

**Ingatlan értékecslés**  
**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, 2019. január 31.**

**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 m<sup>2</sup>

**Felépítmény:**

hasznos alapterülete: 1.331,30 m<sup>2</sup>/+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:**

15.000.000.-Ft

1331,30 m2 épület + loggia, teraszok,

**Forgalmi értéke:**

+ 83.000.000.-Ft

**A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 98.000.000.-Ft**

*Azaz: kilencvennyolcmillió 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:	Fonyód, Harmatos utca: a Várhegy DK-i oldalán található, lakóövezetben,
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Környező ingatlanok jellege:	lakó és üdülő épületek,
Parkolási lehetőség:	az épület körül és a környező utcákban,
Telek területe:	1776 m <sup>2</sup>



Formája: téglalap alakú,  
Lejtésviszonyok: lejtős  
felszíni,

Övezeti besorolása: Vt<sub>2</sub>  
Vegyesterület-  
településközpont

Formája: szabályos alakú,  
Lejtésviszonyok: lejtős  
fekvésű,

A terület általános  
megítélése: Fonyódi hegyen  
található

### 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,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végző érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

**Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt 2 évben kerültek eladásra.**

Cím	utca név	részarány	telek nagyság	épület nagyság	állaga	kereskedelmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Harmatos u	1/1	506	150 m <sup>2</sup>	jó	15 000 000 Ft	100 000 Ft/m <sup>2</sup>
	Fő u.	1/1	993	180 m <sup>2</sup>	jó	19 000 000 Ft	105 556 Ft/m <sup>2</sup>
	Harmatos u	1/1	499	140 m <sup>2</sup>	jó	20 000 000 Ft	142 857 Ft/m <sup>2</sup>
	Fő u.	1/1	1440	150 m <sup>2</sup>	gyenge	13 000 000 Ft	86 667 Ft/m <sup>2</sup>
	Bartók B	1/1	597	140 m <sup>2</sup>	gyenge	13 000 000 Ft	92 857 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							106 000 Ft/m <sup>2</sup>

**Értékcsökkentő tényezők:**

felújítandó állaga miatt: -15 %

nagy beépítettség miatt: -15 %

**Korrektció:** -30 %

**Korrigált fajlagos érték:** 74.000.-Ft/m<sup>2</sup>

Az apartmanok berendezése:

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



**Az otthon helységeinek belső méretei, felsorolása:**

**Földszint I:**

**hasznos alapterülete: 240,30 m<sup>2</sup>**

40,70 m<sup>2</sup> társalgó,

36,10 m<sup>2</sup> étkező,

3,60 m<sup>2</sup> fehér mosogató,

5,50 m<sup>2</sup> fekete mosogató,

1,50 m<sup>2</sup> hulladék tároló,

3,20 m<sup>2</sup> zöldség előkészítő,

3,50 m<sup>2</sup> közlekedő,

3,00 m<sup>2</sup> hűvelőkészítő,

1,30 m<sup>2</sup> raktár,

17,90 m<sup>2</sup> konyha

18,00 m<sup>2</sup> előcsarnok,

4,90 m<sup>2</sup> porta,

13,50 m<sup>2</sup> közlekedő,

2,00 m<sup>2</sup> férfi előtér,

2,90 m<sup>2</sup> férfi pisoár,

1,40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> előtér,  
4,90 m<sup>2</sup> fürdő,

12,00 m<sup>2</sup> szoba,  
9,60 m<sup>2</sup> szoba,

### **Tetőtér II.**

**hasznos alapterülete: 265,90 m<sup>2</sup>**

36,70 m<sup>2</sup> közlekedő,  
12,60 m<sup>2</sup> lépcsőház,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
9,90 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
9,90 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
13,20 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> szoba,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> szoba,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,



3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,  
3,70 m<sup>2</sup> előtér,  
3,60 m<sup>2</sup> fürdő,  
15,80 m<sup>2</sup> szoba,

### **Alagsor:**

**hasznos alapterülete: 290,70 m<sup>2</sup> + liftakna,**

62,30 m<sup>2</sup> közlekedő,  
10,00 m<sup>2</sup> lépcső,  
2,60 m<sup>2</sup> hulladék tároló,  
4,10 m<sup>2</sup> előtér,  
1,70 m<sup>2</sup> mosdó,  
6,70 m<sup>2</sup> öltöző,  
20,60 m<sup>2</sup> raktár,  
10,00 m<sup>2</sup> mosó helyiség,  
15,80 m<sup>2</sup> ügyeleti orvos szoba,  
15,80 m<sup>2</sup> betegszoba,  
7,90 m<sup>2</sup> fürdő,

19,00 m<sup>2</sup> kazánház,  
12,70 m<sup>2</sup> gondozói szoba,  
32,20 m<sup>2</sup> foglalkoztató helyiség,  
10,30 m<sup>2</sup> személyzeti öltöző,  
3,40 m<sup>2</sup> előtér,  
1,00 m<sup>2</sup> WC,  
1,00 m<sup>2</sup> WC,  
4,80 m<sup>2</sup> fürdő,  
34,00 m<sup>2</sup> raktár,  
4,00 m<sup>2</sup> lift gépház,  
10,80 m<sup>2</sup> 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 25 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: 70 %
- az ingatlan fekvése: a Várhegy DK-i oldalán található, lakóövezetben
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: nincs,



Fonyód, 2019. január 31.

*Nyika Laura*

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