

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

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

**A Fonyód, Aradi Vértanúk útja**  
**5263/2 hrsz-ú ingatlan**

**forgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2020. január 27.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Aradi vértanúk útja 5263/2 hrsz-ú ingatlan

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület. A rajta tárolt anyagok, építmény maradványok elszállíttatása szükséges

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca: Fonyód, Aradi vértanúk útja
- Helyrajzi száma: 5263/2

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 668 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan, egyenletlen felszínű elhanyagolt, fákkal benőtt terület. építőanyagok tárolására használt terület.

Értéktelen építmény található rajta.

Az ingatlan a 7-es főúttól D-re található, Fonyód-Bélatelep Balatonfenyves felőli részén.

Az ingatlan üdülő övezetben található.

**A feladat kidolgozása:**

Az értékelt ingatlan:

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

## Az ingatlan bemutatása:

Elhelyezkedése településen belül:

Megközelíthetősége:

Környező ingatlanok jellege:

Telek területe:

Övezeti besorolása:

Formája:

Kilátás:

Lejtésviszonyok:

Fonyód Bélatelep, 7-es út D-i oldalán

kiépítetlen utcán,

üdülőépületek,

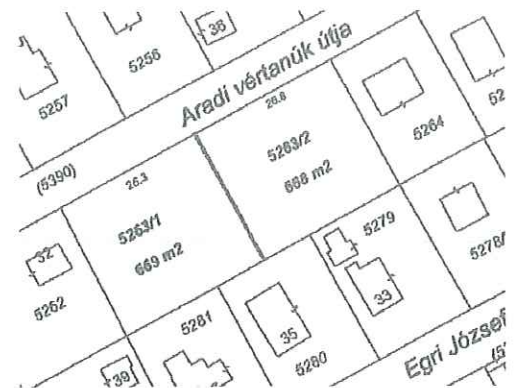
668m<sup>2</sup>

Ü<sub>h2</sub> üdülőterület,  
hétvégi házas,

szabályos, téglalap  
alakú,

átlagos utcakép,

egyes terület, építőanyagokkal telerakott



Kerítés:

A terület általános megítélése:

gyenge állagú drótfonat,

a területen értéktelen építmény található,  
elhanyagolt, rendbetétele szükséges lenne, a  
tárolt anyagok elszállítása szükséges lenne,  
gyenge drótfonatos kerítéssel határolt, az  
értékelés üres területre vonatkozik,

Közművek:

az utcában víz, villany, szennyvízvezeték,

## Értékelés:

**Telek forgalmi értéke:**

**4.500.000.-Ft**

*négymillió – ötszázezer forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

### 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	részarány	teleknagyság		forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Fő u.	1 1	491	m2	3 000 000	Ft	6 110	Ft/m2
	Nefelejcs u.	1 1	614	m2	4 500 000	Ft	7 329	Ft/m2
	Bolyai u.	1 1	734	m2	6 000 000	Ft	8 174	Ft/m2
	Fő u.	1 1	485	m2	4 200 000	Ft	8 660	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							7 500	Ft/m2

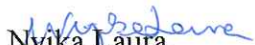
Értékcsoökkentő tényező:

Roszbabb fekvése miatt -10 %

**Módosított fajlagos érték:**

**6.700.-Ft/m2**

Fonyód, 2020. január 27.

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