

**Ingatlan értébecslés**  
**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,**  
**forgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Fonyód, 2019. január 31.**

**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 fckvése: belterület
- Telck 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, funkciót, 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:

terület forgalmi értéke: 20.000.000.-Ft

Az épület forgalmi értéke: 1 75.000.000.-Ft

**A becslés tárgyat 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, mint lakóház, udvar funkcionál.

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

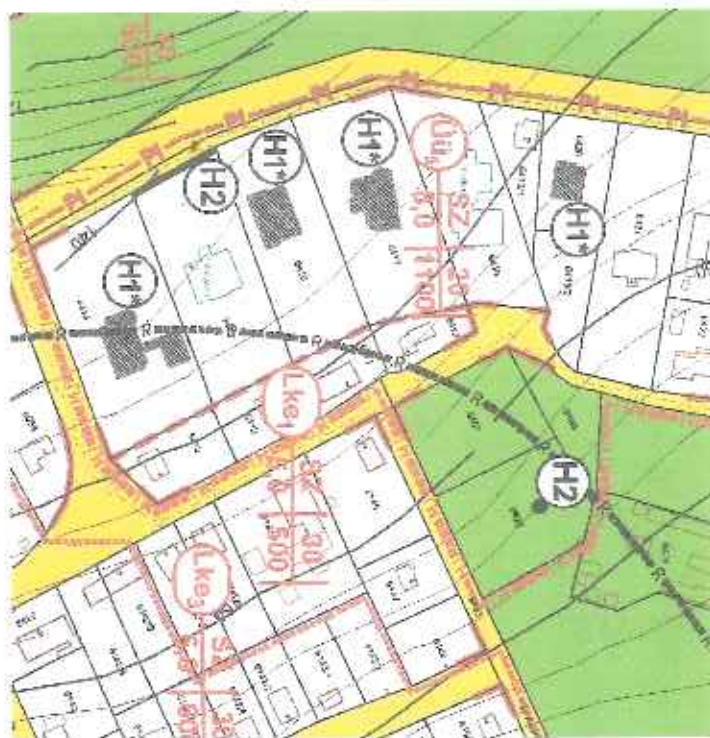
Az épület közepes műszaki állagú, felújítási munkák elvégzését igényelné, megjelenése átlagos,

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 lécek kerítés

### 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,

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

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

Cím	utca név	részarány	telek nagyság	épület nagyság	állaga	forgalmi érték	fajlagos érték	
Fonyód	Bartók B	1 1	1650	300 m2	gyenge	40 000 000 Ft	133 333 Ft/m2	
	Bartók B	1 1	1621	220 m2	közepes	26 000 000 Ft	118 182 Ft/m2	
	Harmatos u	1 1	499	140 m2	jó	20 000 000 Ft	142 857 Ft/m2	
	Fő u.	1 1	993	170 m2	jó	19 000 000 Ft	111 765 Ft/m2	
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							126 000 Ft/m2	

**Értékmódosító tényezők:**

Felújítandó állaga miatt: - 5 %

Panorámás fekvése miatt: + 10 %

Korrekción: + 5 %

**Korrigált fajlagos érték: 132.500.-Ft/m2**

**Földszint:**

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

24,80 m2 kerámialapos padozatú előcsarnok, közlekedő,

5,30 m2 PVC padozatú napos –porta fülke,

3,80 m2 PVC padozatú raktár,

21,90 m2 kerámialapos padozatú melegítő  
konyha, csempefalburkolattal,

19,30 m2 parkettás padozatú étkező,

16,00 m2 parkettás padozatú szoba,

11,80 m2 parkettás padozatú szoba,

3,80 m2 belépő,

2,40 m2 kerámialapos padozatú zuhanyzó,

24,80 m2 kerámialapos padozatú előcsarnok,  
filcborítású lépcsők, lépcsőház,

4,00 m2 kerámialapos WC helyiségek, belépővel,

13,00 m2 parkettás padozatú iroda, tanári szoba,

15,20 m2 kerámialapos padozatú közlekedő – előtér,

8,70 m2 mozaiklapos padozatú raktár helyiség,

5,10 m2 PVC padozatú stúdió szoba,



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



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 hálószoba,  
 19,90 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 19,00 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 19,40 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 18,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 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> kerámiapadozatos 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 hálószoba,  
 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 15,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,  
 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 hálószoba,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,
- 17,70 m<sup>2</sup> parkettás padozatú hálószoba,
- 43,50 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú társalgó – galériatér,



## 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 -90 éve, felújítva, kb. - 35 éve,
- állaga: felújítási munkák elvégzését igényelné,
- alapozása: kő – téglá –és beton alapozású,
- szigetelése: kátránylemez,



- szerkezeti falak anyaga: téglafalazatú,
- külső vakolata: javítandó,
- tető: összetett  
tetőszerkezetű,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: műemlék pala,  
javítandó,
- csőcsatorna: rejtett csatorna,  
javítandó,
- az ingatlan fekvése: a fonyódi hegyen került kialakításra, panoráma út mellett



Fonyód, 2019. január 31.

*Nyiré Lára*  
Nyiré Lára

Ingatlan értékesítés - Közvetítés  
Nyiré Lára  
Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008  
8640 Fonyód, Temető u. 53.