

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

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

**A Fonyód, Turul u.**  
**5881/37 hrsz-ú ingatlanforgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2020. március 25.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Turul utca

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület kialakítás alatt, elvi megosztás alapján,
- Jelenlegi hasznosítása: üres terület, vadonnőtt fákkal benőtt D-i részén gyenge állagú tároló épületekkel,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca: Fonyód, Turul u.
- Helyrajzi száma: 5881/37 hrsz kialakítás után,
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata,

**Az ingatlan bemutatása:**

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 1530 m<sup>2</sup>, kialakítás alatt,

Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Felépítmények:**

- üres terület, *de az ingatlan D-i részén favázás és téglafalazatú egyszerű kivitelezésű tárolók találhatók, amelyek nem képezték az értékbecslés tárgyát,*

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan a Turul utca Ny-i részén található, egyenletlen, terület, vadonnőtt fákkal benőtt.

**Értékelés:**

**Telek forgalmi értéke:**

**12.240.000.-Ft**

*tizenkettőmillió – kettőszáznegyvenezer forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

## A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

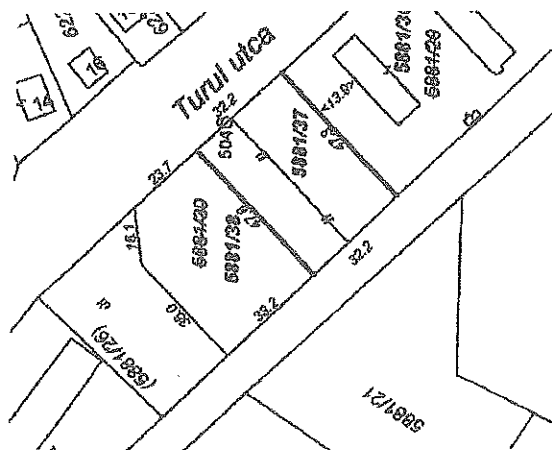
- Típusának forgalma: jó,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

### Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Turul utca Ny-i oldalán,
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca, a Turul utca és a mögötte lévő utca,
Telek területe:	1530 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolása:	kertvárosias lakóterület,
Formája:	szabályos alakú,
Lejtésviszonyok:	egyenletlen felszínű, <i>egyenetesen</i>
Kerítés:	nincs,
A telek általános megítélése:	üres terület , vadonnövekvő fákkal benőtt, gyenge állagú tároló épületek találhatók a D-i részén,

Közművek:

víz, villany, szennyvíz, gázvezeték, az utcában,



## 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	részarány	teleknagyság	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Szigligeti u.	1 1	734 m2	7 000 000 Ft		9 537 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:						8 400 Ft/m2	

**Értékmódosító tényezők:**

jobb fekvése miatt:

+ 5 %

Értékcsökkentő tényező:

vadonnőtt fákkal benőtt, egyenletlen felszínű: -10 %

**Összesen:** - 5 %

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

Fonyód, 2020. március 25.

*Nyika Laura*