

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

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

**A Fonyód, Ady E. u. 3.
8228 hrsz-ú ingatlan értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi szakvélemény

**Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. december 16.**

Nyika Laura
Nyika Laura

**Ingatlan Értékbéslés - Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilván.száma: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.**

Megbízás tárgya: Fonyód, Ady e. u. 3. 8228 hrsz-ú ingatlan,

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: posta,
- Jelenlegi hasznosítása: posta, és kiszolgáló helyiségek, és üres helyiségek,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Ady E. u. 3.
- Helyrajzi száma: 8228

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 2169 m²

Tulajdonos: Magyar Posta Zrt. 845/2169
Centrum Irodaház Kft. 1324/2169

Az ingatlan jellemző tulajdonságait, figyelembe vettem.

- Műszaki szempontok, alapterület nagysága,
 - Használati szempontok,
 - Telekadottság, telek alakja, tájolása, felszíne.
 - Környezeti szempontok.
 - Fizikai avulás, gazdasági élettartam, kivitelezése.
 - Ingatlanpiaci viszonyok
-
- az épület elhelyezkedését a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, a helyiségek egymáshoz történő kapcsolódását, természetes megvilágítási és szellőztetési lehetőségét.
 - az épület megközelíthetőségét,
 - az épület műszaki állagát,
 - kivitelezésének módját és idejét,

- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- ingatlanpiaci viszonyokat,

Felépítmény:

Alagsor:

Hasznos alapterület: 227,30 m²

WC előtér 1,6 m²

WC 1,29 m²

Pihenő 4,2 m²,

Pihenő 8,9 m²

Pihenő (öltöző) 16,2 m²

Zuhanyzó 3,83 m²

Mosdó 4,36 m²

Áramfejlesztő helyiség 31 m²

Áramfejlesztő (áramellátó) helyiség 31 m²

Akkumulátor helyiség 48,3 m²

Szellőző gépház 3,1 m²

Szellőztető 7,5 m²

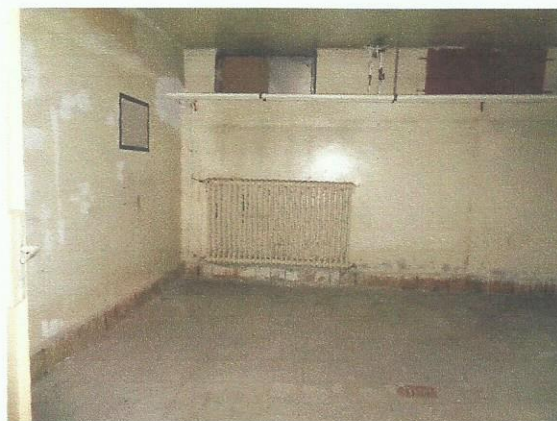
Folyosó 25,6 m²)

Körzetmesterség (iroda) 12,24 m²

Körzetmesterség (iroda) 8,16 m²

Desztilláló 4,3 m²

Kazánház 15,7 m²



I. emelet

Hasznos alapterület: 332,70 m²

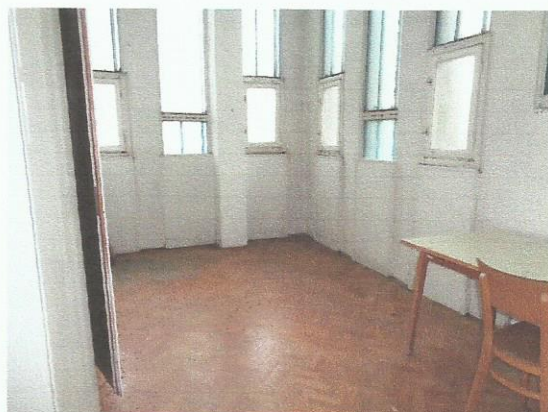
Erősítő terem 25,3 m²

Nagy terem 176,5 m²

Közlekedő 37,3 m²

Lépcsőház 9,2 m²

Raktár 12,7 m²
Öltöző (pihenő) 10,4 m²
Műszerész pihenő 23,2 m²
Vezető műszerész iroda 12,4
Férfi WC 1,1 m²
Férfi mosdó 4,0 m²
Előtér 1,8 m²
Női WC 1,1 m²
Női mosdó 3,0 m²
Erkély 1,8 m²



II. emelet:
Hasznos alapterület: 342,80 m²

Lakás 58,8 m²
Közlekedő, folyosó 3,6 m²
Erkély 1,4 m²
Közlekedő 47,8 m³
Szociális blokkok 15,3 m²
Raktár 7,4 m²
Teakonyha, tartózkodó 19,4 m²
Raktár 8,4 m²
Szoba és loggia 38,1 m²
Szoba és loggia 30,0 m²
Szoba és loggia 30,0 m²
Szoba és loggia 30,0 m²
Szoba és loggia 17,9 m²
Szoba és loggia 19,7 m²
Lépcsőház, lépcső 15,0 m²



A jellemző belmagassága: alagsor: 2,70 m, I. emelet: 3,80 m, II. emelet: 2,70 m

Udvari épület: 106,50 m² raktárhelyiségek és tárolók, földszintes épületet monolit vasbeton vázas kivitelezéssel, lapostetűs fedéssel.

Az épület földszintje, a Magyar Posta Zrt. használatában van.

A belső terekben mozaiklapos, metlaches, PVC- padlós, keramit lapos, és parkettás padozatok készültek.

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Fonyód központjában, a Szent István utcától keletre, az Ady Endre utca és a Hunyadi János utca között helyezkedik el. A vasútállomással szemben lévő épületegyüttes környezetében.

Környezetében Rendőrség, Kormányablak, Áruház, Átrium Üzletház, SPAR, Gimnázium, Postaforgalmi Szakközépiskola és lakóházak találhatók.

A 7-es főútról (Ady Endre utca) lényegében közvetlenül elérhető. A Szent István utca az M7-es autópálya új szakaszához vezet. Az úthálózat kiépítettsége jó. A gépjárművek parkolására a közterületeken van lehetőség. A helyközi buszjáratok az Ady Endre utcán közlekednek, a vasútállomás (Siófok-Nagykanizsa, Fonyód-Lengyeltóti). A hajóállomás is az ingatlan közelében található.

Földterület a telket északról az Ady Endre, délről a Hunyadi János utca övezi.



Az épület műszaki jellemzői:

A földrészlet szabályos téglalap alakzattal jellemezhető. Az épületegyütteshez tartozó belső udvart betonos térburkolattal látták el, az Ady Endre utcai oldalon parkosított terület található. A gyalogos közlekedési vonalakat VIACOLOR burkolatúak. A közművesítést, a víz-, az elektromos energia, a földgáz és a telefon ellátás, valamint a szennyvízelvezetés közüzemileg történik. Főépület a 8228 hrsz-ú földrészlet közepén álló, alagsor, földszint + 2 emeletes épületet monolit vasbeton vázas megoldással kb 1970-es években kiviteleztek. A tartókeretet sorakozó pillérek alkotják. Az oldalhatárolást 60 cm-es osztásközü, függőleges vasbeton faltartókkal és téglá kitöltő falazattal valósították meg, a természetes fényhatások érvényesülését COPILIT üveges betétekkel tették lehetővé. Az észak-nyugati és a dél-keleti front a földszinten függőfolyosóval egészül ki. A külső homlokzatot festett vakolattal látták el, a nyílászárók fa- és acélkeretes szerkezetek. A födémeket vasbeton panelekből alakították ki, a lapos tetőre szigetelés került. A szintek közti kapcsolatot a nyugati végfalhoz csatlakozó, ellipszis keresztmetszetű toronyban futó vasbeton lépcsővel biztosítják.



Értékelés:

A Fonyód, belterület, 8228 hrsz-ú ingatlan 1324/2169-ed

Forgalmi értéke:

102.000.000.-Ft

százkettőmillió forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

Az ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: központi fekvésű,

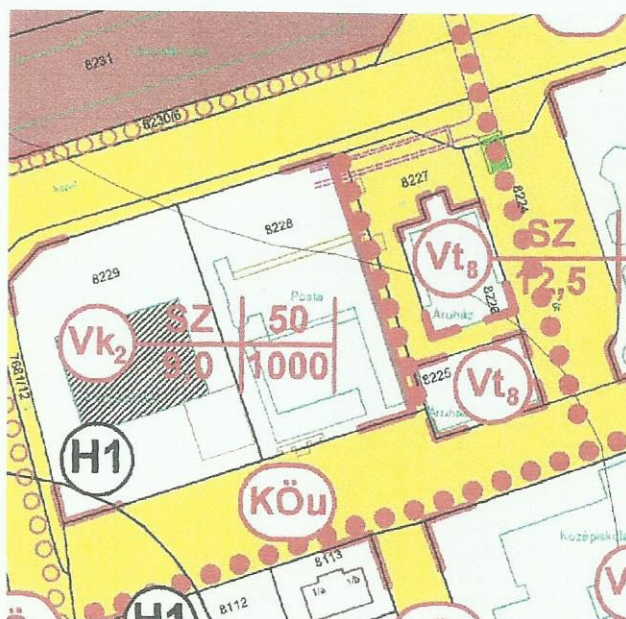
Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Telek területe: 2169 m²

Övezeti besorolása: Vk2 vegyes terület központi

Formája: szabályos alakú,

Lejtésviszonyok: egyenes felszínű,



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

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,

Értékmósító 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	megnevezés	teleknagyság	épületnagyság	állaga	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Béke u.	1 1	üzlet	30	30 m2	közepes	6 900 000 Ft	230 000 Ft/m2
	Blaha L u	1 1	üzem	1592	360 m2	közepes	50 000 000 Ft	138 889 Ft/m2
	Török B. u	1 1	szálloda	1606	200 m2	közepes	20 000 000 Ft	100 000 Ft/m2
	Füzdő u.	1 1	étterem	1586	250 m2	közepes	50 000 000 Ft	200 000 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								170 000 Ft/m2

Értékmósító tényezők:

Értéknövelő tényező:

Központi fekvése miatt: + 30 %

Értékcsökkentő tényező:

Felújítandó állaga miatt: - 50 %

Értékmósító tényező: - 20 %

Módosított fajlagos érték kerekítve telek értékhez: 135.000.-Ft/m2

Fonyód, 2020. december 16.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008

8640 Fonyód, Temető u. 53.