

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Vigadó tér
8248/4/A/11 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Balatonkeresztúr, 2023. július 10.

Megbízás tárgya: Fonyód, Vigadó tér

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: üzlet,
- Jelenlegi hasznosítása: tároló,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód, Vigadó tér,
- Hrsz: 8248/4/A/11 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
forgalmi értéke:**

31.500.000.-Ft

harmincegymillió - ötszázezer forint

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 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,

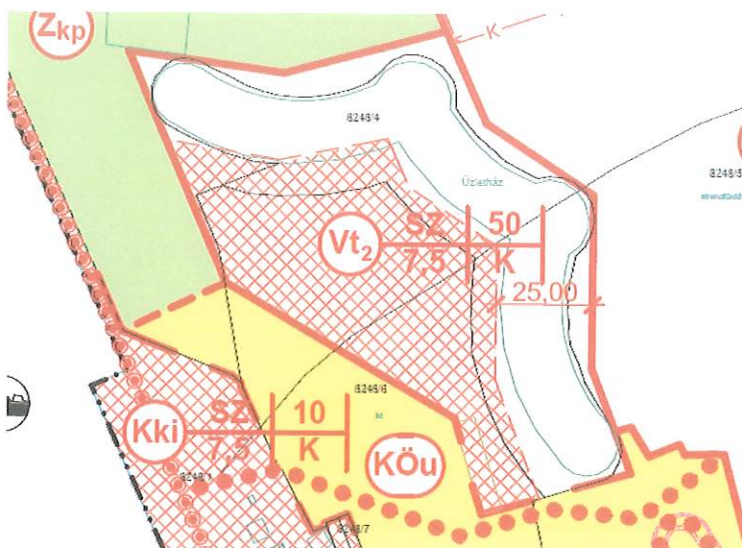
Környező ingatlanok jellege: hajóállomás
strand üzletek,

Övezeti besorolása: V₁₂ vegyesterület-központi

Parkolás: üzletsor előtt a Fürdő utca felől kialakított parkolóban,

Kilátás: Vigadó tér, Hajóállomás, Balatoni panoráma,

Lejtésviszonyok: egyenes terület,

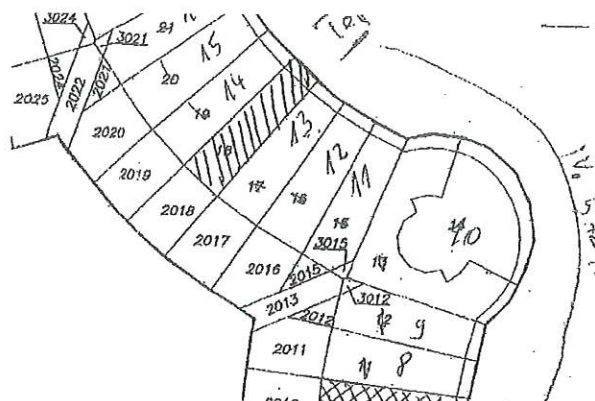


Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

szennyvíz elevezetés: közműhálózatra
rácsatlakoztatva,



Felépítmény adatai:

39,45 m² üzlet, 36,17 m² passzázs, = 75,60 m²

A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: nincs, tetőtérnek kialakítva,
- padozatok: jó állagúak,
- nyílászárók: fa, fém szerkezetűek,
- fűtés: nincs,

Ingatlan Értébecsles-Közzetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008
8648 Balatonkeresztúr, Petöfi S. u. 5.

- építés ideje: kb: 20 éve,
- állaga: átlagos állagú,
- 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) árának 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

Végő 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	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

Értékmódosító tényező:

Értékcsökkentő tényező:

rosszabb fekvésű, sarokrészen, nincs előtér: - 15%

Módosított fajlagos érték: 420.000.-Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2023. július 10.


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