általános megítélése:

gyenge állagú drótfonat,

a területen értéktelen építmény található,
elhanyagolt, rendbetétele szükséges lenne, a
tárolt anyagok elszállítása szükséges lenne,
gyenge drótfonatos kerítéssel határolt, az
értékelés üres területre vonatkozik,

Közművek:

az utcában víz, villany, szennyvízvezeték,

Értékelés:

Telek forgalmi értéke:

4.500.000.-Ft

négymillió – ötszázezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

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	részarány	teleknagyság		forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Fő u.	1 1	491	m2	3 000 000	Ft	6 110	Ft/m2
	Nefelejcs u.	1 1	614	m2	4 500 000	Ft	7 329	Ft/m2
	Bolyai u.	1 1	734	m2	6 000 000	Ft	8 174	Ft/m2
	Fő u.	1 1	485	m2	4 200 000	Ft	8 660	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							7 500	Ft/m2

Értékcsoökkentő tényező:

Roszbabb fekvése miatt -10 %

Módosított fajlagos érték:

6.700.-Ft/m2

Fonyód, 2020. január 27.


Nyika Laura

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