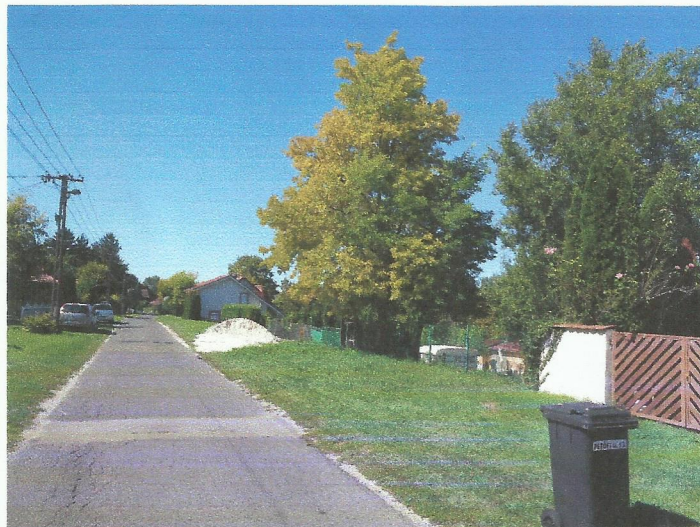


Ingatlan értékbecsülés
Fonyód, Temető u. 53.
06 – 30 295 2375

Megrendelő: Balatonberény Község Önkormányzata
Balatonberény Kossuth tér 1.

A Balatonberény,
653/1, 653/2, 653/3, 653/5, 653/6, 653/13, 653/15 hrsz-ú
ingatlanok forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. szeptember 10.

Megbízás tárgya: Balatonberény, Petőfi utcai ingatlanok előtt lévő beépítetlen területek,

Az értékelt ingatlanok rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület,
- Jelenlegi hasznosítása: üres területek az ingatlanok előtt,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Balatonberény, Petőfi utca
- Helyrajzi számok: 653/1, 653/2, 653/3, 653/5, 653/6, 653/13, 653/15

Az ingatlanok bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telkek nagysága:

Ballatonberény	653/1	hrsz	3	m2
Ballatonberény	653/2	hrsz	9	m2
Ballatonberény	653/3	hrsz	14	m2
Ballatonberény	653/5	hrsz	12	m2
Ballatonberény	653/6	hrsz	24	m2
Ballatonberény	653/13	hrsz	52	m2
Ballatonberény	653/15	hrsz	8	m2

- Tulajdonos: Balatonberény Község Önkormányzata 1/1

Értékelés:

Ballatonberény	653/1	hrsz	3	m2	2 100	Ft/m2	6 300	Ft
Ballatonberény	653/2	hrsz	9	m2	2 100	Ft/m2	18 900	Ft
Ballatonberény	653/3	hrsz	14	m2	2 100	Ft/m2	29 400	Ft
Ballatonberény	653/5	hrsz	12	m2	2 100	Ft/m2	25 200	Ft
Ballatonberény	653/6	hrsz	24	m2	2 100	Ft/m2	50 400	Ft
Ballatonberény	653/13	hrsz	52	m2	2 100	Ft/m2	109 200	Ft
Ballatonberény	653/15	hrsz	8	m2	2 100	Ft/m2	16 800	Ft

A feladat kidolgozása:

Az ingatlanok

- Típusának forgalma: gyenge,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Petőfi utca, ingatlanok előtti területek,

Megközelíthetőségük: Petőfi utca

Övezeti besorolásuk: L_{ke} kertvárosias lakóterületek,

Formájuk: szabálytalan alakúak,

Kilátás: átlagos utcakép,

Lejtésviszonyok: egyenes és lejtős terepviszonyok,

A telkek általános megítélése: a Petőfi utcai ingatlanok előtti területrészek, amelyek a mögöttük lévő ingatlanok tulajdonosai részére értékesíthetők,

Közművek az utcában: víz, villany, gáz, szennyvíz vezetékek,

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,

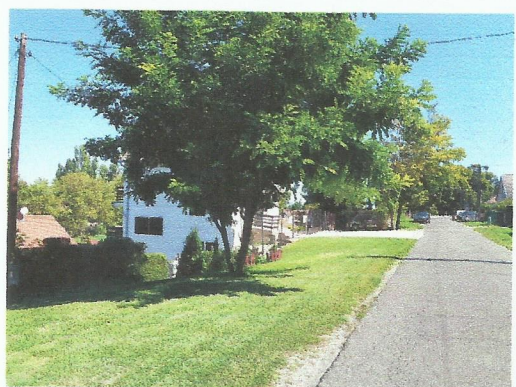
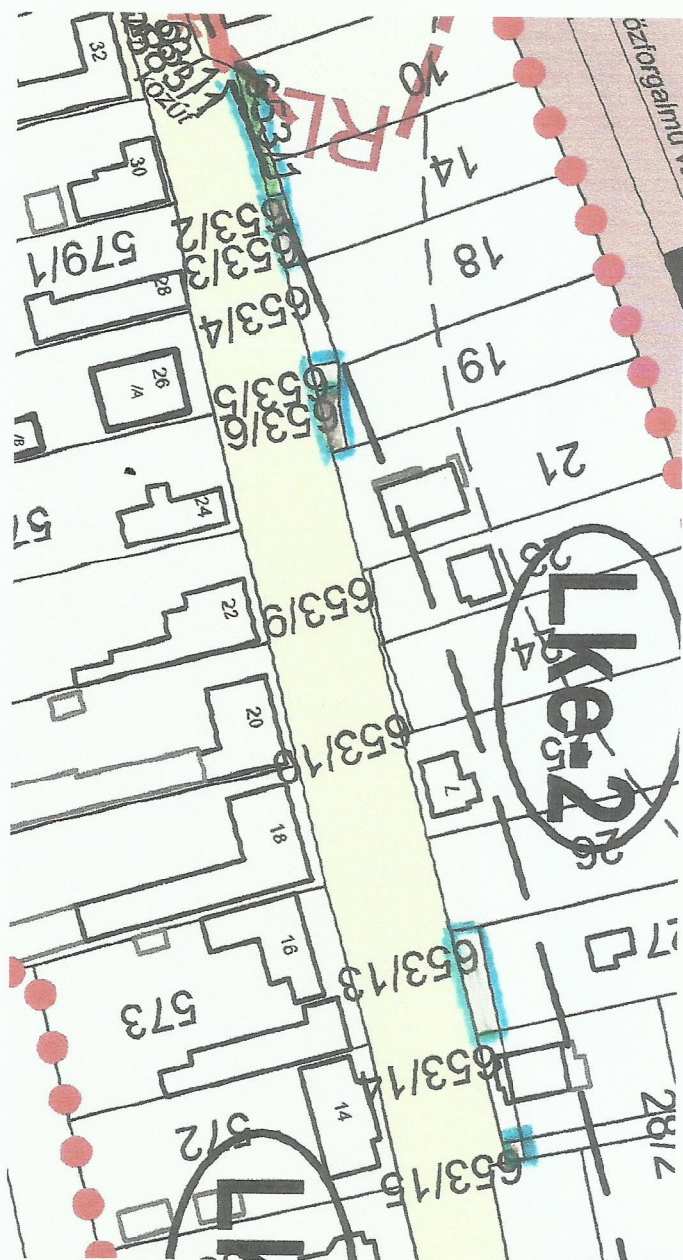
Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása

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	teleknagyság	részarány	forgalmi érték	fajlagos érték
Balatonberény	Deák F. u.	871 m2	1 1	3 400 000 Ft	3 904 Ft/m2
Balatonberény	Hunyadi I. u.	733 m2	1 1	3 840 000 Ft	5 239 Ft/m2
Balatonberény	Deák F. u.	729 m2	1 1	4 400 000 Ft	6 036 Ft/m2
Balatonberény	Hunyadi I. u.	723	1 1	4 000 000 Ft	5 533 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:					5 200 Ft/m2

Értékmódosító tényezők (a területek nem építési területek, ezért a 30 %-tól eltérő módosító tényezőket alkalmaztam:

Értékcsökkentő tényező:

kis területek, csak a mögöttük lévő
ingatlanok tulajdonosai részére értékesíthetők:

- 60 %

Értékmódosító tényező:

- 60 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

2.100.-Ft/m²

Fonyód, 2020. szeptember 10.


Nyika Laura

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

Sorszám: NY-2020-14

ELADÓ:

NYIKA JÁNOSNÉMagyarország 8640 FONYÓD
TEMETŐ UTCA 53Magyar adószám: 51291121-1-34
Nyilvántartási szám: 04283254
Számlaszám: 11773432-40035185
Egyéni vállalkozó

VEVŐ:

**BALATONBERÉNY KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA**Magyarország 8649 BALATONBERÉNY
KOSSUTH tér 1

Magyar adószám: 15731443

Fizetési mód: Átutalás Teljesítés: 2020.09.10. Keltezés: 2020.09.10. Fizetési határidő: 2020.09.18.

Pénznem: HUF

Tétel neve	Mennyiség	Mennyiségi egység	Nettó egységár	ÁFA kulcs	ÁFA összege	Tételsor nettó érték	Ellenérték ÁFA-val együtt
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/1 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/2 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/3 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/5 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/6 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00

Sorszám: NY-2020-14

Tétel neve	Mennyiség	Mennyiségi egység	Nettó egységár	ÁFA kulcs	ÁFA összege	Tételsor nettó érték	Ellenérték ÁFA-val együtt
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/13 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00
SZJ 71.31.1 Értékbecslés Balatonberény 653/15 HRSZ ingatlan Alanyi adómentes.	1,00	Darab	5 000,00	AAM	0,00	5 000,00	5 000,00

Számla nettó értéke	35 000,00 HUF
ÁFA százaléka és értéke	AAM 0,00 HUF
Számla bruttó végösszege	35 000,00 HUF

Fizetendő összeg
35 000,00 HUF