

2021 NOV 23

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

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

**A Fonyód, Sándor u.**  
**7127/4 hrsz-ú ingatlan**  
**forgalmi értékének**  
**megállapítására készült**

FONYÓDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
8640 FONYÓD FŐ UTCA 19.	
Érk.: 2021 NOV 23	Meli.: 3
Szám: 01/921-13	
Előzm.: H.T. 4	



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2021. november 18.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Sándor u.

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület,
- Jelenlegi hasznosítása: telek, amelyen a 7127/4 hrsz-ú ingatlanon található épület utcafront felőli része rajta van,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca: Fonyód, Sándor u.
- Helyrajzi száma: 7127/4

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 91 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan a Sándor utcában található útrész, amelyen épület utcafronti része rajta van.

Közművek: az utcában víz, villany, gáz, szennyvíz, vezeték,



## Értékelés:

A terület forgalmi értéke:

455.000.-Ft

*négyszázötvenötezer forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

## A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

- |                              |          |
|------------------------------|----------|
| - Típusának forgalma:        | gyenge   |
| - Értékállósága hosszútávon: | stagnál  |
| - Környezet:                 | fejlődik |



## Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Sándor utca,

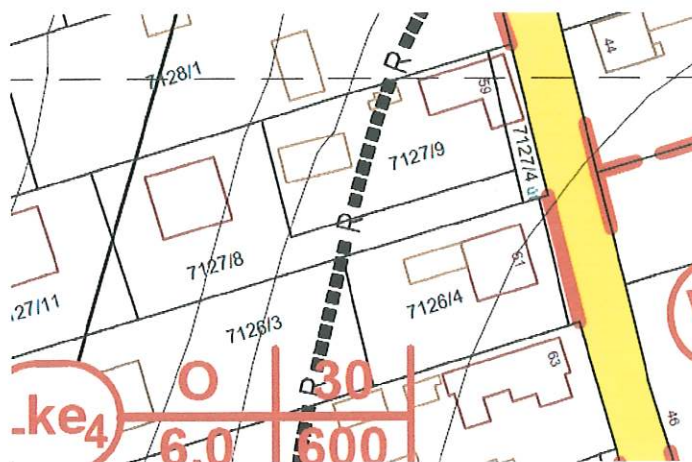
Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca

Területe: 91 m<sup>2</sup>,

Övezeti besorolása: Lke4 lakóterület  
kertvárosias,

Formája: szabályos alakú,

Lejtésviszonyok: egyenletlen felszínű,





## 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,

Értékmósító tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végső érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

### **Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt évben kerültek eladásra.**

Cím	utca név	teleknagyság		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték
Fonyód	Sándor u.	727	m2	1 1	9 500 000 Ft		13 067 Ft/m2
Fonyód	Hóvirág u.	604	m2	1 1	8 200 000 Ft		13 576 Ft/m2
Fonyód	Domb u.	749	m2	1 1	10 000 000 Ft		13 351 Ft/m2
Fonyód	Orgona u	621	m2	1 1	5 900 000 Ft		9 501 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							12 500 Ft/m2

### **Értékmódosító tényezők:**

#### **Értékcsökkentő tényező:**

(nem építési terület, ezért a 30 %-tól eltérő módosító tényezőt alkalmaztam)

Értékcsökkentő tényező nem építési terület, kis területnagysága miatt: - 20 %

Értékesítése korlátozott: - 10 %

Épületrész található rajta : \_\_\_\_\_ - 30 %

Összesen: - 60 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve: 5.000.-Ft/m2**

Fonyód, 2021. november 18.

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