

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

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

## **Harkány**

**Szabadság utca 36. 1090 hrsz-ú,**

**Szabadság utca 37. 1091 hrsz-ú,**

**ingatlanok forgalmi értékének**  
**megállapítására készült**



***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Fonyód, 2021. március 8.**

**Megbízás tárgya: Harkány, Szabadság utca 36. 1090 hrsz.**

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: hétvégi ház udvar
- Jelenlegi hasznosítása: hétvégi ház udvar

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Harkány, Szabadság utca 36.
- Hrsz: 1090 hrsz
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata 1/1
- Harkányi termálvíz készlet védőterületének kijelölése

**Felépítmények:**

- száma: 1 db

**Építkezés adatai:**

- az elmúlt években felújítás nem történt

**Értékelés:**

**A 1090 hrsz-ú ingatlan:**

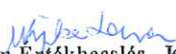
**288 m2 terület**

**100,80 m2 faház üdülő + tároló**

**A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 8.500.000.-Ft**

*nyolcmillió – ötszázezer forint*

**A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.**

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

## Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 288 m<sup>2</sup>

Az ingatlan a Siklós felé vezető úttól délre kialakított üdülőterületen található, a termálfürdőtől, autóbusz állomástól kb. 500 m-re.

Az ingatlan hétvégi házas üdülőövezetben található.

A területen kb: 45 éve épült földszint kialakítású fa oldalú nyeregtetős kialakítású, hullámpala fedésű víz, vezetékek közművekkel ellátott üdülő található.

Az üdülő belső elosztása jónak mondható.

A környezetében hasonló jellegű ingatlanok kerültek kialakításra.

Az épület közepes műszaki állagú, felújítási munkák elvégzését igényelné.

Az ingatlan a szomszédos Szabadság utca 37. 1091 hrsz-ú ingatlannal közös használatban van. Gépkocsival csak a Szabadság utca felőli nagykapun keresztül közelíthető meg. Önállóan csak gyalogosan közelíthető meg. Az épületek oldalhatárra épültek. A szomszédos 1091 hrsz-ú ingatlan bejárata és terasza a 1090 hrsz-ú ingatlan területéről közelíthető meg



## Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: központhoz, termálfürdőhöz közel található,

Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege: hasonló jellegű ingatlanok kerültek kialakításra

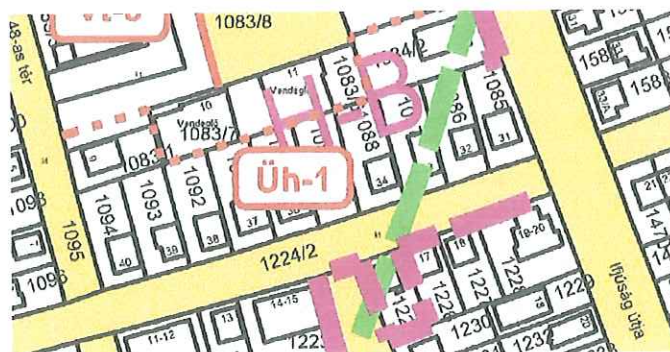
Telek területe: egyenes felszínű

Övezeti besorolása: Üh1 üdülőövezet,

Kilátás: átlagnak megfelelő utcaképpel és belső résszel rendelkezik,

Lejtésviszonyok: egyenes fekvésű,

Kerítés: utcafronton beton lábazatú vasbetétes kerítés, oldalt gyenge drótfonat,





## Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás:	nincs bekötve,
vízellátás:	közműhálózatra rácsatlakoztatva,
szennyvíz elevezetés:	csak derítő,
gázellátás:	nincs bekötve,

### A 1090 hrsz-ú üdülő adatai

Belmagassága: 2,40 m

Hasznos alapterület: 100,80 m<sup>2</sup> + tároló

10,00 m<sup>2</sup> PVC padozatú folyosó,

4,80 m<sup>2</sup> járólapos padozatú előtér, zuhanyzó és a WC-k előtt, kézmosó kifolyócsappal,

5,10 m<sup>2</sup> járólapos padozatú zuhanyzó helyiség, zuhanyzófalca, csaptelep, mosdókagyló csaptelep, villanybojler, villanyvezeték kikötve, részben csempeburkolattal,

2,30 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség, WC kagylóval, részben csempeburkolattal,

2,30 m<sup>2</sup> járólapos padozatú WC helyiség, WC kagylóval, részben csempeburkolattal,

4,80 m<sup>2</sup> PVC padozatú konyha, két részes mosogató, csaptelep,

10,20 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,

10,20 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,

10,20 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,

10,20 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,

30,70 m<sup>2</sup> PVC padozatú nappali,

1,30 m<sup>2</sup> betonos padozatú külsőbejáratú toldás tároló helyiség,



## A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: van,
- padozatok: PVC és járólaposak, közepes állagban,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, felújítandóak,

- közművesítettség: víz,vezeték, saját gyűjtő  
derítő, gázvezeték, villany az utcában,
- fűtés: egyedi módszerrel,
- építés ideje: kb: 45 éve,
- állaga: elhasználódott állagú, teljes  
felújításra szorulna,
- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: fa
- külső vakolata: festést igénylő faelemek,
- tető: nyeregtető
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: hullámpala fedésű,
- út: aszfalt burkolatú,



**Megbízás tárgya: Harkány, Szabadság utca 37. 1091 hrsz.**

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: hétvégi ház udvar
- Jelenlegi hasznosítása: hétvégi ház udvar

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Harkány, Szabadság utca 37.
- Hrsz: 1091
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata 1/1
- Harkányi termálvíz készlet védőterületének kijelölése

**Felépítmények:**

- száma: 1 db

**Építkezés adatai:**

- az elmúlt években felújítás nem történt

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

## Értékelés:

### A 1091 hrsz-ú ingatlan:

287 m<sup>2</sup> terület

65,10 m<sup>2</sup> + teraszok

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: **5.500.000.-Ft**

*ötmillió - ötszázezer forint*

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.

### Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 287 m<sup>2</sup>

Az ingatlan a Siklós felé vezető úttól délre kialakított üdülőterületen található, a termálfürdőtől, autóbusz állomástól kb. 500 m-re.

Az ingatlan hétvégi házas üdülőövezetben található. A területen kb: 45 éve épült földszint kialakítású fa falazatú nyeregtetős kialakítású, hullámpala fedésű víz, közművekkel ellátott üdülő található.

Az üdülő belső elosztása jónak mondható.

A környezetében hasonló jellegű ingatlanok kerültek kialakításra.

Az épület közepes műszaki állagú, felújítási munkák elvégzést igényelné.

Az ingatlan a szomszédos Szabadság utca 36. 1090 hrsz-ú ingatlannal közös használatban van. Gépkocsival csak ez az ingatlan közelíthető meg, és ezen ingatlanon keresztül a 1090 hrsz-ú ingatlan is. Az épületek oldalhatárra épültek, ezért a szomszédos 1090 hrsz-ú ingatlan területéről közelíthető meg az épület bejárati terasza.





## Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	központhoz, termálfürdőhöz közel található,
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Környező ingatlanok jellege:	hasznos jellegű ingatlanok kerültek kialakításra
Telek területe:	egyenestől felszínű
Övezeti besorolása:	üdülőövezet,
Kilátás:	átlagos megfelelő utcaképpel és belső résszel rendelkezik,
Lejtésviszonyok:	egyenestől fekvésű,
Kerítés:	utcafronton beton lábazatú vasbetétes kerítés, oldalt gyenge drótfonat,

## Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás:	nincs, bekötve,
vízellátás:	közműhálózatra rácsatlakoztatva,
szennyvíz elvezetés:	csak derítő,
gázellátás:	nincs, bekötve,

## A 1091 hrsz-ú üdülő adatai

Belmagassága: 2,40 m

Hasznos alapterület: 65,10 m<sup>2</sup> + teraszok

- 23,00 m<sup>2</sup> PVC padozatú nappali,  
10,20 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,  
10,20 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,  
7,40 m<sup>2</sup> PVC padozatú szoba,  
2,60 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő, szobák előtt,  
5,10 m<sup>2</sup> mozaiklapos padozatú konyha, két részes mosogatóval, csapteleppel,  
2,70 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő, zuhanyzó és a WC-k előtt, kézmosó csapteleppel,  
1,10 m<sup>2</sup> járólapos padozatú zuhanyzó helyiség, zuhanytálca, csempeburkolat, csaptelep,  
0,80 m<sup>2</sup> járólapos padozatú tároló, villanybojler, villanyvezeték kikötve,  
1,00 m<sup>2</sup> mozaiklapos padozatú WC helyiség, WC kagylóval, befelé nyíló ajtóval,  
1,00 m<sup>2</sup> PVC padozatú WC helyiség WC kagylóval, befelé nyíló ajtóval,



1,70 m2 bejárat előtti fedett oldalt nyitott terasz, vasvázas polyester fedéssel, 1090 hrsz-ú ingatlanról,  
18,00 m2 épület mögött lévő betonos padozatú fedett oldalt nyitott terasz, vasvázas polyester fedéssel,

### A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: van,
- padozatok: PVC és járólaposak, közepes állagban,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, felújítandóak,
- közművesítettség: víz, saját gyűjtő derítő, gázvezeték, villanyvezeték az utcában,
- fűtés: egyedi módszerrel,
- építés ideje: kb: 45 éve,
- állaga: közepes állagú, teljes felújításra szorulna,
- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: fa
- külső vakolata: festést igénylő faelemek,
- tető: nyeregtető
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: hullámpala fedésű,
- út: aszfalt burkolatú,



### 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	teleknagyság	épületnagyság	állaga	forgalmi érték		fajlagos érték	
Harkány	Fürdő u.	1 1	269	35 m2	elhasznmálódott	5 000 000	Ft	142 857	Ft/m2
Harkány	Fürdő u.	1 1	220	35 m2	elhasznmálódott	5 000 000	Ft	142 857	Ft/m2
Harkány	Szabadság u.	1 1	232	30 m2	elhasznmálódott	3 700 000	Ft	123 333	Ft/m2
Harkány	48-as tér	1 1	201	40 m2	elhasznmálódott	4 500 000	Ft	112 500	Ft/m2
Harkány	Jókai u.	1 1	301	30 m2	elhasznmálódott	4 000 000	Ft	133 333	Ft/m2
Harkány	Jókai u.	1 1	154	35 m2	elhasznmálódott	5 250 000	Ft	150 000	Ft/m2
Harkány	Béke u.	1 1	202	40 m2	elhasznmálódott	4 000 000	Ft	100 000	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								130 000	Ft/m2

**Értékmódosító tényezők:**

Értékcsökkentő tényező:

faház szerkezetű

- 35 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve: 85.000.-Ft/m2**

**Fonyód, 2021. március 8.**

*Nyika Laura*

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