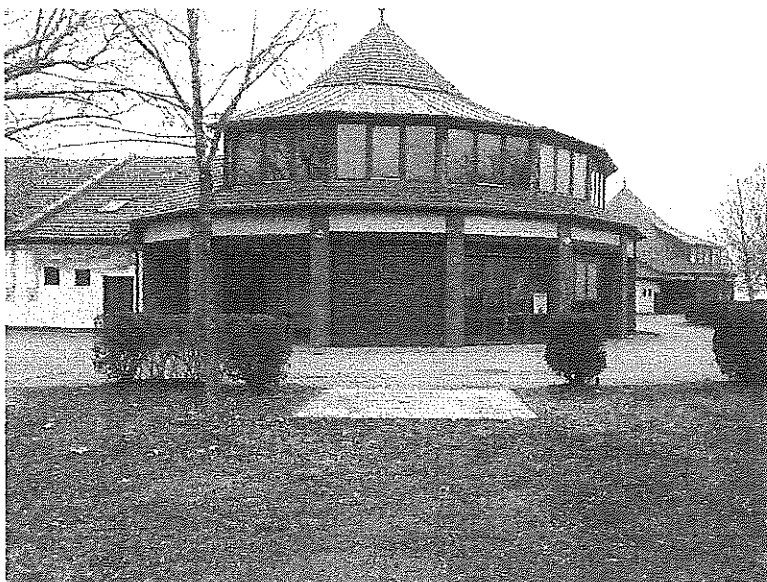


Ingatlan értébecslés
Fonyód, Temető u. 53.
06 – 30 295 23 75

megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u. 19.

A Fonyód, Vigadó tér 10. számú üzlet
8248/4/A/10 hrsz-ú ingatlan értébecsléséről
készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
2018. február 8.

Előzmény:

Fonyód Város Önkormányzata a Fonyód Hajóállomás, Vigadó tér 8248/4/A/10 hrsz-ú ingatlan 1/1 -ed tulajdoni hányadának forgalmi értékének megállapítására kért fel.

Feladatomból volt:

A Fonyód, 8248/4/A/10 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése.

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

Az ingatlan üzlet és passzázs

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Fonyód, Hajóállomás Vigadó tér
- Hrsz: 8248/4/A/10
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az épület hasznos alapterülete:

110,14 m² üzlet 129,41 m² passzázs = 239,60 m²

A közös tulajdonból 2396/43644 rész tartozik az ingatlanhoz

A feladat kidolgozása:

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 32.000.000.-Ft

Azaz: harminckettőmillió forint

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

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

Az ingatlan jellemző tulajdonságait, melyek értéknövelő és értékcsökkentő tényezőként számba jöhetnek figyelembe vettem.

- A városon belüli elhelyezkedését, amely frekventált helyen hajóállomáson található, strand mellett
- autóbusz megálló, vasútállomás, 300 m-en belül van,
- a terület rész rendezettségét, közművesítettségét,
- az épület kivitelezését,
- az építési idejét, módját, felhasznált építőanyagokat, technológiáját,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan értékbecslése az ügyfél által szolgáltatott adatok felhasználásával történt.

Az ingatlan, jelenleg szerkezetkész állapotú üzlethelyiség, amely üzletsorban került kialakításra.

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan Fonyód központi részén a strand és a hajóállomás között található. Az üzlet frekventált helyéből adódóan az elő a nyári és az utószezonban is nagy forgalmat bonyolít le.

Környezet, adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Megközelíthetősége:

Környező ingatlanok jellege:

Övezeti besorolása:

Kilátás:

Lejtésviszonyok:

A telek általános megítélése:

Fonyód központi helyén,

aszfaltburkolatú utca, mellette kiépített

parkolókkal,

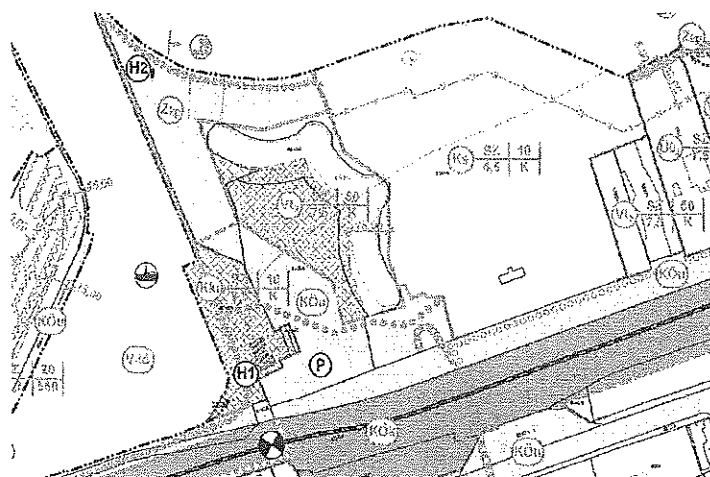
hajóállomás, strand,

V₁₂ vegyesterület-központi

Balatoni panoráma, szemben Badacsony,

egyenes terület,

Központi nagy forgalmú terület,



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

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

Közművek víz, villany, 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,

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.

Fonyód	Füldő u	36	m2	8 000 000	Ft	220 000	Ft/m2
	Füldő u	20	m2	4 000 000	Ft	200 000	Ft/m2
	Füldő u	17	m2	3 000 000	Ft	175 000	Ft/m2
	Füldő u	16	m2	3 000 000	Ft	186 000	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						194 000	Ft/m2

Értékcsökkentő tényező:

Szerkezetkész állapot miatt: - 30 %

Módosított fajlagos érték: 135.000.-Ft/m2

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

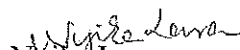
A helységek belső méretei,
Belmagassága:3,00 m

110,14 m2 üzlettér szerkezet kész állagban, közmű csatlakozási lehetőségekkel,
129,41 m2 passzázs,

Az épület műszaki jellege:

- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá, belső falazat vakolatlan,
- külső vakolata: klinker téglá burkolattal,
- tető: összetett tető,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép fedésű,
- földém: vas-betonszerkezetű
- esőcsatorna: van,
- padozatok: nincs,
- nyílászárók: fa, fém, szerkezetűek,
- közművesítettség: víz, szennyvízvezeték, villanyvezeték,
- fűtés: nincs,
- építés ideje: kb 13 éve,
- állaga: szerkezetkész állagú, 60 %
- az ingatlan fekvése: a város központi forgalmas részén, strand mellett, hajóállomáson, frekventált nagy forgalmú helyen található,

Fonyód, 2018. február 8.


Nyika Laura

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

