

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

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

**A Fonyód, Trombitás u.  
6496/11 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének  
megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2019. november 17.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Trombitás u. 6496/11 hrsz-ú ingatlan

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

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

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca: Fonyód, Trombitás u. elején,
- Helyrajzi száma: 6496/11
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata,

**Az ingatlan bemutatása:**

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 835 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Felépítmények:**

- üres terület,

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan a Trombitás utca elején található. Aszfaltburkolatú meredek utcában.



## Értékelés:

**Telek forgalmi értéke:**

**6.680.000.-Ft**

*Azaz: hatmillió - hatszáznyolcvanezer 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:	Fonyód Trombitás utca, Harmatos u. felől,
Megközelíthetősége:	meredek aszfalt burkolatú utca,
Telek területe:	835 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolása:	Lakóterület,
Formája:	szabályos alakú,
Kilátás:	panorámás fekvésű,
Környező ingatlanok:	lakóházak, üres területek és építés alatt álló épületek,
Lejtésviszonyok:	lejtős felszínű,
Kerítés:	nincs,

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	Borszék u	361 m2	1	1	2 900 000 Ft		8 033 Ft/m2
	Shenider dr u	1126 m2	1	1	8 000 000 Ft		7 105 Ft/m2
	Fő u.	909 m2	1	1	7 400 000 Ft		8 141 Ft/m2
	Fő u.	485 m2	1	1	4 200 000 Ft		8 660 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							8 000 Ft/m2

Fonyód, 2019. november 17.

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