

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Vasvári u.
5027 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. január 27.

Megbízás tárgya: Fonyód, Vasvári P. u. 5027 hrsz-ú ingatlan

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Vasvári u.
- Helyrajzi száma: 5027

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 1890 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Felépítmények:

- üres terület, nincs felépítmény,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan a Vasvári utcában található, Balaton part térségében. A terület szabálytalan alakú, füves, fákkal benőtt beépítetlen terület.

Értékelés:

Terület forgalmi értéke:

30.240.000.-Ft

harmincmillió – kettőszáznegyvenezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma:
- Értékállósága hosszútávon:
- Környezet:

jó
stagnál
stagnál



Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Megközelíthetősége:

Telek területe:

Övezeti besorolása:

Formája:

Lejtésviszonyok:

Kerítés:

A telek általános megítélése:

Balaton part térségében, Vasvári utca,

aszfalt burkolatú utca,

1890 m2

Vt₁ vegyes terület, teleépülés központ

szabálytalan alakú,

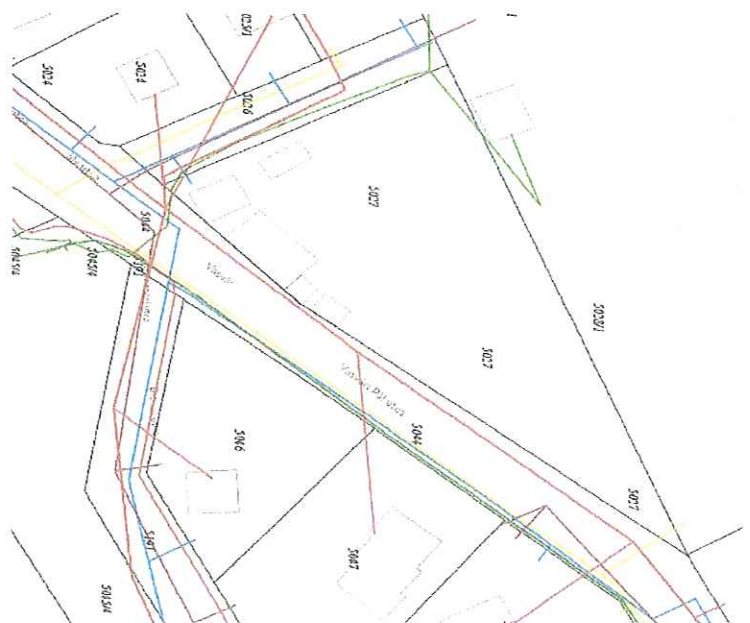
egyenyes felszínű,

nincs,

fákkal benőtt beépítetlen terület

Közművek: az utcában,

víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték,



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		ésszarány	forgalmi érték	fajlagos érték	
Fonyód	Előd u.	1135	m2	1	1	22 021 800 Ft	19 402 Ft/m2
	Előd u.	1138	m2	1	1	21 678 000 Ft	19 049 Ft/m2
	Előd u.	1159	m2	1	1	22 078 950 Ft	19 050 Ft/m2
	Előd u.	1181	m2	1	1	22 498 050 Ft	19 050 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							19 000 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Rosszabb fekvése miatt: - 15 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 16.000-Ft/m2

Fonyód, 2020. január 27.

Nyika Laura
Nyika Laura

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