

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

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

**A Fonyód**  
**8248/7 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: vendéglő,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló felújítandó állagú épület,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, Vigadó tér 2.
- Hrsz: 8248/7
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület

**Felépítmény:**

41,10 m<sup>2</sup> épület + 50,00 m<sup>2</sup> terasz,

**Értékelés:**

**A Fonyód 8248/7 hrsz-ú ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 32.700.000.-Ft**

*harminckétfélmillió – hétszázezer 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 épület 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,

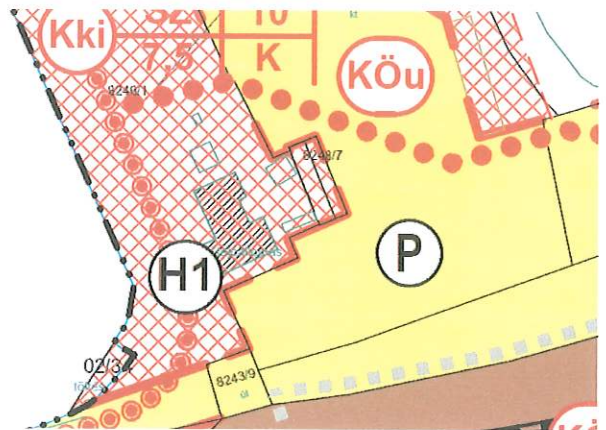
Tömegközlekedéssel: vasútállomás, buszmegálló, 200 m-en belül, megtalálhatók,

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: 2,47 m

Hasznos alapterülete: 41,10 m<sup>2</sup> + 50,00 m<sup>2</sup> terasz,

A helységek belső méretei, funkciói:

25,80 m<sup>2</sup> járólapos padozatú előtér,  
2,90 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő,  
9,20 m<sup>2</sup> járólapos padozatú raktár,  
1,40 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség,  
1,80 m<sup>2</sup> járólapos padozatú mosogató helyiség,

50,00 m<sup>2</sup> viacolor burkolatú favázas fedésű,  
fedett oldat nyitott terasz,



## A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padozatok: jó állapotúak,
- nyílászárók: műanyag ablakok,
- fűtés: nincs,
- építés ideje: kb. 1960-as években,
- állaga: jó – közepes állapotú,
- alapozása: beton
- szigetelése: kátránylemez
- 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,

Értékmosósító 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 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
Átlagos fajlagos érték kerekítve:									495 000	Ft/m2

**Balatonkeresztúr. 2023. július 10.**

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