

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

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

## **A Fonyód**

**8246/5/A hrsz-ú, ingatlan forgalmi értékének  
megállapítására készült**



## ***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Balatonkeresztúr. 2023. július 10.**

**Megbízás tárgya:** Fonyód, Hajóállomás

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: egyéb épület
- Jelenlegi hasznosítása: nyilvános WC helyiség és különálló öltöző WC,
- Önálló építmény földhasználati jog alapján,  
a Fonyód belterület 8246/5 hrsz-t terhelő földhasználati jog

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, Vigadó tér 1
- Hrsz: 8246/5/A hrsz
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Területnagyság: önálló építmény földhasználati jog alapján,

**Felépítmény:**

73,10 m<sup>2</sup> épület + 20,00 m<sup>2</sup> terasz

**Értékelés:**

**A Fonyód 8246/5/A hrsz-ú ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 27.000.000.-Ft**

*huszonhétmillió forint*

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

**Az ingatlan jellemzése:**

Az ingatlan Fonyód, Hajóállomás mögött, található a parkoló és az üzletsor között,

Az ingatlan nagy forgalmú térségben, található.

**Az ingatlan forgalmi érték megállapításakor az alábbi jellemzőket vettem figyelembe:**

- a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, a helyiségek egymáshoz történő kapcsolódását, természetes megvilágítási és szellőztetési lehetőségét.
- az ingatlan településen, belüli elhelyezkedését,
- az épületek műszaki állagát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épületek külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- ingatlanpiaci viszonyokat,

**Az értékelt ingatlan:**

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

**Környezet, telek adatai:**

Elhelyezkedése településen belül: Hajóállomás, parkoló és az üzletsor között, nagy forgalmú térségben,

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

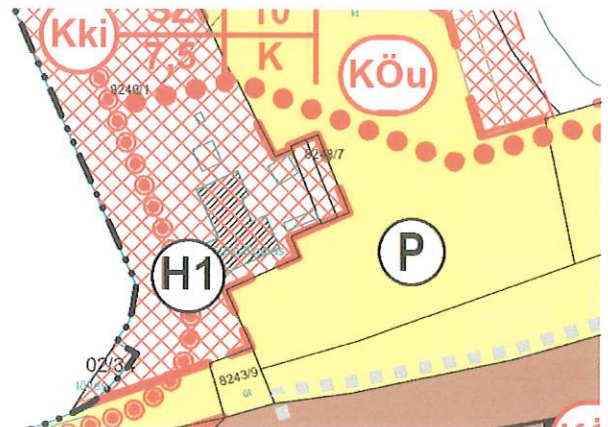
Tömegközlekedéssel: vasútállomás, buszmegálló, 200 m-en belül, megtalálhatók,

Parkoló lehetőség: kiépített parkolóban,

Környező ingatlanok jellege: üzletek,

Övezeti besorolása: kikötő terület

Kilátás: üzletsorra, térre,



**Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:**

elektromos ellátás: közműhálózatra rácsatlakozva,



vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,  
szennyvíz elevezetés: közműhálózatra rácsatlakozva,

### **Épület:**

Belmagassága: 2,41 m

Hasznos alapterülete: 73,10 m<sup>2</sup> + 20,00 m<sup>2</sup> terasz

A helységek belső méretei, funkciói:

### **Öltöző rész:**

9,40 m<sup>2</sup> járólapos padozatú előér,

2,50 m<sup>2</sup> járólapos padozatú zuhanyzó,  
zuhanyzótálca csapteleppel, részben  
csempeburkolattal,

1,20 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség részben  
csempeburkolattal,



### **Nyilvános WC helyiség:**

férfi WC

3,20 m<sup>2</sup> járólapos padozatú előtér,

21,60 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség, pisoár  
helyiség, 3 WC helyiség, raktár, 5  
kézmosó csapteleppel,

22,30 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség, 6 WC  
helyiség, 5 kézmosó csapteleppel, raktár  
falikút, csappal,



20,00 m<sup>2</sup> járólapos padozatú fedett favázas oldalt nyitott terasz,

### **A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:**

- padozatok: jó állagúak,
- nyílászárók: fa szerkezetűek,
- fűtés: nincs,
- építés ideje: kb. 1960-as években,
- állaga: jó – közepes állagú,
- alapozása: beton
- szigetelése: kátránylemez



**Ingatlan Értékbecslés-Közvetítés**

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008

8649 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.

- szerkezeti falak anyaga: téglafal,
- külső vakolata: festett külső vakolat,
- tető: nyeregtető,
- tetőszerkezete: fa ácsszerkezet,
- tetőfedés: zsindely,

### 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

Végső érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

**Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt két évben kerültek eladásra:**

	utca			üzlet m2		állaga	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Ady u	üzlet	1/1	46		jó	17 500 000		380 435	Ft/m2
Balatonlelle	Szent István u	üzlet	1/1	36	m2	jó	20 955 000	Ft	582 083	Ft/m2
Balatonlelle	Szent István u	üzlet	1/1	45	m2	jó	22 660 000	Ft	503 556	Ft/m2
Balatonboglár	Sétáló u	üzlet	1/1	34	m2	jó	17 200 000		505 882	Ft/m2
<b>Átlagos fajlagos érték kerekítve:</b>									<b>495 000</b>	<b>Ft/m2</b>

**Értékcsoökkentő tényező:**

nyilvános WC hasznosítása miatt eltértem a 30 %-os értékmódosító tényezőtől  
hasznosítása miatt: - 35 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve: 325.000.-Ft/m2**

**Balatonkeresztúr. 2023. július 10.**

  
 Nyika Laura  
 Ingatlan Értékbecsülés-Közvetítés  
 Nyika Laura  
 Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008  
 8648 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.