

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

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

**A Fonyód, Fő u 24.**

**6732/2/A/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének  
megállapítására készült**



***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Balatonkeresztúr, 2023. október 11.**

**Megbízás tárgya: Fonyód, Fő u. 24.**

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: lakás
- Jelenlegi hasznosítása: lakás jelenleg üresen áll,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, Fő u. 24.
- Hrsz: 6732/2/A/7

**Az ingatlan bemutatása:**

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

**A lakás nagysága: 110,47 m<sup>2</sup>**

**Értékelés:**

**A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1-ed forgalmi értéke: 70.000.000.-Ft**  
*hetvenmillió forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

**Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:**

A társasház a Fő utca elején, a város központjától kb. 2.500 m-re található.

Az ingatlan a Sipos hegyen lakóövezetben található.

A lakás jó belső elosztású, két fürdőszobás nagy alapterületű lakás, 3 erkély kialakítással.

Az épület kb. 1985 - 1990-es években épült, a lakás felújítást igényelne.

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

### Az értékelt ingatlan:

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

### Környezet, telek és telek közmű adatai:

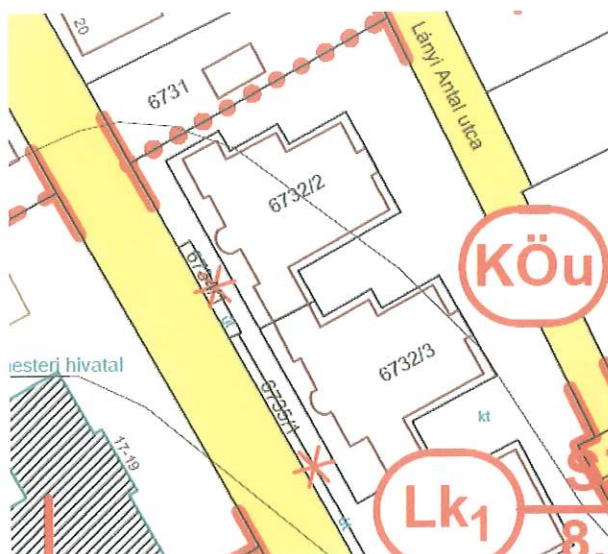
Elhelyezkedése településen belül: Sipos hegyen, jó fekvésű helyen,

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca, járda

Környező ingatlanok jellege: lakóházak, üzlet,

Övezeti besorolása:  $L_{k1}$  lakóterület, kertvárosias,

Kilátás: részben panorámás fekvésű,



### Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás: 220 V kiépítéssel,

vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

szennyvízelvezetés: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

gázellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

### Felépítmény adatai:

Hasznos alapterület: 110,47 m<sup>2</sup>

7,81 m<sup>2</sup> PVC padozatú előtér,

15,62 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,

9,33 m<sup>2</sup> szőnyegpadlós padozatú szoba,

3,65 m<sup>2</sup> járólapos padozatú zuhanyzó helyiség, zuhanytálca, csaptelep, mosdókagyló csaptelep, WC kagyló, leázás nyomaival, részben csempeburkolattal,

1,31 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség, WC kagyló részben csempeburkolattal,

10,25 m<sup>2</sup> PVC padozatú közlekedő,



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



3,35 m2 járólapos padozatú fürdőszoba, mosdókagyló csapteleppel, beépített kád, cirkó kombi gázkazán, részben csempeburkolattal,

19,18 m2 szőnyegpadlós padozatú szoba,

5,48 m2 PVC padozatú konyha,

1,62 m2 PVC padozatú kamra,

22,89 m2 szőnyegpadlós padozatú szoba,

6,20 m2 betonos padozatú erkély,

6,20 m2 betonos padozatú erkély,

7,57 m2 betonos padozatú erkély,



### A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padozatok: jó, állagúak,
- nyílászárók: műanyag szerkezetűek,
- fűtés: cirkó kombi gázkazán, lemezzradiátorokkal,
- építés ideje: kb. 1985
- állaga: jó - közepes állagú,
- alapozása: beton
- szerkezeti falak anyaga: panel,
- tető: összetett tető,
- tetőszerkezete: fa ácsszerkezet,
- tetőfedés: cserép,
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: aszfalt burkolatú,



### 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,

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása  
Végső érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

**Összehasonlító adatok, amely ingatlanok a jelenlegi és az elmúlt évben  
kerültek eladásra.**

Cím	utca név	megnevezés	épületnagyság			állaga	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Fő u.	lakás	41 m2	1	1	jó	29 000 000 Ft		707 317 Ft/m2	
Fonyód,	Blaha L. u.	lakás	48 m2	1	1	jó	37 000 000 Ft		770 833 Ft/m2	
Fonyód,	Ifjúság u	lakás	69 m2	1	1	jó	44 000 000 Ft		637 681 Ft/m2	
Átlagos fajlagos érték kerekítve:									705 000 Ft/m2	

Érték módosító tényezők:

Felújítandó állaga miatt: - 10 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve:**

**634.000.-Ft/m2**

Balatonkeresztúr, 2023. október 11.

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