

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

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

**A Fonyód, Harmatos u. 36.
6617/12 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi szakvélemény

**Készült: 2 példányban
Fonyód, 2016. április 20.**

Megbízás tárgya: Fonyód, Harmatos u. 36.

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: szociális otthon
- Jelenlegi hasznosítása: üresen áll,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód, Harmatos u. 36.
- Hrsz: 6617/12
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 1776 m²

Felépítmény:

hasznos alapterülete: 1.331,30 m²
/+loggia, teraszok, betonburkolat, udvari kerítés/

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,*

Értékelés:

1776 m2 terület, betonburkolat,

Forgalmi értéke: 10.000.000.-Ft

1331,30 m2 épület + loggia, teraszok,

Forgalmi értéke: _____ + 85.000.000.-Ft

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 95.000.000.-Ft

Azaz: kilencvenötmillió forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan szociális otthon.

Az ingatlan a város központjától kb. 2.000 m-re található, a Harmatos utcában.

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

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: gyenge,
- Értékállósága hosszútávon: csökken
- Környezet: stagnál

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Megközelíthetősége:

Környező ingatlanok jellege:

Telek területe:

Formája:

Lejtésviszonyok:

Fonyód, Harmatos utca: a Várhegy DK-i oldalán található, lakóövezetben, aszfalt burkolatú utca, lakó és üdülő épületek, 1776 m² téglalap alakú, lejtős felszínű,

Az apartmanok berendezése:

Mini konyha, a szobák részben beépített szekrényekkel, fürdőszoba, zuhanytálcával.



Az otthon helységeinek belső méretei, felsorolása:

Földszint I:

hasznos alapterülete: 240,30 m²

40,70 m² társalgó,

36,10 m² étkező,

3,60 m² fehér mosogató,

5,50 m² fekete mosogató,

1,50 m² hulladék tároló,

3,20 m² zöldség előkészítő,

3,50 m² közlekedő,

3,00 m² húselőkészítő,

1,30 m² raktár,

17,90 m² konyha

18,00 m² előcsarnok,

4,90 m² porta,

13,50 m² közlekedő,

2,00 m² férfi előtér,

2,90 m² férfi pisoár,

1,40 m² WC,

2,00 m² női előtér,

1,40 m² WC,

7,60 m² padlásfeljáró, lépcsőház,

11,20 m² iroda,

1,30 m² WC,

22,80 m² rámpa feljáró,

35,00 m² rámpa feljáró



Földszint II:

hasznos alapterülete: 267,90 m² + loggiák, teraszok,

12,30 m² raktár,
 36,40 m² közlekedő,
 12,60 m² lépcsőház,
 3,70 m² előtér
 3,60 m² fürdő,
 9,70 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 9,70 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 9,70 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 9,70 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 15,80 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 15,80 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,



15,80 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 15,80 m² szoba
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 15,80 m² szoba,
 3,70 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 15,80 m² szoba

Tetőtér I. **hasznos alapterülete: 266,50 m²**

6,60 m² raktár,
 5,00 m² öltöző,
 1,70 m² mosdó,
 1,60 m² WC,
 7,90 m² lépcsőház,
 72,30 m² előtér,
 22,80 m² rámpa feljáró,
 22,80 m² rámpa feljáró,
 5,50 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 20,70 m² szoba,
 4,10 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 20,70 m² szoba,
 4,10 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 10,40 m² szoba,



5,50 m² előtér,
 3,60 m² fürdő,
 12,10 m² szoba,
 1,80 m² előtér,
 4,90 m² fürdő,
 12,00 m² szoba,
 9,60 m² szoba,

Tetőtér II.

hasznos alapterülete: 265,90 m²

36,70 m² közlekedő,
12,60 m² lépcsőház,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
9,90 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
9,90 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
13,20 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² szoba,
15,80 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,

15,80 m² szoba
3,70 m² előtér,
3,60 m² szoba,
15,80 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
15,80 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
15,80 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
15,80 m² szoba,
3,70 m² előtér,
3,60 m² fürdő,
15,80 m² szoba,

Alagsor:

hasznos alapterülete: 290,70 m² + liftakna,

62,30 m² közlekedő,
10,00 m² lépcső,
2,60 m² hulladékátroló,
4,10 m² előtér,
1,70 m² mosdó,
6,70 m² öltöző,
20,60 m² raktár,
10,00 m² mosó helyiség,
15,80 m² ügyeleti orvos szoba,
15,80 m² betegszoba,
7,90 m² fürdő,
19,00 m² kazánház,
12,70 m² gondozói szoba,
32,20 m² foglalkoztató helyiség,
10,30 m² személyzeti öltöző,
3,40 m² előtér,
1,00 m² WC,



1,00 m² WC,
4,80 m² fürdő
34,00 m² raktár,
4,00 m² lift gépház,
10,80 m² szennyes ruha raktár,

Az épület műszaki jellege:

- padozatok: a szobák, szalagparkettás padozatúak, a közlekedő helyiségek és



közös terek járólaposak, a konyha, orvosi szobák, csúszásgátlós metlachs padozatúak, a lépcsők műkövesek, a falak a funkció és technológiai szempontokat figyelembe véve csempézettek,

- nyílászárók: fa nyílászárók, amelyek fa része kezelést igényel,
- közművesítettség: víz, villany, szennyvíz, gáz vezetékek
- fűtés: gáz központi fűtés felújítást igényel,
- építés ideje: kb 22 éve,
- állaga: közepes állagú, karbantartási munkák elvégzését igényelné,
- alapozása: beton alapozású, kátránylemez szigeteléssel,
- szerkezeti falak anyaga: téglafalazatú, 0,38, 0,25, 0,12 m vastagságokkal,
- külső vakolata: terranova vakolat,
- tető: összetett tetőszerkezet,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: BRAMAC cserép fedésű,
- földem: vasbeton gerendás földem,
- esőcsatorna: van, jó állagú,
- az épület használhatósági foka: 75 %
- az ingatlan fekvése: a Várhegy DK-i oldalán található, lakóövezetben
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: nincs,



Fonyód, 2016. április 20.

Nyika Laura

Nyika Jánosné