

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

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

**A Fonyód, Trombitás utca**  
**6496/10 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2018. október 15.

## *Telek forgalmi értékének becslése*

A telek helye: Fonyód, Trombitás utca  
Helyrajzi száma: 6496/10  
Tulajdonosa: Önkormányzat Fonyód, Fő u. 19  
A telek nagysága: 808 m<sup>2</sup>

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres beépítetlen terület,

### **Értékelés:**

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 6.464.000.-Ft**

azaz: hatmillió - négyszázhatvannégyezer 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 Trombitás utca, Harmatos u felőli vége

Megközelíthetősége: meredek aszfaltburkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: felette hasonló jellegű beépítetlen területek, szembe lakóházak és üdülők,

Telek területe: 808 m<sup>2</sup>

Övezeti besorolása: Lakóterület

Formája: szabályos,

Lejtésviszonyok: lejtős füves terület,

Közművek: az utcában, víz, villany, gáz, szennyvízvezeték,

A terület általános megítélése:

a terület Fonyódon a Trombitás utca elején  
található, a Harmatos u. felől,

### 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	
Fonyód	Szent László u	862	m2	1	1	9 250 000	Ft	10 731	Ft/m2
	Dióshgyi u	607	m2	1	1	4 000 000	Ft	6 590	Ft/m2
	Borszék u	468	m2	1	1	3 000 000	Ft	6 410	Ft/m2
	Fő u	597	m2	1	1	5 000 000	Ft	8 375	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								8 000	Ft/m2

Fonyód, 2018. október 15.

  
Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008

8640 Fonyód, Temető u. 53.