

**Ingatlan értébecslés**  
**Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.**  
**06 30 295 2375**

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

**A Fonyód,  
7179 hrsz-ú ingatlan értékének  
megállapítására készült**



***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Balatonkeresztúr, 2024. szeptember 9.**

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Gyöngyvirág u. 7179 hrsz

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület,
- Jelenlegi hasznosítása: üres fákkal benőtt terület,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca: Fonyód, Gyöngyvirág u. u.
- Helyrajzi száma: 7179 hrsz



**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület,
- Telek nagysága: 670 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Pestiné Takács Éva Anna 1/3  
Takács Lilla Mária 1/3  
Androsovits Melinda 1/3

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

A beépítetlen terület, Fonyódon a Gyöngyvirág utca végében található. Fákkal benőtt terület. Megközelítése, szórtköves, földes nehezen járható meredek utcában lehetséges. A közművek a telektől kb. 60-70 m-re kerültek kiépítésre.

Az utca végében lévő területek megközelítése gyalogosan lehetséges. Beton lépcső került kiépítésre a meredek részen és utána földes fás az út.



## Értékelés:

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: **6.968.000.-Ft**

*hatmillió - kilencszázhatvannyolcezer forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.

## A feladat kidolgozása:

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: gyenge,
- Értékállósága hosszútávon: közepes,
- Környezet: stagnál,

### Környezet, telek , közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:  
Fonyód, Gyöngyvirág u. végében,

Megközelíthetősége: meredek szőrt  
köves, nehezen járható füves, földes  
utca, Vasútállomás, autóbuszmegálló  
1200 m-en belül,

Telek területe: 670 m<sup>2</sup>

Övezeti besorolása: L<sub>ke3</sub> lakóterület, kertvárosias,

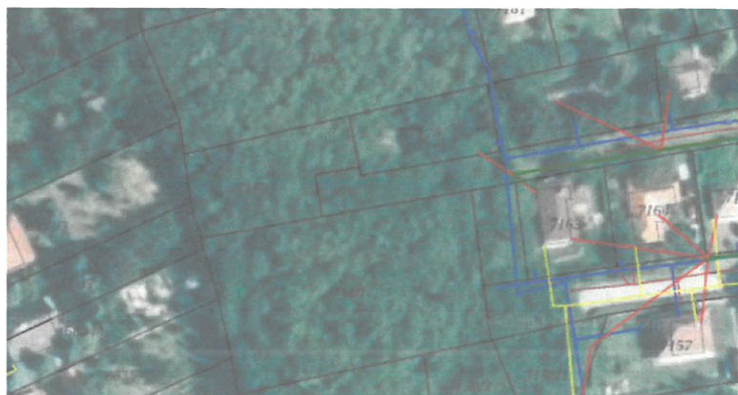
Környező ingatlanok: erdő, lakóházak,  
üdülők,

Formája: szabálytalan alakú,

Tájolása: K – Nyi fekvésű,

Közművek: a Gyöngyvirág utcában, víz,  
villany, szennyvízvezeték, kb. 60-70m-re,

Kilátás: fákkal benőtt terület,





## 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 két évben kerültek eladásra.**

Cím	utca név	illetékköte lezettség éve	telek nagy ság		rés zar ány	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Hátszegi u	2023	742	m2	1 1	14 000 000	Ft	18 868	Ft/m2
Fonyód	Ibolya u.	2022	372	m2	1 1	8 000 000	Ft	21 505	Ft/m2
Fonyód	Ibolya u.	2022	600	m2	1 1	14 990 000	Ft	24 983	Ft/m2
Fonyód	Temető u	2022	734		1 1	15 500 000		21 117	Ft/m2
Fonyód	Gólya u	2022	698		1 2	6 000 000		17 192	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								20 700	Ft/m2

**Értékmódosító tényezők:** a terület elhelyezkedése miatt a 30 %-os korrekciós tényezőtől eltértem

Megközelítése miatt

- 30 %

Közművek a Gyöngyvirág u. végében találhatók:

- 20 %

összesen:

- 50 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve:**

**10.400.-Ft/m2**

**Balatonkeresztúr, 2024. szeptember 9.**

  
Nyika János

**Nyika János**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
sz.: 280054  
8648 Balatonkeresztúr, Petőfi u. 5