

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

**A Fonyód, 7014/1 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2021. március 09.

Megbízás tárgya: Fonyód, Lenke u. folytatása. 7014/1 hrsz-ú ingatlan,

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: étterem, egyéb épület,,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló, épület,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Lenke u. vége,
- Helyrajzi száma: 714/1
- Műemlék,
- Régészeti vagy történeti jelentőségű terület,

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan fekvése: belterület

Telek nagysága: 5530 m²

Tulajdonos: Somogy Korona Szálloda és Étterem Zrt 1/1

Felépítmények:

- hasznos alapterülete: 242,40 m², 51,80 m², 30,00 m² az épületek körül kőburkolattal

Építkezés adatai:

- az elmúlt években felújítás nem történt

Főépület:

A helységek belső méretei:

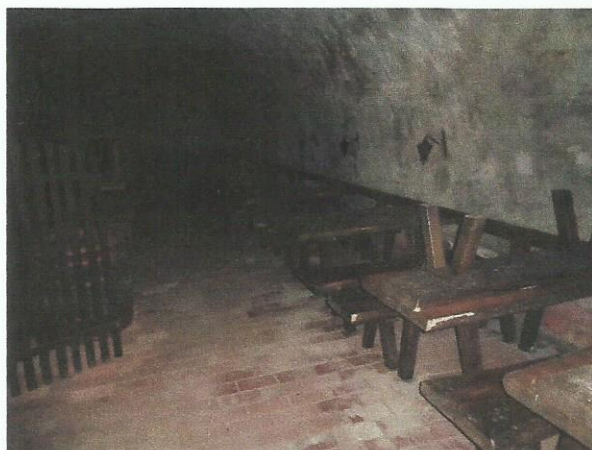
hasznos alapterülete:

belmagassága.: 3,50 m,

130,00 m² téglapadozatos téglaboltíves pince,

73,00 m² betonos padozatú előtér,

3,80 m² járólapos közlekedő,



4,10 m² járólapos mosogató,
 24,30 m² járólapos konyha,
 7,20 m² járólappos padozatú konyha,
 21,00 m² fedett oldalt nyitott bejárati előtér,

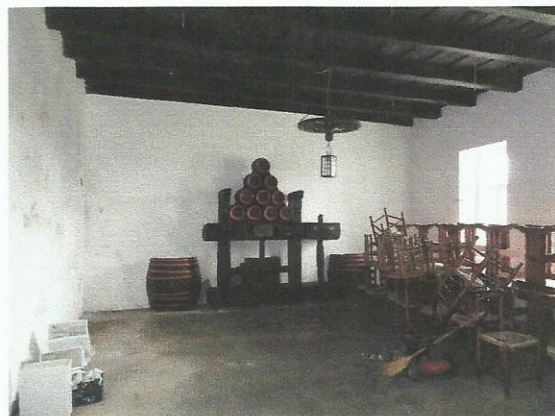
Melléképület:

11,00 m² járólapos padozatú belépő,
 12,80 m² járólapos padozatú előkészítő,
 13,40 m² járólapos padozatú mosogató,
 4,20 m² járólapos padozatú közlekedő,
 6,30 m² öltöző, zuhanyzó, WC helyiség,
 2,20 m² tároló,
 1,90 m² tároló,

30,00 m² járólapos padozatú WC helyiségek, női és férfi,

A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

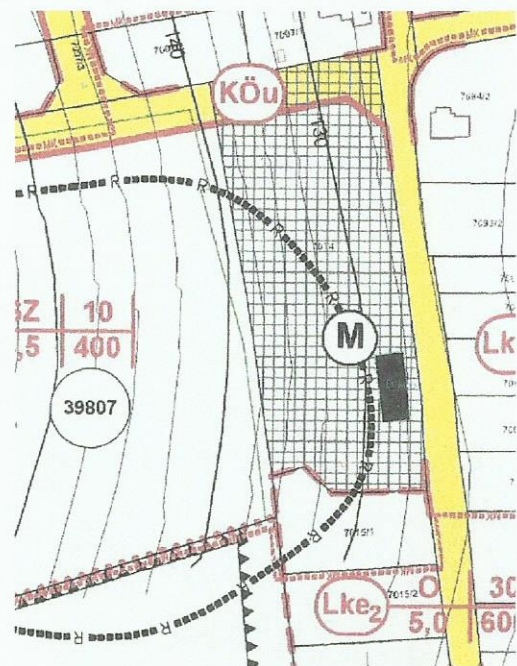
- padlás: van,
- padozatok: jó állagúak,
- nyílászárók: fa,
- közművesítettség: víz, villany,
- építés ideje: több mint 100 éve
- állaga: jó állagú,
- alapozása: téglá,
- szerkezeti falak anyaga: téglá,
- földem: fa,
- külső vakolata: kőporos vakolat,
- tető: nyeregtető
- tetőszervezete: fa ácsszerkezet
- tetőfedés: nád fedés,
- az ingatlan fekvése: Lenke u Arany J u között



- vasútállomás: autóbuszmegálló 2000 m-en belül.
- út: aszfalt burkolatú,

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
 - többcélú hasznosításának lehetősége,
- 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, használatossági fokát,
 - ingatlanpiaci viszonyokat,



Értékelés:

A Fonyód belterület 7014/1 hrsz-ú ingatlan

1/1-ed forgalmi értéke: 65.000.000.-Ft

hatvanötmillió forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

Az ingatlan:

- Típusának forgalma: jó,
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: stagnál,

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyód D-i részén,

Megközelíthetősége: aszfaltburkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: lakóházak kertvége,

Telek területe: 5530 m²

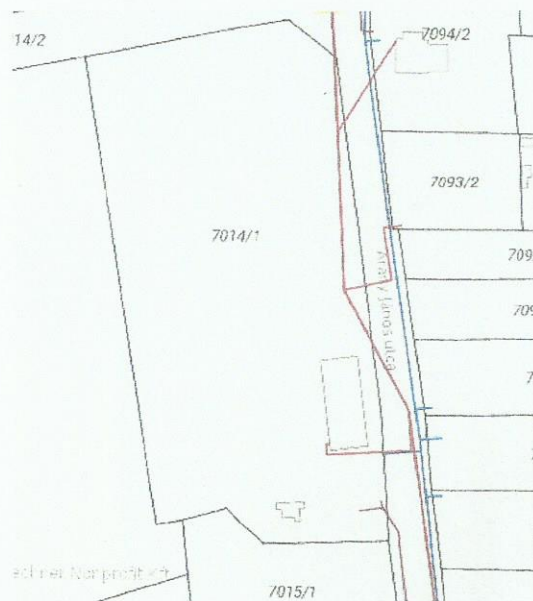
Övezeti besorolása: M Műemlék épület és telek,

Formája: szabályos,

Kilátás: átlagos utcakép,

Lejtésviszonyok: a terület lejtős,

Közművek: víz, villany,



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 a telek forgalmi érték meghatározásánál, amely ingatlanok az elmúlt két évben kerültek értékesítésre:

Telek m2 ár

Cím	utca név	teleknagyság		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték
Fonyód	Műhely u.	3349	m2	1 1	10 000 000	Ft	2 986 Ft/m2
	Kupavezér u.	1482	m2	1 1	3 000 000	Ft	2 024 Ft/m2
	Rózsa u.	1053	m2	1 1	6 350 000	Ft	6 030 Ft/m2
	Lenke u	856	m2	1 1	4 500 000	Ft	5 257 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							4 000 Ft/m2

Összehasonlító adatok a forgalmi érték az épület meghatározásánál, amely ingatlanok az elmúlt két évben kerültek értékesítésre, az épület ár telekérték nélkül került megállapításra:

épület m2 ár

Cím	utca név	teleknagyság	épületnagyság		forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Ady u.	társas ház	19	m2	2 000 000	Ft	105 263	Ft/m2
Fonyód	Ady u.	társas ház	23	m2	6 200 000	Ft	269 565	Ft/m2
Fonyód	Fürdő u.	1588	250	m2	50 000 000	Ft	200 000	Ft/m2
Fonyód	Török B. u.	1606	200	m2	20 000 000	Ft	100 000	Ft/m2
Fonyód	Vitorlás u.	társas ház	175	m2	15 000 000	Ft	85 714	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							150 000	Ft/m2

Fonyód, 2021. március 9.


Nyika Laura

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

Sorszám: NY-2020-45

ELADÓ:

NYIKA JÁNOSNÉ

Magyarország 8640 FONYÓD
TEMETŐ UTCA 53Magyar adószám: 51291121-1-34
Nyilvántartási szám: 04283254
Számlaszám: 11773432-40035185
Egyéni vállalkozó

VEVŐ:

FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Magyarország 8640 FONYÓD
FŐ utca 19

Magyar adószám: 15731405-2-14

Fizetési mód: Átutalás Teljesítés: 2021.03.09. Keltezés: 2021.03.18. Fizetési határidő: 2021.03.31.

Pénznem: HUF

Tétel neve	Mennyiség	Mennyiségi egység	Nettó egységár	ÁFA kulcs	ÁFA összege	Tételsor nettó érték	Ellenérték ÁFA-val együtt
SZJ 71.31.1 Értébecslés Fonyód 7014/1 HRSZ ingatlan, Alanyi adómentes. Adómentesség leírása: alanyi adómentes	1,00	Darab	40 000,00	AAM	0,00	40 000,00	40 000,00

Számla nettó értéke	40 000,00 HUF
ÁFA százaléka és értéke	AAM 0,00 HUF
Alanyi adómentes	
Számla bruttó végösszege	40 000,00 HUF

Fizetendő összeg
40 000,00 HUF