

**Ingatlan értékbéclés**  
**Fonyód, Temető u. 53.**  
**06 – 30 295 23 75**

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

**A Fonyód, Vigadó tér 9. számú üzlet**  
**8248/4/A/9 hrsz-ú ingatlan szerkezetkész**  
**állagának értékbécléséről készült**



***Ingatlanforgalmi Vélemény***

Készült: 2 példányban  
2018. szeptember 19.

### Előzmény:

Fonyód Város Önkormányzata a Fonyód Hajóállomás, Vigadó tér 8248/4/A/9 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékének megállapítására kért fel.

### Feladatomból volt:

A Fonyód, 8248/4/A/9 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése, szerkezetkész állapotot feltételezve..

#### **Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

Az ingatlan üzlet és passzázs

#### **Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Fonyód, Hajóállomás Vigadó tér
- Hrsz: 8248/4/A/9
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

#### **Az épület hasznos alapterülete:**

Az épület hasznos alapterülete: 39,45 m<sup>2</sup> üzlet, 36,17 m<sup>2</sup> passzázs = 75,60 m<sup>2</sup>  
A közös tulajdonból 756/43644 rész tartozik

#### **Építkezés adatai:**

- az üzlet szerkezetkész belső állagra visszabontva került értékelésre.
- Az üzlet összenyitásra került a mellette lévő 8248/4/A/8 hrsz-ú üzlettel.

### A feladat kidolgozása:

**A becslés tárgyát képező üzlet szerkezetkész  
állagának forgalmi értéke:**

**20.000.000.-Ft**

Azaz: húszmillió forint

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

**Az ingatlan jellemző tulajdonságait, melyek értéknövelő és értékcsökkentő tényezőként számba jöhetnek figyelembe vettem.**

- A városon belüli elhelyezkedését, amely frekventált helyen hajóállomáson található, strand mellett
- autóbusz megálló, vasútállomás, 300 m-en belül van,
- a terület rész rendezettségét, közművesítettségét,
- az épület kivitelezését,
- az építési idejét, módját, felhasznált építőanyagokat, technológiáját,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat,

#### **Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az értékbecslés szerkezetkész állapotot feltételezve készült, amely üzletsorban került kialakításra.

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az ingatlan Fonyód központi részén a strand és a hajóállomás között található. Az üzlet frekventált helyéből adódóan az elő a nyári és az utószezonban is nagy forgalmat bonyolít le.

#### **Környezet, adatai:**

Elhelyezkedése településen belül:  
Megközelíthetősége:

Környező ingatlanok jellege:

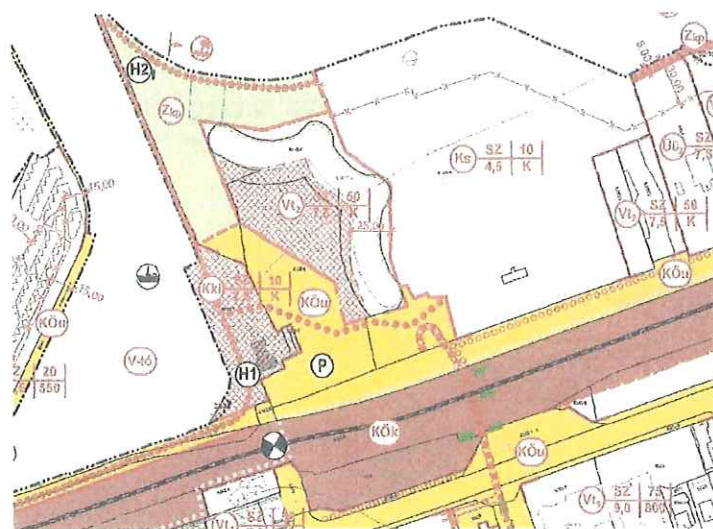
Övezeti besorolása:

Kilátás:

Lejtésviszonyok:

A telek általános megítélése:

Fonyód központi helyén,  
aszfaltburkolatú utca, mellette kiépített  
parkolókkal,  
hajóállomás, strand,  
V<sub>12</sub> vegyesterület-központi  
Balatoni panoráma, szemben Badacsony,  
egyenest terület,  
Központi nagy forgalmú terület,



**Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés**

**Nyika Laura**

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008

8640 Fonyód, Temető u. 53.

### **Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:**

Közművek víz, villany, szennyvízvezeték,


**A helységek belső méretei,**  
Belmagassága:3,00 m

39,45 m<sup>2</sup> üzlettér szerkezet kész állagban, közmű csatlakozási lehetőségekkel,  
36,17 m<sup>2</sup> passzázs,

### **Az üzlet műszaki jellege szerkezetkész állagra:**

- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá, belső falazat vakolatlan,
- külső vakolata: klinker téglá burkolattal,
- tető: összetett tető,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép fedésű,
- földém: vas-betonszerkezetű
- esőcsatorna: van,
- padozatok: nincs,
- nyílászárók: fa, fém, szerkezetűek,
- közművesítettség: víz, szennyvízvezeték, villanyvezeték,
- fűtés: nincs,
- építés ideje: kb 13 éve,
- állaga: szerkezetkész állagra vonatkoztatva,
- az ingatlan fekvése: a város központi forgalmas részén, strand mellett, hajóállomás mellett, frekventált nagy forgalmú helyen található,

**Fonyód, 2018. szeptember 19.**

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