

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

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

**A Fonyód, József utca 19.**  
**7236/2 hrsz-ú ingatlan**

**forgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



**Ingatlanforgalmi Vélemény**

Készült: 2 példányban  
Fonyód, 2017. március 12.

### *A sporttelep forgalmi értékének becslése*

A telek helye: Fonyód, József u. 19.  
Helyrajzi száma: 7236/2  
Tulajdonosa: Fonyód Város Önkormányzata  
Az ingatlan fekvése: belterület,  
A telek nagysága: 22.093 m<sup>2</sup>  
A telek jellege: sporttelep,  
az ingatlant terheli a 7236/1 hrsz-ú ingatlant illető átjárási és  
parkolási szolgalmi jog.  
A szolgalmi joggal érintett terület 1520 m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan forgalmi értéke: 100.000.000.-Ft**

azaz: százmillió forint

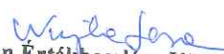
A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.

### *A forgalmi értékbecslésnél figyelembe vett tényezők*

- a környéken belül kialakult ingatlanok forgalmi értéke,
- központ közeli fekvése,
- hasznosíthatósága,

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: nem volt értékesítés az elmúlt időszakban  
hasonló ingatlan, korlátozottan  
forgalomképes,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

  
Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés  
Nyika Laura  
Névjegyzék nyil.v.szám: 20/2008  
8640 Fonyód, Temető u. 53.

## Összehasonlító adatok:

Fonyód, Makai utca  
1613 m<sup>2</sup> terület

Forgalmi értéke: 8.000.000.-Ft  
Fajlagos értéke: 4.750.-Ft/m<sup>2</sup>

Fonyód, Rózsa utca  
787 m<sup>2</sup> terület

Forgalmi értéke: 4.000.000.-Ft  
Fajlagos értéke: 5.080.-Ft/m<sup>2</sup>

Fonyód, Érsekújvár utca  
889 m<sup>2</sup> terület

Forgalmi értéke: 3.000.000.-Ft  
Fajlagos értéke: 3.380.-Ft/m<sup>2</sup>

## Környezet, és az ingatlan adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Központ közelében található. Központ, vasútállomás Balaton kb: 600 – 800 m-en belül elérhető.

Központtól a József utcán keresztül gyalogosan, gépjárművel könnyen megközelíthető.



Megközelíthetősége:

József utcán, aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege:

K-ről Sportcsarnok, Ny-ről Hotel Fonyód, szemben üdülők és lakóházak. D-ről meredek parkerdő.

Telek területe:

22.093 m<sup>2</sup>

Parkolási lehetőség:

Az ingatlan területén kb: 15 – 20 db parkolási lehetőség, valamint a környező utcákban lehetséges.

Övezeti besorolása:

Ksp<sub>1</sub> A sportterületen a sportolással, illetve a strandolással kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató



építmények, szolgálati lakások helyezhetők el. Jellemzők: szabadon álló beépítési mód, 10 %-os beépíthetőség, 9 m építménymagasság, 2 ha legkisebb terület kialakítással. A telken belül zöldfelület minimum 60 %.

Formája:

szabálytalan alakú,

Kilátás:

a József utcáról balatoni panoráma, a Badacsony és a környező hegyekre.

Lejtésviszonyok:

a terület közepes egyenes felszínű sportpálya, a többi rész meredek,

Vizelvezetés:

belső árokrendszer, szikkasztással,

Közművek:

a környező utcákban megtalálhatók a közművek,

A terület általános megítélése:

Az ingatlan a Sipos hegy É-i részén található, Balaton és a Fonyód központ közelében. Megközelítése aszfaltburkolatú utcán és járdán

lehetséges.

Beépítetlen

terület,

sportpálya,

labdarúgás,

atlétika, és

tartozékok.

A terület D-i

részén a

rézsű részen

nézőtér kispadok kerültek kialakításra. D-ről kerítés került kiépítésre, részben beton alappal, támfalszerű kiképzéssel. Az É-i telekhatár meredek, erdős terület. Hasznosíthatósága az érvényben lévő építésügyi előírások miatt korlátozott. Az ingatlan a központ közelében található, kiépített közművesített utcában.



Fonyód, 2017. március 12.

*Nyika Laura*  
Nyika Laura

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