

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

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

**A Fonyód, Vigadó tér**  
**8248/4/A/9 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Fonyód, 2022. június 6.**

**Megbízás tárgya: Fonyód, Vigadó tér**

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: üzlet,
- Jelenlegi hasznosítása: üzlet, de a becslés szerkezetkész állapotra vonatkozik,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, Vigadó tér,
- Hrsz: 8248/4/A/9 hrsz

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: illetőség,

**Felépítmények:**

- 39,45 m2 üzlet, 36,17 m2 passzázs = 75,60 m2
- eszmei hányad: 756/45212

**Értékelés:**

**A becslés tárgyát képező ingatlan  
szerkezetkész állapotban forgalmi értéke:**

**38.600.000.-Ft**

*harmincnyolcmillió - hatszázezer forint*

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

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

Az ingatlan, a Hajóállomás mellett, a Vigadó téren található üzletsorban.

Az üzletsor kb. 20 éve épült, az értékebecslés szerkezetkész állapotra vonatkozik.

## Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: jó,
- Értékállósága hosszútávon: jó,
- Környezet: fejlődik,

## Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyód Hajóállomás és a strand között található,

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: hajóállomás strand üzletek,

Övezeti besorolása:  $V_{12}$  vegyesterület-központi

Parkolás: üzletsor előtt a Fürdő utca felől kialakított parkolóban,

Kilátás: Vigadó tér, Hajóállomás, Balatoni panoráma,

Lejtésvizonyok: egyenes terület,

## Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

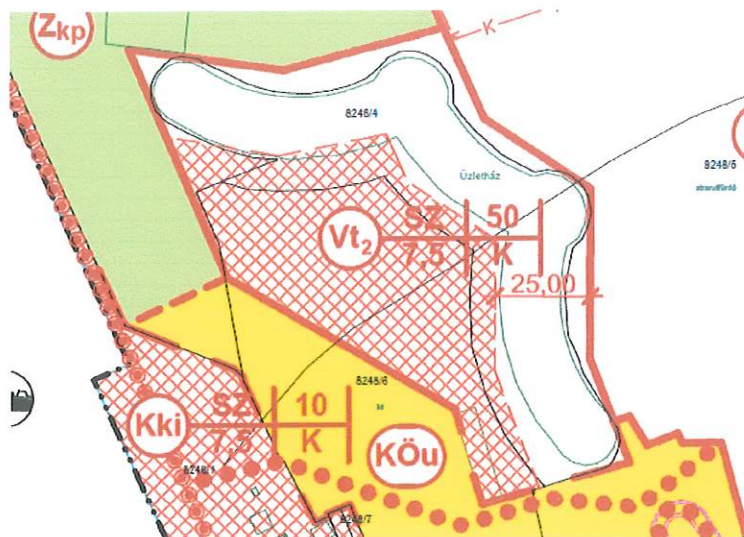
szennyvíz elevezetés: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

## Felépítmény adatai:

39,45 m<sup>2</sup> üzlet, 36,17 m<sup>2</sup> passzázs, = 75,60 m<sup>2</sup>

## A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: nincs, tetőtérnek kialakítva,
- padozatok: szerkezetkész állapotot feltételezve,





- nyílászárók: fa, fém szerkezetűek,
- fűtés: nincs,
- építés ideje: kb: 20 éve,
- állaga: szerkezetkész állapot figyelembe vételével,
- alapozása: beton
- szigetelése: kátránylemez
- szerkezeti falak anyaga: téglafal,
- külső vakolata: klinker téglaburkolat,
- tető: összetett tetőszerkezetű,
- tetőszerkezete: fa ácsszerkezet,
- tetőfedés: cserép,
- 

### 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 évben kerültek eladásra a hasonló jellegű és fekvésű településeken.**

	utca			üzlet m2		állaga	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Állomás tér	üzlet	1/1	25	m2	jó	21 000 000	Ft	840 000	Ft/m2
Balatonlelle	Moló sétány	üzlet	1/1	54	m2	jó	49 460 000	Ft	915 926	Ft/m2
Balatonlelle	Vasút u	üzlet	1/1	23	m2	jó	15 000 000	Ft	652 174	Ft/m2
Balatonlelle	Szent István u	üzlet	1/1	45	m2	jó	32 900 000	Ft	731 111	Ft/m2
Balatonboglár	Sétáló u	üzlet	1/1	34	m2	jó	17 200 000		505 882	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:									730 000	Ft/m2

**Értékmódosító tényező:**

Értékcsökkentő tényező: szerkezetkész állag figyelembevételével: -30 %

**Módosított fajlagos érték: 511.000.-Ft/m2**

**Fonyód, 2022. június 6.**

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