

**Ingatlan értékbéslés**  
**Fonyód, Temető u. 53.**  
**06 30 295 2375**

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

**A Fonyód, Bartók B. u. 72.**

**6418 hrsz-ú,**

**forralmi értékének**

**megállapítására készült**



***Ingatlanforralmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Fonyód, 2016. január 22.**

**Megbízás tárgya: Fonyód, Bartók B. u. 72.**

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: lakóház, udvar,  
műemléki jelentőségű terület,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen áll,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, Bartók B. u. 72.
- Hrsz: 6418
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 1495 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:**

- száma: 1db
- lakóház: 297,70 m<sup>2</sup> földszint + kazánház  
291,20 m<sup>2</sup> emelet  
127,60 m<sup>2</sup> tetőtér

**Építkezés adatai:**

- az elmúlt években felújítás nem történt

Az épület forgalmi érték megállapításakor az alábbi jellemzőket vettem figyelembe:

- az épület elhelyezkedését a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, a helyiségek egymáshoz történő kapcsolódását, természetes megvilágítási és szellőztetési lehetőségét.
- Az épület településen, belüli megközelíthetőségét.
- az épület műszaki állapotát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az aktuális felújítási és állagmegóvási munkák elvégzésének igényét
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- közművekkel történő ellátottságát,
- komfortfokozatát,

*Nyika Laura*  
Ingatlan Értékbecsülés - Közvetítés  
Nyika Laura  
Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008  
8640 Fonyód, Temető u. 53.

## Értékelés:

terület forgalmi értéke:	15.000.000.-Ft
Az épület forgalmi értéke:	+ 47.000.000.-Ft
<b>A becslés tárgyat képező ingatlan forgalmi értéke:</b>	<b>62.000.000.-Ft</b>
<i>Azaz: hatvankettőmillió forint</i>	
A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.	

## Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan, mint lakóház, udvar funkcionál.

Az ingatlan a város központjától kb. 2.500 m-re található, A Bartók Béla utcában.

Az épület közepes műszaki állapotú, felújítási munkák elvégzését igényelné, megjelenése átlagos,

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: közepes
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál

## Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Fonyód, Bartók B. utca
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Környező ingatlanok jellege:	lakó és üdülő épületek,
Telek területe:	1495 m <sup>2</sup>
Formája:	téglalap alakú, utcafronton szabálytalan kialakítással
Kilátás:	panorámás fekvéssel rendelkezik,
Lejtésviszonyok:	lejtős felszínű,
Kerítés:	utcafrontos beton alap, vas és fa léc kerítés



### Földszint:

A helyiségek belső méretei, belmagassága.: 3,30 m, 3,00 m, 2,60 m,

24,80 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú előcsarnok, közlekedő,

5,30 m<sup>2</sup> PVC padozatú napos –porta fülke,

3,80 m<sup>2</sup> PVC padozatú raktár,

21,90 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú melegítő  
konyha, csempefalburkolattal,

19,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú étkező,

16,00 m<sup>2</sup> parkettás padozatú szoba,

11,80 m<sup>2</sup> parkettás padozatú szoba,

3,80 m<sup>2</sup> belépő,

2,40 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú zuhanyzó,

24,80 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú előcsarnok,  
filcborítású lépcsők, lépcsőház,

4,00 m<sup>2</sup> kerámiapadozatos WC helyiségek, belépővel,

13,00 m<sup>2</sup> parkettás padozatú iroda, tanári szoba,

15,20 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú közlekedő – előtér,

8,70 m<sup>2</sup> mozaiklapos padozatú raktár helyiség,

5,10 m<sup>2</sup> PVC padozatú stúdió szoba,

72,80 m<sup>2</sup> parkettás padozatú közösségi terem, tanulószoba,

18,00 m<sup>2</sup> hajópadló burkolatú emelt szintű színpad,

21,00 m<sup>2</sup> PVC és szőnyegpadló padozatú konditerem,

6,00 m<sup>2</sup> szőnyegpadlós padozatú raktár és öltöző,

20,00 m<sup>2</sup> kazánház,



### Emelet:

21,40 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú közlekedő,

12,00 m<sup>2</sup> lépcsőház,

20,10 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,

19,90 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,

19,00 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,

19,40 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,

18,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,



- 5,80 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú WC helyiségek,  
belépővel,
- 10,60 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú zuhanyzó és WC  
helyiségek, előtérrel,
- 4,70 m<sup>2</sup> kerámialapozatos WC helyiségek, belépővel,
- 4,50 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú zuhanyzó helyiség,
- 3,00 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú zuhanyzó helyiség,
- 7,60 m<sup>2</sup> PVC padozatú szakkör helyiség,
- 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 63,30 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú közösségi tér, társalgó, tetőtéri társalgóval, galéria  
kialakítással,

### ***Tetőtér***

- 3,10 m<sup>2</sup> cementsimításos raktár,
- 10,20 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú, zuhanyzó,  
WC-ék és előtér,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoza,
- 43,50 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú társalgó –  
galériatér,



*Nyika Laura*  
 Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés  
 Nyika Laura  
 Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008  
 8640 Fonyód, Temető u. 53.



## Az épület műszaki jellege:

- padlás: tetőtér került kialakításra,
- padozatok: parketta, metlachs, mázas járólap burkolatok készültek. felújításra és cserésre szorulnak,
- a belső falazatok elhasználódott fa lambéria burkolatokkal ellátottak a folyosókon és a szobákban, változó magasságokkal, a vizesblokkok, volt melegítő konyha csempefal burkolatokkal ellátottak változó magasságokban,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, közepes és felújítandó állagúak,
- közművesítettség: villanyvezeték, 3 fázissal, víz, szennyvíz és gázvezeték kiépítéssel, jelenleg gáz kikötve,
- fűtés: teljes felújításra szorul,
- építés ideje: kb: 80 éve, felújítva, kb. 28 - 30 éve,
- állaga: felújítási munkák elvégzését igényelné,
- alapozása: kő – tégl – és beton alapozású,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: tégl falazatú,
- külső vakolata: javítandó,
- tető: összetett tetőszerkezetű,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: műemlék pala, javítandó,
- esőcsatorna: rejtett csatorna, javítandó,
- az ingatlan fekvése: a fonyódi hegyen került kialakításra, panoráma út mellett



Fonyód, 2016. január 22.

*Nyika Laura*  
Nyika Laura

*Nyika Jánosné*  
Nyika Jánosné

Ingatlan Értékbecsülés - Közvetítés  
Nyika Laura  
Névjegyzék nyil.v.szám: 20/2008  
8640 Fonyód, Temető u. 53.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS-KÖZVETÍTÉS  
NYIKA JÁNOSNÉ  
8640 FONYÓD, TEMETŐ U. 53. 6  
TEL.: 85/360-826 ; 361-229  
ADÓSZÁM: 51291121-1-34