

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

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

**A Fonyód, Kemény Zs. u.**  
**6301/22 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2019. november 7.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Kemény Zs. u. 6301/22 hrsz-ú ingatlan

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

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

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

Település, utca: Fonyód, Kemény Zs u

Helyrajzi száma: 6301/22

**Az ingatlan bemutatása:**

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 438 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Fonyód Város  
Önkormányzata

**Felépítmények:**

- üres terület,



**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan a Kemény Zs. u. közepén található, lejtős fekvésű terület.

**Értékelés:**

**Telek forgalmi értéke:**

**2.720.000.-Ft**

*Azaz: kettőmillió – hétszázhuszezer forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

## A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

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

### Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Kemény Zs. u. közepén,
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Telek területe:	438 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolása:	Lke <sub>6</sub> Lakóterület kertvárosias
Formája:	szabályos alakú,
Lejtésviszonyok:	lejtős felszínű,
Kerítés:	nincs,
A telek általános megítélése:	üres terület, zsákutcában található,

Közművek: víz, villany, szennyvíz, gázvezeték,



## 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	Kemény Zs. U.	557	m2	1	1	3 200 000 Ft	5 745 Ft/m2
	Kálvária u.	424	m2	1	1	2 667 000 Ft	6 290 Ft/m2
	Tompa M. u.	441	m2	1	1	3 200 000 Ft	7 256 Ft/m2
	Szigligeti u.	438	m2	1	1	2 400 000 Ft	5 479 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							6 200 Ft/m2

Fonyód, 2019. november 7.

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