

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Gárdonyi tér
9570/3 hrsz-ú ingatlan

forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. október 11.

Telek forgalmi értékének becslése

A telek helye: Fonyód, Gárdonyi tér
Helyrajzi száma: 9570/3
Tulajdonosa: Önkormányzat Fonyód 1/1
A telek nagysága: 377 m²

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: bolt
- Jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület,

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értéke:	2.500.000.-Ft
-------------------------------------	----------------------

azaz: kettőmillió – ötszázezer forint

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

A forgalmi értékbecslésnél figyelembe vett tényezők

- a környéken belül kialakult ingatlanok forgalmi értéke,
- az ingatlan használati módja,
- az ingatlan elhelyezkedése,

Elhelyezkedése településen belül: Fonyódliget Gárdonyi tér

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: üdülőépületek,

Telek területe: 377 m²

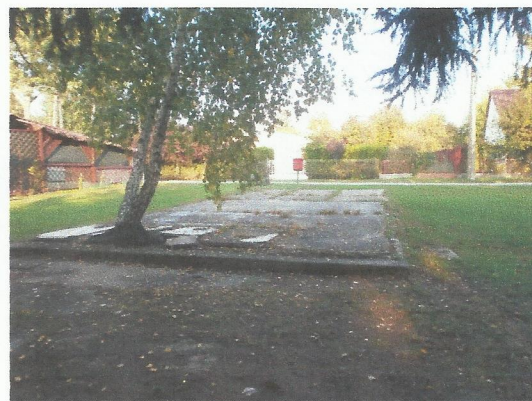
Övezeti besorolása: Vt₁ vegyesterület-településközponti

Formája: szabályos,

Kilátás: átlagos utcakép,

Lejtésviszonyok: egyenes terület, betonburkolattal,

Közművek: az utcában, víz, villany, szennyvízvezeték,



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

A terület általános megítélése:

a terület Fonyódligeten található jól megközelíthető, jó elhelyezkedésű terület, a területén a volt épület betonburkolata található

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	Deák F u.	446	m2	1	1	3 200 000	Ft	7 175	Ft/m2
	Niklai u.	442	m2	1	1	2 700 000	Ft	6 109	Ft/m2
	Komlói u.	723	m2	1	1	4 450 000	Ft	6 155	Ft/m2
	Komlói u.	596	m2	1	1	3 450 000	Ft	5 789	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								6 300	Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényező:

A területén lévő betonburkolatok miatt - 10 %


Jó elhelyezkedése miatt + 15 %

Módosított fajlagos érték: - 5 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

6.620.-Ft/m2

Fonyód, 2018. október 11.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecsülés - Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008 3
8640 Fonyód, Temető u. 53.