



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Balatonboglári Járási Földhivatalnál

A **FONYÓD** 10068/1, 10068/2, 10068/3, 10068/4, 10068/5, 10068/9, 10068/10,
10068/11, 10068/12, 10068/13 ÉS 10068/14 helyrajzi számon nyilvántartott
ingatlanok

1/1 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

Okleveles Agrármérnök
Talajtani Szakmérnök
Ingatlanforgalmi Értékbecslő
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő
Igazságügyi Szakértő

Zamárdi, 2025. április 17.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere
- 1.3. A szakvélemény érvénye

2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlanok leírása
- 2.3. Rendezési terv szerinti besorolásuk

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
 - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- 3.2. Értékek levezetése
 - 3.2.1. *Az ingatlanok értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi értékek meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Tulajdoni lapok
2. számú melléklet: Változási vázrajz és területkimutatás
3. számú melléklet: Légi fotók
4. számú melléklet: HÉSZ másolata
5. számú melléklet: Fényképek
6. számú melléklet: Számoló táblázatok

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a **Fonyód 10068/1, 10068/2, 10068/3, 10068/4, 10068/5, 10068/9, 10068/10, 10068/11, 10068/12, 10068/13 és 10068/14** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlanok helyszíni szemléje 2025. április 16.-án történt. Az értékelés időpontja: **2025.04.17.**

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannál, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/1 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			671 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			671 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 24.640.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 24.640.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/2 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			622 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			622 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 22.840.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 22.840.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/3 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			623 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			623 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 22.880.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 22.880.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/4 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			623 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			623 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 22.880.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 22.880.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/5 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			655 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			655 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 24.060.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 24.060.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/9 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			587 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			587 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 21.560.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 21.560.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/10 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			588 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			588 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 21.600.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 21.600.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/11 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			588 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			588 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 21.600.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 21.600.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/12 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			589 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			589 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 21.630.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 21.630.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/13 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: Beépítetlen terület

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
--	-------------	----------------------	-----

Telek területe			588 m ²
----------------	--	--	--------------------

Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			588 m ²
-----------------------------------	--	--	--------------------

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 21.600.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke:	21.600.000,-Ft
--	-----------------------

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Fonyód 10068/14 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			587 m ²
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			587 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 21.560.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 21.560.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.

Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **Fonyód 10068/1, 10068/2, 10068/3, 10068/4, 10068/5, 10068/9, 10068/10, 10068/11, 10068/12, 10068/13 és 10068/14 hrsz.** ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét határozzam meg.

Megrendelő neve: Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Az Ingatlan és Földügyi Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: 2025.04.17.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

1.3. A szakvélemény érvénye: 180 nap.

2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

Fonyód város Somogy megyében, a Fonyódi járás központja. Népszerű üdülőhely és kikötőváros a Balaton déli partján. Hozzá tartozik Bélatelep és Fonyódliget is. Lakossága (a 2019. július 1-jei adatok szerint) 5201 fő.

A Balaton déli partján, a Nagy-Berek mellett fekszik. A város helyét messziről felismerhetően kijelöli a tó déli partjának két legmagasabb, egymás szomszédságában emelkedő hegye, a 207 méter magas Sipos-hegy és a 233 méteres Vár-hegy, amelyekről gyönyörű panoráma nyílik a tóra.

Közigazgatásilag Fonyódliget, Bélatelep és Alsóbélatelep is Fonyód részét képezi. Utóbbi a város központjától mintegy két kilométerre, a Fonyódi-hegy nyugati lábánál fekszik, a Balaton partján.

A város területén kelet-nyugati irányban végighúzódik a 7-es főút és attól néhány kilométerre délre, a lakott területeket elkerülve az M7-es autópálya; a főútba itt torkollik bele a Kaposvártól idáig húzódó 6701-es út. Fonyód vasúti csomópont is: az itteni állomáson ágazik ki a Székesfehérvár–Gyékényes-vasútvonalból (Déli Vasút) a Kaposvár–Fonyód-vasútvonal.

Fonyód saját kikötővel is rendelkezik, ahonnan évente több százezer ember hajózik át a túlsó partra. A kikötő bejáratánál kezdődik a Balatonban élő több mint 40 halfajtára horgászók szigete.

Fonyódon – többek között – bölcsőde, óvoda, általános iskola, gimnázium, szakképző iskola, ügyészség, bíróság, művelődési központ, könyvtár és muzeális gyűjtemény is működik. 2013-tól Fonyód ismét járási székhely lett.

2.2. Az ingatlanok leírása

Az ingatlanok Fonyód településéhez tartozó Fonyódliget belterületétől keletre helyezkednek el, közvetlen lakott terület mellett, a településhatáron. Nyugati irányban hétvégiházias üdülőterületek, délre vizesebb, mocsaras terület, keleti irányban kereskedelmi-, szolgáltató ingatlanok, míg északra településközponti vegyes területek határolják. Az értékelt terület beépítetlen terület művelési ágú belterületen találhatóak.

A 10068/1 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, enyhén szabálytalan téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/2 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/3 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/4 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/5 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/9 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

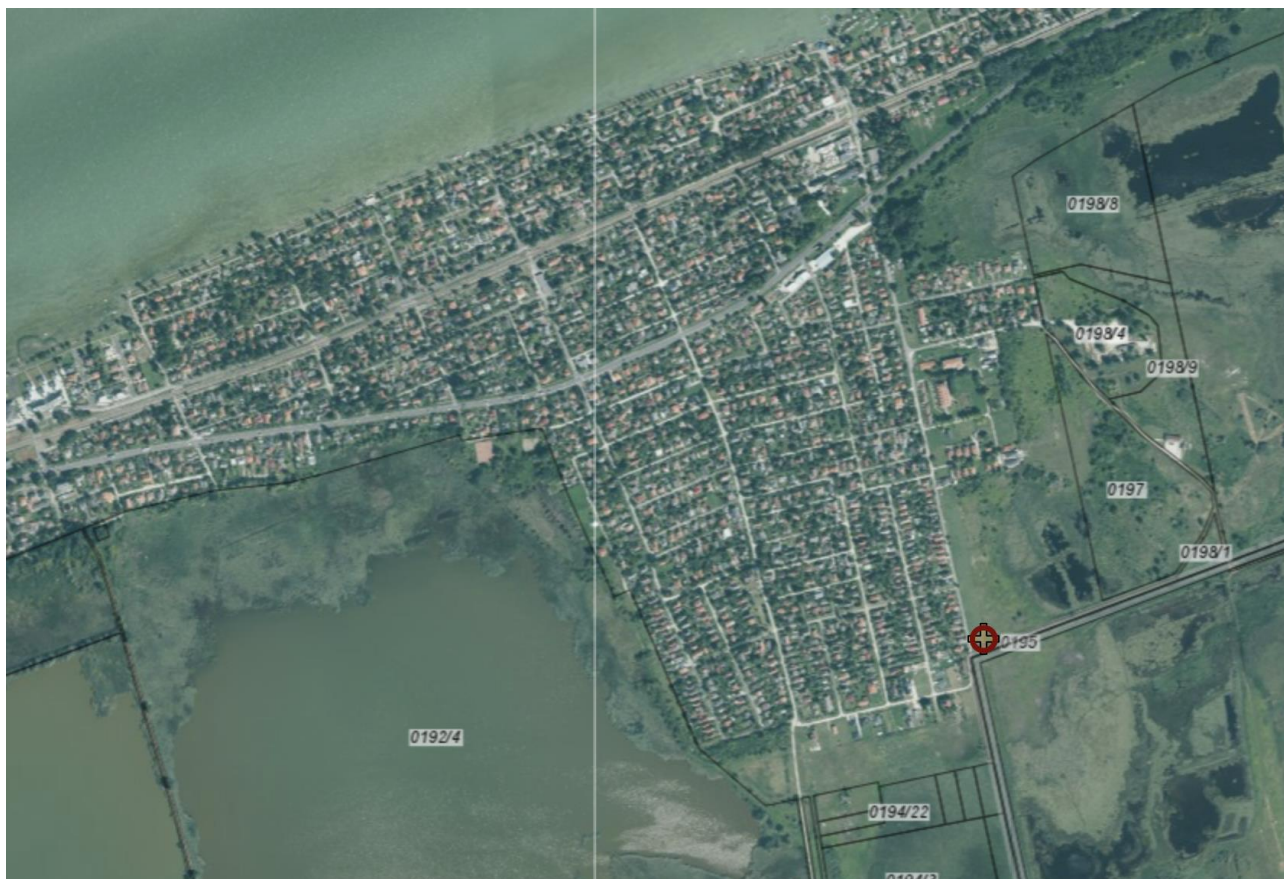
A 10068/10 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/11 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/12 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A 10068/13 hrsz-ú ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.

A **10068/14 hrsz-ú** ingatlan beépítetlen terület művelési ágú, téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.



2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

A település szabályozási terve alapján

Üh₂ (*Hétvégiházias üdülőterület*) övezetben található.

Az övezetben a beépítési százalék 20 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 60 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 550 m².

(2) Az övezet területén az OTÉK 23. §-ában szereplő létesítmények helyezhetők el, továbbá kivételes jelleggel az üdülési funkciókat rendeltetésszerűen ellátó alapfokú kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek és sportlétesítmények építhetők az övezeti előírásoknak megfelelően, az OTÉK 31. § (2)-(3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével. A területen egyéb közösségi, szórakoztató és kulturális épület nem helyezhető el.

(3) A telken belüli zöldfelület mértéke: minimum 60%.

(4) A létesítményekhez szükséges parkolókat az OTÉK 42. §-a szerinti kialakításban a telken belül kell biztosítani, az alapellátó kiszolgáló létesítményeknél a helyi parkolási rendelet alkalmazható. A hétvégiházias területen a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

(5) A területen állattartó vagy állattartással kapcsolatos épület nem építhető.

(6) A területen részleges közmű és közüzemi szennyvízelvezetést kell biztosítani.

(7) 26 Melléképítmények az OTÉK 1. mellékletének melléképítményekre vonatkozó pontja alapján építhetők állattól, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyagtároló kivételével. Folyadék és gáztároló csak felszín alatt helyezhető el. Komposztáló 2 m³-ig elhelyezhető.

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **forgalmi érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

Az értékelt ingatlanok értékbecslésével kapcsolatosan az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

- Tranzakció dátuma
- Ingatlan területe
- Elhelyezkedés
- Művelési ága miatt
- Jogi jelleg (nem osztatlan közös)
- Telek elhelyezkedése
- Övezeti besorolása
- Balatontól való távolsága
- Megközelíthetősége
- Közművek

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. *Az ingatlanok értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez, ennek megfelelően a szakvélemény elkészítéséhez 3 db kínálati összehasonlító adatot használtam fel.

Az értékelt ingatlanokat hasonló művelési ágú, 2 kínálati, illetve egy tényadattal hasonlítottam össze, melyek Fonyódliget belterületén fekvő, hasonló elhelyezkedésű ingatlanok voltak. A forgalmi értékek megállapítását a *(mellékletben található)* számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlanok forgalmi értékét.

3.3. Forgalmi értékek meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.	
Az értékelt ingatlanokat hasonló művelési ágú, 2 kínálati, illetve egy tényadattal hasonlítottam össze, melyek Fonyódliget belterületén fekvő, hasonló elhelyezkedésű ingatlanok voltak.	
A forgalmi értékek megállapítását a <i>(mellékletben található)</i> számoló táblázatban lehet megtalálni.	
A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlanok forgalmi értékét.	
A Fonyód 10068/1 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	24.640.000,-Ft
A Fonyód 10068/2 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	22.840.000,-Ft
A Fonyód 10068/3 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	22.880.000,-Ft
A Fonyód 10068/4 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	22.880.000,-Ft
A Fonyód 10068/5 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	24.060.000,-Ft
A Fonyód 10068/9 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	21.560.000,-Ft
A Fonyód 10068/10 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	21.600.000,-Ft
A Fonyód 10068/11 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	21.600.000,-Ft
A Fonyód 10068/12 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	21.630.000,-Ft
A Fonyód 10068/13 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	21.600.000,-Ft
A Fonyód 10068/14 ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	21.560.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény két példányban készült, melyből egy példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2025. április 17.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlanok értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 2 eredeti példányban készült.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 180 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 22 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2025. április 17.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

Pach Zoltán

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9167/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/1 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

671

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

eredeti határozat: 36056/2001.06.20

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

eredeti határozat: 38724/2012.08.15

VezetékJog

vezetékJoggal érintett terület :23 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékJog az E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9169/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/2 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

622

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

eredeti határozat: 38724/2012.08.15

VezetékJog

vezetékJoggal érintett terület: 23 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékJog az E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9170/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/3 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

623

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Vezetékjog

vezetékjoggal érintett terület: 26 m²;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9171/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/4 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

623

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

eredeti határozat: 36056/2001.06.20

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

eredeti határozat: 38724/2012.08.15

VezetékJog

vezetékJoggal érintett terület :29 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékJog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9172/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/5 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

655

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

VezetékJog

vezetékJoggal érintett terület :33 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékJog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9173/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/9 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

587

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Vezetékjog

vezetékjoggal érintett terület :32 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9174/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/10 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

588

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Vezetékjog

vezetékjoggal érintett terület :33 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9177/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/11 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

588

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Vezetékjog

vezetékjoggal érintett terület :35 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9178/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/12 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

589

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Vezetékjog

vezetékjoggal érintett terület :36 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9182/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/13 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

588

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

VezetékJog

vezetékJoggal érintett terület :37 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékJog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre.38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9183/2025

2025.04.15

Szektor: 53

FONYÓD

Belterület 10068/14 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

587

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1.

törzsszám: 15397005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Önálló szöveges bejegyzés a 10068 hrsz. megosztva: 10068/1-23 hrsz-okra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 317804/2022.09.07

Vezetékjog

vezetékjoggal érintett terület :39 m2;22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az

E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre. 38724/2012.08.15 sz.bejegyzés

rangsorában.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Munkaszám: 74/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10068 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Somogy Megyei Kormányhivatal		Fonyód belterület	
Beérkezési időpontja: 2022. MAJ 23	Érkezési dátum: 2022. MAJ 23	Adatszolgáltatás-iktatás száma: 2/159/2022	Somogy Megyei Kormányhivatal
Beérkezési időpontja: 804092	Érkezési dátum: 2022. SZEPT 07.	Érkezési dátum: 2022. SZEPT 07.	Érkezési dátum: 2022. SZEPT 07.
Melléklet száma:	Ügyintéző:	Érkezési dátum: 2022. SZEPT 07.	Ügyintéző:
Melléklet száma:	Ügyintéző:	Érkezési dátum: 2022. SZEPT 07.	Ügyintéző:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Mín.o				jel	műv. ága	Mín.o				
10068	legelő		4	8.3469	63.44	10068/1	kivett, beépítetlen terület		0.0671	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 23 m2-re		
						10068/2	kivett, beépítetlen terület		0.0622	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 23 m2-re		
						10068/3	kivett, beépítetlen terület		0.0623	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 26 m2-re		
						10068/4	kivett, beépítetlen terület		0.0623	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 29 m2-re		
						10068/5	kivett, beépítetlen terület		0.0655	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 33 m2-re		
						10068/6	legelő	4	1.1634	8.84	Okirat szerint		
						10068/7	kivett, helyi közút		0.2106	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 23 m2-re		
						10068/8	legelő	4	1.8031	13.70	Okirat szerint		
						10068/9	kivett, beépítetlen terület		0.0587	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 32 m2-re		
						10068/10	kivett, beépítetlen terület		0.0588	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 33 m2-re		
						10068/11	kivett, beépítetlen terület		0.0588	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 35 m2-re		
						10068/12	kivett, beépítetlen terület		0.0589	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 36 m2-re		
						10068/13	kivett, beépítetlen terület		0.0588	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 37 m2-re		
						10068/14	kivett, beépítetlen terület		0.0587	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 39 m2-re		
						10068/15	kivett, beépítetlen terület		0.0586	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 40 m2-re		
						10068/16	kivett, beépítetlen terület		0.0584	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 41 m2-re		
						10068/17	kivett, helyi közút		0.2106	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 797 m2-re		
						10068/18	kivett, helyi közút		0.8019	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 108 m2-re		
						10068/19	kivett, beépítetlen terület		0.5911	-	Okirat szerint		
						10068/20	kivett, helyi közút		0.0930	-	Okirat szerint		
						10068/21	legelő	4	1.0157	7.72	Okirat szerint		
						10068/22	kivett, helyi közút		0.0954	-	Okirat szerint ** Vezetékjog 371 m2-re		
						10068/23	legelő	4	1.5730	11.95	Okirat szerint * Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog ** Vezetékjog 88 m2-re	33-1109 sz. Hp.	
Összesen:				8.3469	63.44					8.3469	42.21		

Címkoordináták 10068/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539099	157348
Címkoordináták 10068/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539095	157368
Címkoordináták 10068/3 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539090	157388
Címkoordináták 10068/4 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539086	157408
Címkoordináták 10068/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539082	157427
Címkoordináták 10068/6 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539163	157412
Címkoordináták 10068/8 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539130	157550
Címkoordináták 10068/9 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539074	157461
Címkoordináták 10068/10 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539070	157480
Címkoordináták 10068/11 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539066	157498
Címkoordináták 10068/12 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539062	157516
Címkoordináták 10068/13 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539058	157535
Címkoordináták 10068/14 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539054	157552
Címkoordináták 10068/15 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539050	157571
Címkoordináták 10068/16 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539046	157589
Címkoordináták 10068/19 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539265	157449
Címkoordináták 10068/21 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539237	157583
Címkoordináták 10068/23 hrsz		
Psz.	Y	X
1	539192	157777

Változás előtti 10068 hrsz
Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 22060/1979.08.31 Jog-tény neve: Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog
Név: SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
Cím: 7400 KAPOSVÁR Nagy Imre tér 1.

Sorszám: 5 Bejegyző hat.szám: 38724/2012.08.15 Jog-tény neve: Vezetékjog
Név: E. ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/A.
vezetékjoggal érintett terület: 1814 m2, 22 kV-os hálózat elhelyezését biztosító vezetékjog az E:22/2012 számon záradékolt vázrajz szerinti területre.

A változás akaratumnak megfelelően történt:

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.



Balatonboglár, 2022. 2022 APR 07. hó nap

Záradékoló:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.



Balatonboglár, 2022. 2022 APR 07. hó nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

Siófok, 2022. március 15., kedd

Készítő: Márton Lajos

Földmérő ig. száma: 10174 / 2020

SIO-GEO Bt. /földmérés/
8600 Siófok, Fő utca 45.
Adószám: 20279637-2-14
Cégsz.: 14-06-304786

FORGÓ ZOLTÁN
földmérő-mérnök
IRM: 2286/2016
GD-T/03-01043

Minőséget tanúsító:

Ing. rend. min. szám: 2286 / 2016
Kamarai terv. jog. szám: GD-T / 03-01043

E-41/2022



0192/4

0195

0197

0198/1

0198/9

0198/4

0198/8

0198/7

01



Fonyód

0198/8

0198/4

0198/9

0197

0195

0186/1

0192/4

0194/3

070/28

077

070/27

0187/1

0144

0144/8

0189/4

0192/3

0148/6

0142/25

078/1

082/15

0190/14

0142/5

0144/7

070/25

078/3

0165

086/2

0166/11

0166/14

0166/27

0162

0148/7

0144/3

0166/4

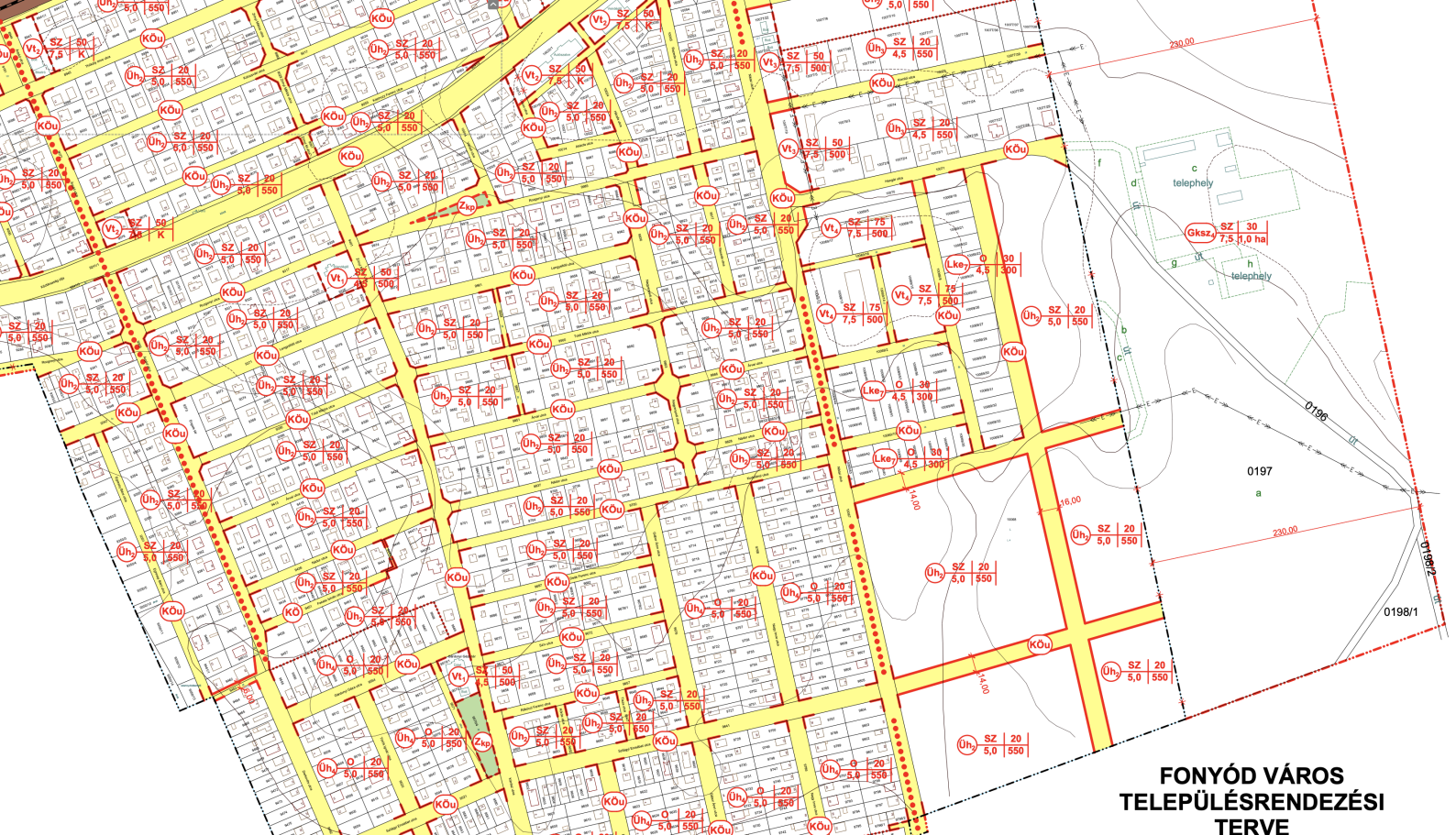
0166/5

0166/26

0150/5

0166/25

013



**FONYÓD VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERVE**

Képek



Képek



Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/1 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/1 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Korrektós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrektió	Adat leírás	Korrektió	Adat leírás	Korrektió
ingatlan területe m2;	671	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges. Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újjépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Űh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Űh ₂ (20%)	Űh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Űh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 1100 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektio engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:				24 640 000 Ft			

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/2 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/2 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Korrektós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrektió	Adat leírás	Korrektió	Adat leírás	Korrektió
ingatlan területe m2;	622	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árinde		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakteleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építménymagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Úh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 1100 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektió engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:				22 840 000 Ft			

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/3 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/3 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó
ingatlan területe m2:	623	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakteleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Űh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 1050 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektó engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-1,5%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:				22 880 000 Ft			

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/4 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/4 hrsz.	tényadat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
ingatlan területe m2;	623	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025	0,0%	2025	0,0%	2025	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakovléleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Üh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 1050 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált faljasos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlító 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:	22 880 000 Ft						

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/5 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/5 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
ingatlan területe m2;	655	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakovlévényben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Úh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 1050 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltozott útról	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán I/I tulajdoni hányad alapuló értéke:		24 060 000 Ft					

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/9 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/9 hrsz.	tényadat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
ingatlan területe m2;	587	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szaktevéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Úh-2 övezeti besorolása, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 800 méterre	hasonló	0,0%	közlelőbb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlító 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		21 560 000 Ft					

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/10 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/10 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektíós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
ingatlan területe m2;	588	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kinálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszíni, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitünő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építménymagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszíni, körbekerített, 20% beépíthetőség Úh-2 övezeti besorolását, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 800 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		21 600 000 Ft					

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/11 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/11 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektió	Adat leírás	Korrektió	Adat leírás	Korrektió
ingatlan területe m ² ;	588	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építménymagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Űh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Űh ₂	Űh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Űh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 800 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektió engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		21 600 000 Ft					

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/12 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/12 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó
ingatlan területe m2:	589	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitünő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építménymagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Úh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Úh ₂	Úh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Úh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 800 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektó engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		21 630 000 Ft					

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/13 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/13 hrsz.	tényadat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektíós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
ingatlan területe m2;	588	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építmésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Űh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Űh ₂	Űh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Űh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 800 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		21 600 000 Ft					

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Fonyód 10068/14 hrsz.	Fonyód, Niklai utca 10068/15 hrsz.		Fonyód, Fonyódliget		Fonyód, Csényi István utca	
HRSZ	10068/14 hrsz.	tényadat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító		Önkormányzat		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektíós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
ingatlan területe m2;	587	586	0,0%	400	0,0%	750	0,0%
Kínálati ár / vételár		20 200 000 Ft	0,0%	21 000 000 Ft	-15,0%	36 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		34 471		44 625		41 820	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Téglalap alakú, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, közepes nagyságú, megközelítése aszfaltozott útról lehetséges, Fonyód központjától távol található, Fonyód településhez tartozó Fonyódligeten.		Kitűnő helyen elhelyezkedő, belterületi építési telek 30%-os beépíthetőséggel, az Árpád-parti szabad strand-tól 400 méterre található. 4.5m -es építmésmagasság a megengedett, akár 4 lakásos társas házi ingatlan is építhető a telekre. Hosszútávú befektetésre ajánlott telek, de nagyon jó helyen, kérem ennek tudatában hívjon!		Fonyódligeten, újjépítésű, kulturált környezetben 750 m2 telek eladó. - Árpád part szabadstrand kb. 1300 méter, sík felszínű, körbekerített, 20% beépíthetőség Üh-2 övezeti besorolású, víz és villany a telken, csatorna a telek előtt.	
korrekciók							
Jogi jelleg (nem osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Telek elhelyezkedése	normál	normál	0,0%	normál	0,0%	normál	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Üh ₂	Üh ₂ (20%)	0,0%	30%	-5,0%	Üh ₂ (20%)	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 800 méterre	hasonló	0,0%	közelebb	-5,0%	hasonló	0,0%
Megközelíthetősége:	aszfaltos útról	aszfaltos útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	0,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	36 727 Ft	34 471 Ft	0,0%	40 163 Ft	-10,0%	35 547 Ft	-15,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	0%	ok	-10%	ok	-15%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		21 560 000 Ft					