

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

*Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata*  
*Fonyód, Fő u 19.*

**A Fonyód, Temető utca**  
**6508/10 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2018. október 11.

## ***Telek forgalmi értékének becslése***

A telek helye: Fonyód, Temető u. Kisfaludy utca felőli végén új utca kialakítás  
Helyrajzi száma: 6508/10  
Tulajdonosa: Halasi István 4452. Napkor, Sényői u. 39 1/1  
A telek nagysága: 1267 m<sup>2</sup>

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület, utca és közmű kiépítés nélkül,

### **Értékelés:**

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 2.534.000.-Ft**

azaz: kettőmillió-ötszázharmincnégyezer 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: Fonyód, Temető u. vége Kisfaludy u. felől,

Megközelíthetősége: az utca megosztásra került, kiépítés nélküli füves terület

Környező ingatlanok jellege: hasonló jellegű területek,

Telek területe: 1267 m<sup>2</sup>

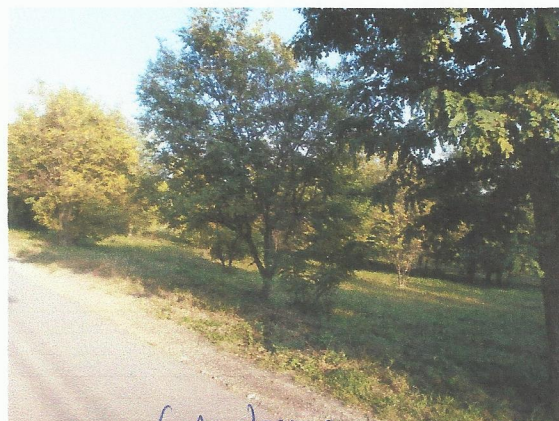
Övezeti besorolása: Lk<sub>64</sub> Lakóterület kertvárosias

Formája: szabályos,

Kilátás: füves fákkal benőtt terület,

Lejtésviszonyok: egyenletlen fákkal benőtt terület,

Közművek: a Kisfaludy utcában utcában, víz,  
villany, gáz, szennyvízvezeték,





A terület általános megítélése:

a terület Fonyódon a Temető utca végében található megközelítése a Kisfaludy utca felől kialakított, jelenleg füves úton lehetséges, közműkiépítés nem történt. Közművezetékek a Kisfaludy utcában találhatók.

### 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	Bessenyei u	3252	m2	1	1	4 000 000	Ft	1 230	Ft/m2
	dr. Shneider u.	1126	m2	1	1	4 650 000	Ft	4 130	Ft/m2
	Seregély u.	1220	m2	1	1	2 300 000	Ft	1 885	Ft/m2
	Fecske u.	741	m2	1	1	1 600 000	Ft	2 159	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								2 350	Ft/m2

**Értékmódosító tényezők:**

Értékcsökkenő tényező:

Az utca kiépítetlen, füves, közművek hiánya miatt - 15 %

Módosított fajlagos érték: - 15 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve: 2.000.-Ft/m2**

Fonyód, 2018. október 11.

  
Nyika Laura