

**Galács Péter** ingatlan értékbecslő.  
8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:  
[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)  
SMIN: 74/2010.

## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

8640. Fonyód, Magay u. 26.  
Hrsz.: 6125  
kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

**2016.09.12.**

**Készült 2. példányban**

## TARTALOMJEGYZÉK

### Tartalom

Értéktanúsítvány.....	3
Értékelési szakvélemény.....	4
Az ingatlan ismertetése.....	5
Az ingatlan értékelésének levezetése.....	9
A vizsgált ingatlan piaci árára, eladhatóságára, annak időigényére adott hosszú távú előrejelzés:.....	11
Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembevett feltételezések.....	12
Mellékletek.....	13
Tulajdoni lap:.....	13

**Galácz Péter ingatlan értékbecslő.**  
8647. Balatonmárfürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:  
galacz.p@gmail.com  
SMIN: 74/2010.

## Értéktanúsítvány

<b>Az ingatlan címe, megnevezése:</b>	8640. Fonyód, Magay u. 26.
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	6125
<b>Az ingatlan mérete:</b>	Telekméret: 573 m <sup>2</sup> Lakóház: 108 m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan művelési ága:</b>	Kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>Az értékelés célja:</b>	<b>Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.</b>
<b>Az értékelés módszere:</b>	Piaci adatok összehasonlítása és nettó pótlási költség módszeren alapuló forgalmi értékelés. 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke **ÁFA, teher-, per- és igénymentesen** az értékelés fordulónapján

<b>5.800.000,-</b>	<b>Ft, azaz</b>
<b>Ötmillió-nyolcszázezer</b>	<b>Ft.</b>

### Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés tételes részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig érvényes.

<b>A helyszíni szemle időpontja:</b>	2016.09.10.
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	2016.09.12.
<b>Az értékelő neve:</b>	Galácz Péter ingatlan értékbecslő, 8647. Balatonmárfürdő, Keszeg u. 22/a. SMIN: 74/2010.

Alulírott, az értékbecslési tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki v. természeti okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket és az elemzések megállapításait.

Balatonmárfürdő, 2016.09.12.

  
8647. Balatonmárfürdő, Keszeg u. 22/a  
Asz.: 606-83914-22 E: 22055564  
Szála: OTIP 11773432 30646519  
SMIN: 74/2010

Galácz Péter  
ingatlanforgalmi értékbecslő

**Galács Péter ingatlan értékbecslő.**

8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

**Értékelési szakvélemény**

<b>A megbízó neve:</b>	Fonyód Város Önkormányzata
<b>A megbízó címe:</b>	8640. Fonyód, Fő u. 19.
<b>A megbízó telefonszáma:</b>	-
<b>Kapcsolata az érintett ingatlannal:</b>	Tulajdonos
<b>Az értékelés célja:</b>	Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.
<b>Az értékelő feladatának pontos meghatározása:</b>	Állapítsa meg az ingatlan aktuális forgalmi értékét, figyelembe véve a 25/1997 (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltakat.

<b>Az értékelt ingatlan címe:</b>	8640. Fonyód, Magay u. 26.
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	6125
<b>Az értékelt jog:</b>	Tiszta tulajdonjog
<b>Az ingatlan hasznosításának módja:</b>	Lakóház (nem lakják)

<b>Az ingatlan tulajdonosai, azok címe és tulajdoni hányaduk:</b>	Fonyód Város Önkormányzat - 8640. Fonyód, Fő u. 19. - 1/1
<b>Teherlapon (Tulajdoni lap III. részén) szereplő bejegyzés:</b>	
<b>Ingatlan nyilvántartással kapcsolatos megjegyzés:</b>	Helyi védett épület

**Galács Péter ingatlan értékbecslő.**

8647. Balatonmáriafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:  
galacz.p@gmail.com  
SMIN: 74/2010.

## **Az ingatlan ismertetése**

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos fellelhető dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem a közelmúltban adás-vétel révén gazdát cserélt hasonló ingatlanok eladási áráiról valamint a hasonló eladó ingatlanok kínálati áráiról. Az ingatlanon helyszíni szemlét tartottam, ahol megvizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, állagát, infrastrukturális ellátottságát, felszereltségét és az ingatlan műszaki paramétereit, meginterjúvoltam a tulajdonost. A helyszíni szemlén tapasztaltokról és az elmondottakról fényképeket és feljegyzést készítettem.

Az ingatlan helyszíni szemlét **2016. 09. 10.** napján tartottam. Az ingatlant közterületről, illetve belülről szemrevételeztem, a helyszínről állapotrögzítő fotókat készítettem. Geológiai, geodéziai és területi méréseket valamint fúrásokat, épület felmérést, talajtani vizsgálatot nem végeztem. Az ingatlanról részleges műszaki dokumentáció nem állt rendelkezésre, ezért a hasznos alapterületet és a műszaki paramétereket helyszíni méréssel és szemrevételezéssel állapítottam meg. A rendelkezésre álló információk alapján a következő megállapításokat tettem.

### **Az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírása:**

A vizsgált ingatlan Fonyód Város „Vár-hegyi” részén, a domb nyugati lejtőjén található. A csendes lakó és nyaralóövezetben található telken egy az 1930-as években épült villa/nyaraló épület található melyet később lakásként használtak. Az épület évek óta lakatlan, műszaki állapota az elmúlt 20 évben folyamatosan romlott. Jelenleg már állékonyságot veszélyeztető károsodás is jelen van az épületen. Tartófalai repednek, földmrendszere lehajlik, nyílászárói rosszak, fűtési és fürdőszobai berendezéseinek nagy részét elhordták. **Rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.**

Az épület körüli teljesen közművesített és teljesen elkerített telek rendezett, parkosított de a növényzet kissé elvadult. Az utcafronton egy félig a földbe épített vasbeton garázs is található, melynek bejárata közvetlenül az utcára nyílik.

### **A vizsgált ingatlan részletes bemutatása:**

Műszaki adatok:

<b>Károsodások:</b>	Az épület állékonyságát veszélyeztető károsodások észlelhetők. Repedt tartófalak, lehajlott, részben leszakadt földm. Süllyedő alapra utaló jelek. Kisebb nagyobb a karbantartás elhanyagolásából eredő hibák találhatóak az épületen (törött, deformált nyílászárók).	<b><u>Állapot:</u></b>
<b>Kivitelezési hibák:</b>	Nem észlelhetők.	
<b>Megszokottól eltérő méret:</b>	Nem.	
<b>Alapozás módja:</b>	Vegyes - Téglá, kő.	Közepes (egyes helyeken süllyed)
<b>Lábazat:</b>	Téglá, kő.	megfelelő
<b>Talajvíz elleni szigetelés:</b>	Bitumenes lemez.	Elhasználódott
<b>Teherhordó falazat:</b>	Nagyméretű tömör téglá (30 cm, 51 cm vtg falak)	Gyenge
<b>Válaszfalak:</b>	Tömör téglá	Megfelelő
<b>Földémszerkezet:</b>	Borított fa gerendás földm	Közepes (egyes helyiségekben)

**Galács Péter ingatlan értékbecsítő,**

8647. Balatonmáriafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

galacz.p@gmail.com

SMIN: 74/2010.

		lehajlott, átszakadt)
<b>Külső hőszigetelés:</b>	-	-
<b>Külső homlokzatburkolat:</b>	Vakolat	Felújítandó
<b>Tetőszerkezet:</b>	Fa szerkezetű összetett tető.	Megfelelő
<b>Tetőfedés:</b>	Tetőcserép	Gyenge
<b>Lépcsőszerkezet:</b>	Vasbeton és téglá	Gyenge
<b>Bádogozás:</b>	Horganyzott lemez	Gyenge
<b>Homlokzati nyílászárók:</b>	Régi fa szerkezetű nyílászárók	Gyenge
<b>Belső ajtók:</b>	Fa szerkezetű ajtók.	Gyenge
<b>Padlóburkolatok:</b>	Hajópadló, mozaiklap	Gyenge
<b>Falburkolatok:</b>	Festés és csepmé	Gyenge
<b>Kémény:</b>	Épített, béleletlen kémények.	Gyenge
<b>Szakipari munkák minősége:</b>	Jó.	
<b>Épülettartozékok:</b>	-	-
<b>Fűtés:</b>	Vegyes tüzelésű kazán központi fűtés, radiátorokkal.	Üzemképtelen
<b>Melegvíz:</b>	-	
<b>Hűtés:</b>	-	
<b>Biztonságtechnika:</b>	-	-

## Építészeti adottságok:

<b>Felépítmény célja:</b>	Lakóház
<b>Helyiségek száma:</b>	13 db
<b>Hasznos alapterület:</b>	108 m <sup>2</sup> (redukált hasznos alapterület)
<b>Belső elrendezés:</b>	Rendeltetésnek megfelelően tagolt kialakítás.
<b>Komfortfokozat:</b>	Komfort nélküli
<b>Egyéb építészeti előírások:</b>	-

## Használati adottságok:

<b>Építés/felújítás éve:</b>	Építés: 1930
<b>Komolyabb káresemények:</b>	Nem ismertek.
<b>Karbantartás helyzete:</b>	Elhanyagolt
<b>Üzemeltetés:</b>	Lakatlan.
<b>Rendeltetésszerű használat:</b>	Nem alkalmas.

## Telekadottságok:

<b>Alakja:</b>	Szabályos
<b>Tájolása:</b>	Panorámás.
<b>Mérete:</b>	573 m <sup>2</sup>
<b>Lejtése:</b>	Enyhén lejtős nyugati irányban.
<b>Övezeti előírások (max. beépíthetőség, max. ép. magasság):</b>	Kertvárosias lakóövezet - Lke - 3 - Szabadonálló beépítés, 30 %-os maximális beépíthetőség, 6,0 m maximális építménymagasság, 600 m <sup>2</sup> -es minimális telekméret.
<b>Talajtani viszonyok:</b>	Kötött talaj, rendezett csapadékvíz elvezetéssel.
<b>Növényzet:</b>	Rendezett
<b>Telek tartozékai:</b>	Tégla és kovácsolt vas kerítés, drótkerítés.

## Infrastruktúra:

<b>Villany ellátás:</b>	Lakossági elektromos áramellátás kiépített.
<b>Vízellátás:</b>	Közüzem i ivóvízhálózatra kötött.
<b>Gázellátás:</b>	Kiépítve.
<b>Csapadékvíz elvezetés:</b>	Telken belül elszívárogtatott.

**Galács Péter** ingatlan értékbecslő.

8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:  
galacz.p@gmail.com  
SMIN: 74/2010.

<b>Szennyvízkezelés:</b>	Közüemi szennyvízcsatornára kötött.
<b>Hulladékszállítás:</b>	Települési hulladék-közzolgáltatás igénybevételére kötelezett.
<b>Közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat):</b>	Legközelebbi buszmegálló: 500 m-en belül.
<b>Megközelíthetőség:</b>	Kiépített szilárd burkolatú útról.
<b>Alap- és középszintű ellátási központoktól való távolság:</b>	Településen belül, 2 km-es körzetben.
<b>Alapfokú oktatási intézményektől való távolság:</b>	Településen belül, 2 km-es körzetben.
<b>Szabadidős létesítményektől való távolság:</b>	Településen belül, 2 km-es körzetben.
<b>Telekommunikáció:</b>	Nincs adat.

## Környezeti adottságok:

<b>Szomszédok, szomszédos létesítmények:</b>	Lakóépületek, nyaralók.
<b>Övezet:</b>	Belterületi lakó.
<b>Kilátás, panoráma:</b>	Nyugat.
<b>Szennyező források, környezeti ártalmak:</b>	Nem ismertek.

## Alternatív hasznosítás lehetőségei:

<b>Funkcióváltásra való alkalmasság:</b>	Korlátozott mértékben alkalmas.
<b>Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség:</b>	Átépíthető, bővíthető, nem megosztható.

## Jogi adottságok:

<b>Tulajdonviszonyok rendezettsége:</b>	Rendezett.
<b>Tulajdonosi szerkezet:</b>	Átlátható tulajdonosi szerkezet, kevés tulajdonossal.
<b>Kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog, stb.):</b>	-
<b>Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok és tények:</b>	-
<b>Műemléki védettség:</b>	Nem, de helyi védett.
<b>Vízbasis védelmi védőövezet:</b>	Nem áll rendelkezésre adat.
<b>OTÉK és a helyi építési szabályozás:</b>	Helyi építési szabályzat és az OTÉK előírásai vonatkoznak rá.

**A földrajzi környezet, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői (forrás: wikipedia.org):**

Fonyód város, Somogy megye északi részén, a Balaton-tó partján fekszik. Népszerű üdülőhely és kikötőváros, kistérségi központ. Teljes népessége: 4886 fő (2010. január 1.), népsűrűsége: 91,24 fő/km<sup>2</sup>, területe: 53,55 km<sup>2</sup>. A település közúton és vasúton könnyen megközelíthető.

**A gazdasági környezet, amely az ingatlan jelen használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását megszabja (forrás: wikipedia.org):**

A rendszerváltás óta Fonyód, mint üdülőhely igyekszik visszanyerni a 20. század első felében kialakult polgári, középosztályhoz kötődő, családias arculatát. Ennek érdekében elsősorban idegenforgalommal kapcsolatos fejlesztéseket hajtottak végre a településen és a jövőt

**Galács Péter** ingatlan értékbecslő.

8647. Balatonmáriafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

tekintve is ez az irány. A balatonparti speciális környezetvédelmi előírások és környezeti adottságok, valamint a helyi idegenforgalom erősen szezonális jellege erősen rányomja bélyegét a helyi gazdaságra. A nyáron nyüzsgő települések, télen szinte elnéptelenednek. A helyi munkaerő ezért meglehetősen mobil, mert stabil munkahelyet biztosító vállalkozás csak korlátozott számban áll rendelkezésre a két településen.

**Az ingatlanpiaci környezet és azok jellemzése tényadatokkal (forrás: OTP ingatlanpont kiadványa és NAV adatbázis alapján):**

A Fonyódi járás 2015. évi fajlagos átlagára több mint 180 ezer Ft/m<sup>2</sup> volt.

**Az ingatlan használata, beleértve a múltbeli, a jelenlegi és a lehetséges jövőbeli használókat, a használat módját, intenzitását és annak anyagi következményeit:**

Az ingatlant jelenleg nem használják.

**Az ingatlan természeti vagy építészeti védettsége:**

A vizsgált ingatlan helyi védelem alatt áll.



## Az ingatlan értékelésének levezetése

### **Módszertan:**

A megbízás tárgyát képező értékbecsülendő ingatlan forgalmi értékének meghatározásához piaci adatok összehasonlítása és költség illetve hozamszámítás alapú értékelést alkalmaztam, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet - a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről - alapján.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.

A piaci összehasonlító adatok elemzése módszer során - megfelelő minőségű, tényleges adásvételi adatok hiányában - kínálati árakhoz kapcsolódó adatokat használtam fel. Ezen adatok felhasználása során a kínálati adatok alacsonyabb megbízhatósága miatt az általános gyakorlatban elterjedt -13%-os korrekciót alkalmaztam valamint a végkövetkeztetés meghozatalánál is tekintettel voltam erre.

### **Piaci adatok összehasonlítása módszer (forrás: [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com)):**

Telekérték meghatározása:

Hasonló ingatlan elhelyezkedése:	Funkció	Terület (m2):	Kínálati ár (Ft):	Fajlagos m2 ár (Ft/m2):	Jellemzők:	Korrekció	Korrigált fajlagos m2 ár (Ft/m2)
Fonyód, Domb u.	építési telek	2,700	20,000,000	7,407	közművesítetlen	1.20	8,889
Fonyód, Sándor u.	építési telek	1,095	8,500,000	7,763	közművesítetlen	1.20	9,315
Fonyód	építési telek	915	6,900,000	7,541	közművesítetlen	1.20	9,049
Átlag:	Ft/m2						<b>9,084</b>
Telek területe*:		573.00	m2		Becsült érték (Ft):		<b>5,205,349</b>
Korrekciók:						Kínálati árak miatti korrekció:	-0.13
Összesen:							-0.13
Becsült forgalmi érték:							<b>4,528,654</b>

### **Felépítmény értékének meghatározása:**

Összehasonlító piaci adatok hiányában (nincs hasonló állapotú ingatlan) a felépítmény becsült értékét jelen értékelési módszerrel érdemben nem lehet meghatározni.

### **A nettó pótlási költség alapú módszer:**

A nettó pótlási költség alapú becslés lényege az, hogy az ingatlan *újra előállítási költségéből* le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A földterület értékét, annak beépítetlen állapotában kell meghatározni. A *pótlási költség* olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetlegesen más műszaki megoldás alkalmazásával) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az *újraépítési költségben* a meglévő szerkezetek változatlan újratereztetésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A

**Galács Péter ingatlan értékbecslő.**

8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

pótlási és az újraépítési költség együttesen újra-előállítási költség, melybe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség lakóingatlanok kivételével ÁFÁ-t nem tartalmazhat. A fajlagos építési költséget az *Építőipari költségbecslési segédlet 2015. c.* kiadvány alapján állapítottam meg.

Telekérték:

Hasonló ingatlan elhelyezkedése:	Funkció	Terület (m2):	Kínálati ár (Ft):	Fajlagos m2 ár (Ft/m2):	Jellemzők:	Korrektció	Korrigált fajlagos m2 ár (Ft/m2)
Fonyód, Domb u.	építési telek	2,700	20,000,000	7,407	közművesítetlen	1.20	8,889
Fonyód, Sándor u.	építési telek	1,095	8,500,000	7,763	közművesítetlen	1.20	9,315
Fonyód	építési telek	915	6,900,000	7,541	közművesítetlen	1.20	9,049
Átlag:	Ft/m2						<b>9,084</b>
Telek területe*:		573.00	m2		Becsült érték (Ft):		<b>5,205,349</b>
Korrektciók: Kínálati árak miatti korrekció:						-0.13	
Összesen:						-0.13	
Becsült forgalmi érték:							<b>4,528,654</b>

Építmény számított értéke:

## Lakóház

Vizsgált ingatlan építési/teljes felújításának ideje:	1,930
Vizsgált ingatlan kora (év):	86
Vizsgált ingatlan hasznos alapterülete (m2):	108.00
Vizsgált ingatlan építéskori várható élettartama (év):	100
Fajlagos bruttó bekerülési költség (Ft/m2):	180,000
Pótlási költség:	19,440,000 Ft
Műszaki avulás (Ft):	16,718,400 Ft
Jelenlegi érték (Ft):	2,721,600 Ft
Korrektciók: Környezeti avulás:	0.00
Összesen:	0.00
Korrigált érték (Ft):	<b>2,721,600 Ft</b>

Összesen:	7,250,254 Ft
Korrektciók:	
Összesen:	0.00
Korrigált érték (Ft):	<b>7,250,254 Ft</b>

**Galács Péter** ingatlan értékbecslő,  
8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:  
[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)  
SMIN: 74/2010.

**Összesítés:**

Az ingatlan forgalmi értékét, a rendelkezésre álló adatok mennyisége és minősége, valamint az óvatosság elve alapján az alábbi súlyozással állapítom meg:

	Becsült forgalmi érték:	Súlyszám:	Súlyozott érték:
Piaci összehasonlító	4,347,970 Ft	0.50	2,173,985 Ft
Nettó pótlási költség	7,250,254 Ft	0.50	3,625,127 Ft
Becsült forgalmi érték:			5,799,112 Ft
<b>Becsült forgalmi érték kerekítve:</b>			<b>5.800.000 Ft</b>

**A VIZSGÁLT INGATLAN PIACI ÁRÁRA, ELADHATÓSÁGÁRA, ANNAK  
IDŐIGÉNYÉRE ADOTT HOSSZÚ TÁVÚ ELŐREJELZÉS:**

A piaci értéket befolyásoló tényezők alakulásának és a várható tendenciák előrejelzése az  
elkövetkező 3. évre:

<b>Fizikai, funkcionális, környezeti elavulás várható alakulása:</b>	Az épület jelenlegi műszaki állapota miatt, egyre gyorsabb ütemű fizikai romlása várható.
<b>Potenciális vevőkör várható alakulása:</b>	A vevőkör emelkedése kis mértékben várható.
<b>Piaci kínálat várható alakulása:</b>	A piaci kínálat várhatóan stagnál v. kismértékben nő.
<b>Egyéb piaci értékeket befolyásoló tényezők várható alakulása:</b>	A jelenlegi gazdasági helyzetben gyors változások nem várhatók.
<b>Kockázati tényezők az előrejelzéssel kapcsolatban:</b>	Az országban, Európában és a világban zajló gazdasági folyamatok miatt az előrejelzés pontossága nagy szórást mutathat.
<b>Piaci értékek várható alakulása:</b>	Az ingatlan piaci értéke, a további állagromlás miatt várhatóan csökken.

**Galács Péter ingatlan értékbecslő.**

8647. Balatonmáriafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

**AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEÁLLÍTÁSAKOR FIGYELEMBEVETT  
FELTÉTELEZÉSEK**

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatokat nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés, illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, és az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincs semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékbecslés valós piaci forgalmi és kínálati adatok elemzésén alapul.

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). A számítások során - figyelembe véve az óvatosság elvét - az adatokat lefelé kerekítettem. A tulajdonos által rendelkezésemre bocsátott adatok valóságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci-gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam).

Az a megállapított érték nem tartalmazza a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valóságukért nem vállalható a felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerültek. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotra feltételezve lett értékelve.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezéskor fennálló állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése.

Az értékbecslést minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értéke (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közötti alku során alakul ki. A szakvélemény - figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és bérleti díjak kalkulálható változásait - a kiadásától (a szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90, termőföldök esetében 180 napig érvényes. Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármilyen felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

**Galács Péter ingatlan értékbecslő.**

8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

**MELLÉKLETEK**

**Tulajdoni lap:**

**Fonyódi Járási Hivatal**

**Balatonboglár 8630 Szabadság u. 15.**

**Ingatlan leíró adatai**

2016.09.12

**FONYÓD**

**Belterület 6125 helyrajzi szám**

**Szektor: 53**

**Térképszelvény:**

8642 FONYÓD Lenin utca 26. "felülvizsgálat alatt"

**I. rész**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	573	0.00	

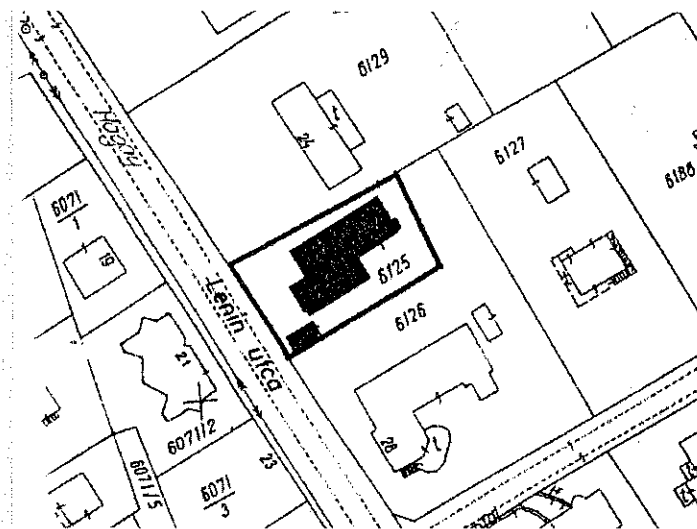
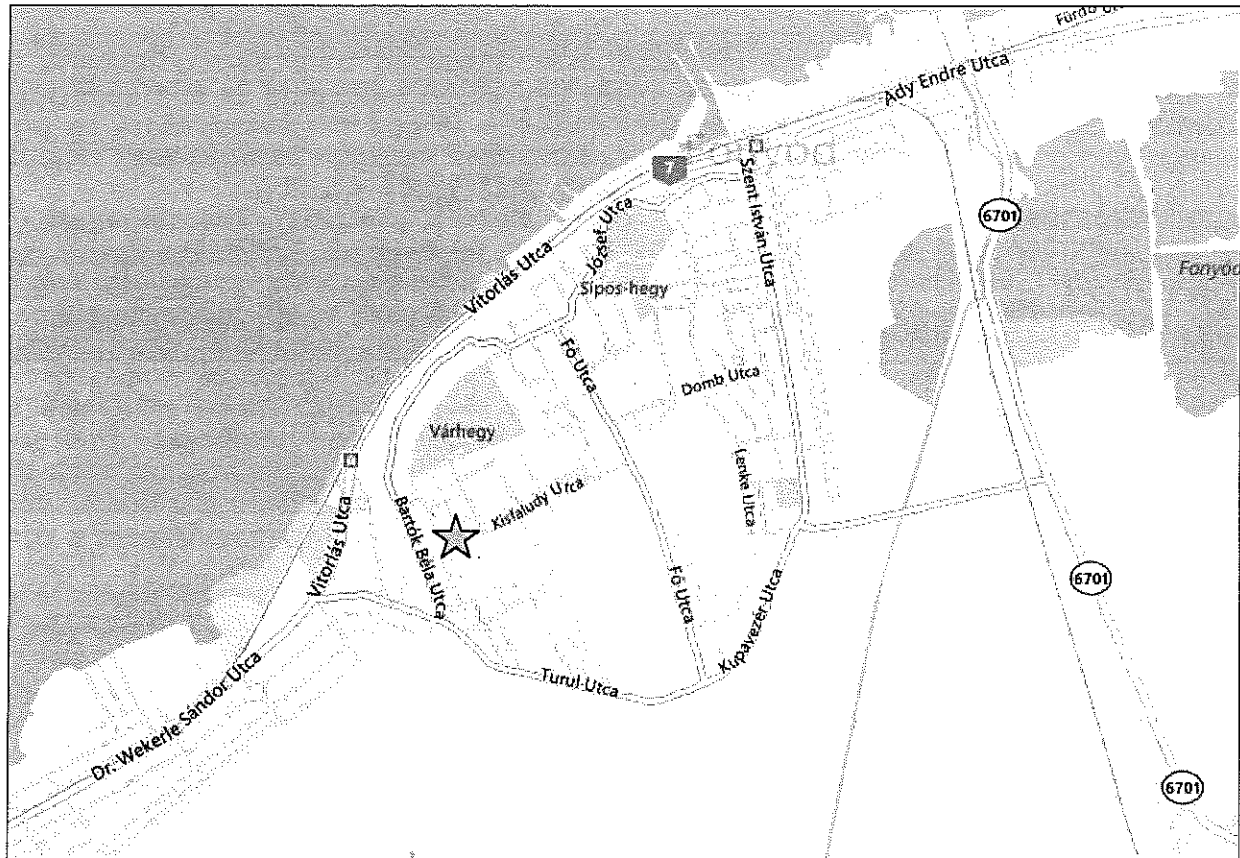
**Galács Péter ingatlan értékbecslő.**

8647. Balatonmárfürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

**Térkép:**



**Galács Péter ingatlan értékecselő.**

8647. Balatonmáriaifüüdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:

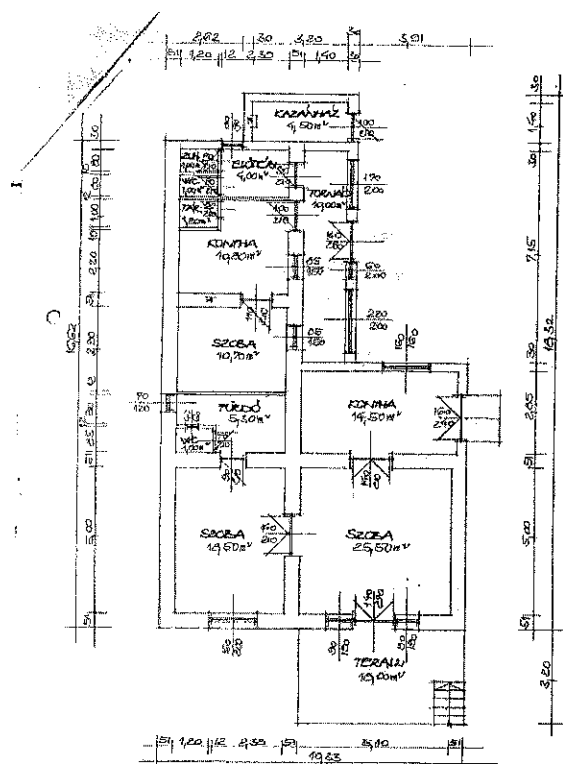
[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)

SMIN: 74/2010.

**Helyiséglista:**

<b><u>Megnevezés</u></b>	<b><u>Padlóburkolat</u></b>	<b><u>Hasznos alapterület</u></b>
Szoba	Földszint	
	hajópadló	25.50 m2
Szoba	hajópadló	18.50 m2
Füüdő	járólap	5.30 m2
WC	mozaiklap	1.00 m2
Konyha	mozaiklap	14.50 m2
Szoba	padlószőnyeg	10.70 m2
Tómac	beton	10.00 m2
Konyha	mozaiklap	10.80 m2
Tároló	mozaiklap	1.20 m2
Előtér	mozaiklap	4.00 m2
Zuhanyzó	mozaiklap	1.00 m2
WC	mozaiklap	1.00 m2
Kazánház	beton	4.50 m2

**Alaprajz:**



**Galács Péter** ingatlan értékbecslő.  
8647. Balatonmárfiafürdő, Keszeg u. 22/a, Tel.: +36 30 295 4205 E-mail:  
[galacz.p@gmail.com](mailto:galacz.p@gmail.com)  
SMIN: 74/2010.

### Fényképek:

