

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

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

**A Fonyód, Badacsony u.**  
**6828 hrsz-ú ingatlan területéből**  
**1 m2 terület ingatlanforgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2019. július 10.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Badacsony u. 6828 hrsz-ú ingatlan területéből 1 m<sup>2</sup> értéke

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: közterület
- Jelenlegi hasznosítása: közterület, amely ingatlan területéből a 6810 hrsz-ú lakóház, udvar területéhez kerül csatolásra területrészt,



**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca: Fonyód, Badacsony u.
- Helyrajzi száma: 6828

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 1758 m<sup>2</sup> területből 1 m<sup>2</sup> értékelése,
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan a Badacsony utca, amely a József utcából nyílik. Meredek, szórtköves és gyenge aszfalt burkolatú meredek utca.

Közművek: a József utcában víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték,

## Értékelés:

1 m<sup>2</sup> forgalmi értéke:

8.000.-Ft

*Azaz: nyolcezer forint/négyzetméter*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

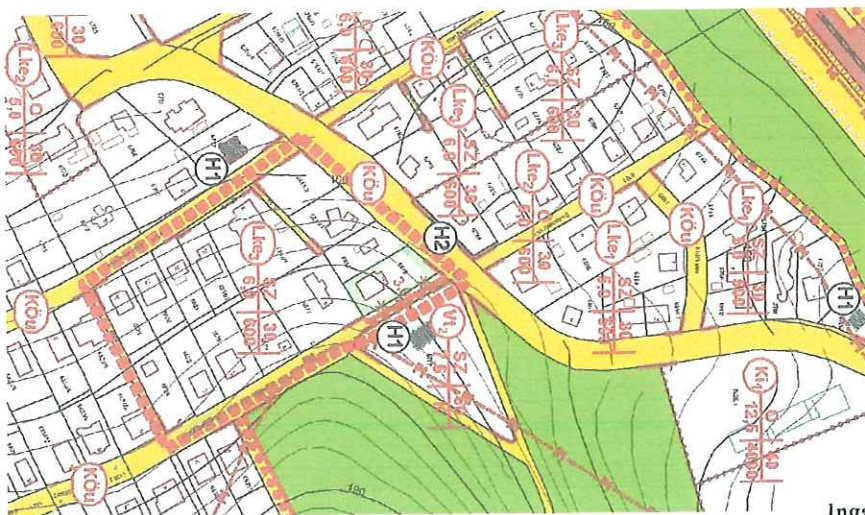
## A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Elhelyezkedése településen belül: | József utcából nyíló meredek utca  |
| Megközelíthetősége:               | József utcából a hegy felé nyíló közterület                                    |
| Telek területe:                   | 1758 m <sup>2</sup> közterületből kerül átcsatolásra a 6810 hrsz-ú ingatlanhoz |
| Övezeti besorolása:               | közút  |
| Formája:                          | szabálytalan alakú,  |
| Lejtésviszonyok:                  | meredek utca,  |
| Kilátás:                          | az út felső részén panorámás,  |
| A telek általános megítélése:     | közterület,  |





## 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                            | Hátszegi u | 324          | m2 | 1 1       | 3 140 000 Ft   | 9 691 Ft/m2    |
|                                   | Hátszegi u | 708          | m2 | 1 1       | 6 860 000 Ft   | 9 689 Ft/m2    |
|                                   | Fő u.      | 909          | m2 | 1 1       | 7 400 000 Ft   | 8 141 Ft/m2    |
|                                   | Borszék u. | 391          | m2 | 1 1       | 2 900 000 Ft   | 7 417 Ft/m2    |
| Átlagos fajlagos érték kerekítve: |            |              |    |           |                | 9 000 Ft/m2    |

**Értékmódosító tényezők:**

Értékcsökkentő tényező:

meredek terület: - 10 %

Módosított fajlagos érték: - 10 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: **8.000.-Ft/m2**

Fonyód, 2019. július 10.

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