

**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 m<sup>2</sup> üzlet, 36,17 m<sup>2</sup> passzázs = 75,60 m<sup>2</sup>
- 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,

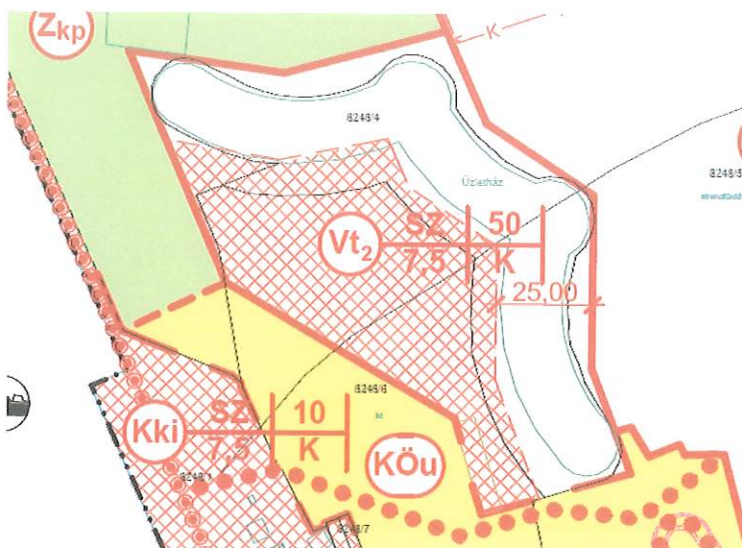
Környező ingatlanok jellege: hajóállomás  
strand üzletek,

Övezeti besorolása:  $V_{t2}$  vegyesterület-  
központi

Parkolás: üzletsor előtt a Fürdő utca felől  
kialakított parkolóknban,

Kilátás: Vigadó tér, Hajóállomás, Balatoni  
panoráma,

Lejtésviszonyok: egyenes terület,

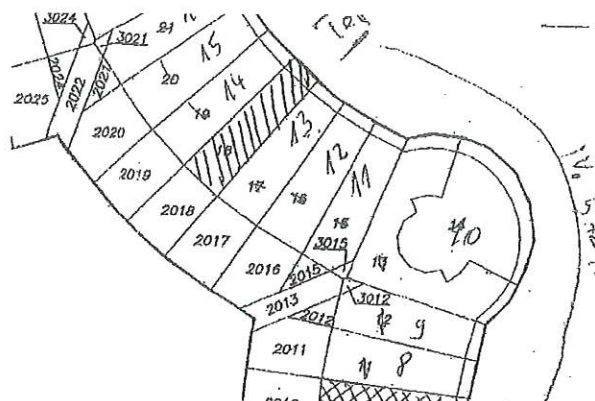


## Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

szennyvíz elevezetés: közműhálózatra  
rácsatlakoztatva,



## Felépítmény adatai:

39,45 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: jó állagúak,
- nyílászárók: fa, fém szerkezetűek,
- fűtés: nincs,



- 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.