

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

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

**A Fonyód, 10247/6 hrsz-ú  
ingatlan**

**forgalmi értékének  
megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2018. szeptember 21.

## *Telek forgalmi értékének becslése*

A telek helye: Fonyód, piac mellett K-ről,  
Helyrajzi száma: 10247/6  
Tulajdonosa: Ponsold Peter 1/1  
A telek nagysága: 5001 m2  
A telek jellege: beépítetlen terület

### **Értékelés:**

5001 m2 terület	
Forgalmi értéke:	13.500.000.-Ft
Felépítmények	
Forgalmi értéke:	+ <u>5.500.000.-Ft</u>

**Az ingatlan forgalmi értéke: 19.000.000.-Ft**

azaz: tizenkilencmillió forint

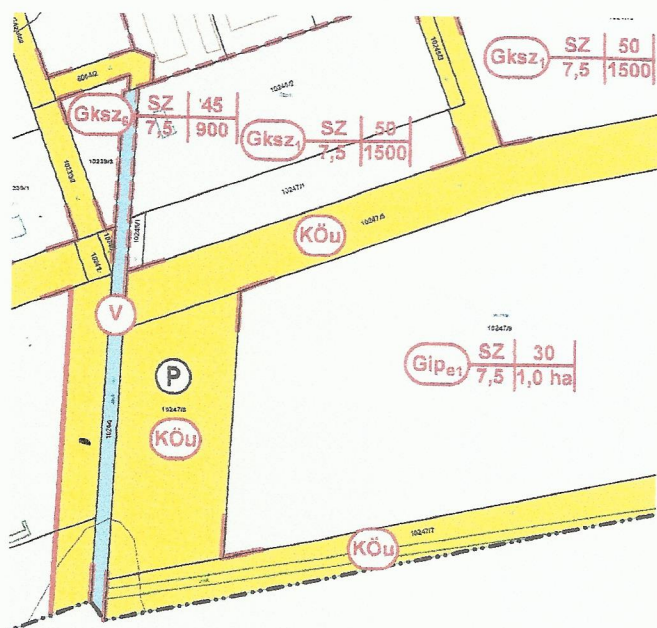
A forgalmi érték - % -os általános forgalmi értéket tartalmaz

### *A forgalmi értékbecslésnél figyelembe vett tényezők*

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

Elhelyezkedése településen belül:	Fonyódi Piac mellett K-ről,
Megközelíthetősége:	a Gáz utca végétől,
Környező ingatlanok jellege:	Piac, parkolók, gáz cseretelep,
Telek területe:	5001 m2
Övezeti besorolása:	P KÖ <sub>v</sub> közlekedési terület,





Formája: szabályos,  
bejárat felől kissé  
szabálytalan,

Kilátás: piac, parkolók,

Lejtésviszonyok: egyenes  
terület, gokart pályának  
kiépítve,

Közművek: víz, villany,

A terület általános  
megítélése: a piac mellett  
található, a piac felől  
nyíltvízű csatorna választja  
el,

### Felépítmények:

60,00 m<sup>2</sup> betonos padozatú vasvázás tartó és  
nyeregtetős kilapítású tetőszerkezetű  
tároló, gokart garázs, lemez oldallal és  
fedéssel,

72,00 m<sup>2</sup> betonos padozatú vasvázás oldalt  
nyitott beálló, tároló,

1600 m<sup>2</sup> betonos gokart pálya, 6m széles 250 m  
hosszú körpálya, kiállóval,

50 m utcafronti vasvázás vasbetétes kerítés,

270 m vasoszlopos, betontuskókkal, drótfonatos  
kerítés,

### Építés ideje:

Kb: 1999 -2000. évben,

### Közművek:

- vízvezeték,
- villanyvezeték



## 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:

parkoló közlekedési terület miatt -30 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve:**

**2.700.-Ft/m2**

Fonyód, 2018. szeptember 21.

  
Nyika Laura

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