

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

**A Fonyód, 10247/1 hrsz-ú
ingatlan**

**forgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. május 4.

Telek forgalmi értékének becslése

A telek helye: Fonyód, piac mellett K-ről, Gáz cseretelep mögött
Helyrajzi száma: 10247/1
Tulajdonosa: Tamási Dalma Eszter 1/1
A telek nagysága: 2835 m²
A telek jellege: beépítetlen terület

Az ingatlan forgalmi értéke: 8.500.000.-Ft

azaz: nyolcmillió - 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,
- többcélú hasznosításának lehetősége,

Elhelyezkedése településen belül: Fonyódi Piac mellett K-ről, Gáz cseretelep mögött

Megközelíthetősége: piac felől és a Gáz utca végétől,

Környező ingatlanok jellege: Piac, Gáz cseretelep, parkoló, Gokart pálya

Telek területe: 2835 m²

Övezeti besorolása: G_{ksz 1}
Gazdasági-kereskedelmi szolgáltató terület,

Formája: szabályos alakú,

Kilátás: a piac területére, Gáz cseretelep, Gokart pálya

Lejtésviszonyok: egyenes terület,

Közművek: a környező utcákban,



A terület általános megítélése:

a piac mellett található, a piac bővítésére,
illetve parkolónak használható terület,

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 | Szigetvári u. vége | 7622 | m2 | 1 | 1 | 28 000 000 | Ft | 3 674 | Ft/m2 |
| | Műhely u. | 677 | m2 | 1 | 1 | 2 875 000 | Ft | 4 247 | Ft/m2 |
| | Gáz u. | 1949 | m2 | 1 | 1 | 6 985 000 | Ft | 3 584 | Ft/m2 |
| | Napsugár Piac között | 2540 | m2 | 1 | 1 | 10 000 000 | Ft | 3 937 | Ft/m2 |
| Átlagos fajlagos érték kerekítve: | | | | | | | | 3 860 | Ft/m2 |

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényező:

Hátsó fekvése. miatt: - 10 %

Közművek hiánya miatt: - 10 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

3.000.-Ft/,-Ft/m2

Fonyód, 2018. május 4.


Nyika Laura

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