

**Ingatlan értékbecslés**  
**Fonyód, Temető u. 53.**  
**06 – 30 295 23 75**

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

**A Fonyód, József Attila utca**

**5957/6 hrsz-ú**

**ingatlan értékbecsléséről készült**



***Ingatlanforgalmi Vélemény***

Készült: 2 példányban  
2021. február 11.

**Megbízás tárgya:** Fonyód, József Attila utca „Halászó Macska” étterem

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: vendéglő, udvar,
- Jelenlegi hasznosítása: használaton kívüli, felújítandó földszinti étterem, tetőtéri vendéglátó helyiség és hozzátartozó terület,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, József Attila utca és A Vitorlás utca között lévő területen
- Hrsz: 5957/6
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület

**Felépítmények:**

száma: 1 db

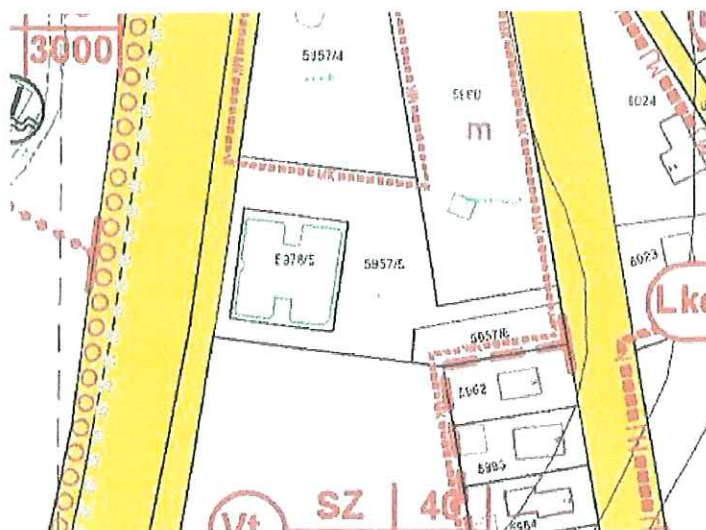
Földszint: hasznos alapterület: 276,42 m<sup>2</sup> + terasz

Tetőtér: hasznos alapterülete: 328,93 m<sup>2</sup>

Összesen: 605.35 m<sup>2</sup>

**Építkezés adatai:**

- az elmúlt években felújítás nem történt
- az épület régóta üresen áll, használaton kívüli,
- az épület teljes felújítási munkák elvégzését igényelné,



## Értékelés:

**A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 68.000.000.-Ft**

*hatvannyolcmillió forint*

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

## Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan, Fonyód József Attila utca és a Vitorlás utca közötti a 7-es főút D-i oldalán található.

Az ingatlan a város központjától kb. 2500 m-re található.

Az ingatlan a Bélatelepi vasútállomástól és a mögötte lévő standtól kb. 100-m-re található, vele szemben kemping került kiépítésre.

Az épület földszintjén étterem és kiszolgáló helységek kerültek kiépítésre.

A tetőtérben egy légtérként bár került kiépítésre.

A személyzeti szállás itt került kialakításra.

A tető nádfedésű, állaga leromlott.

Az épület évek óta használaton kívül van. Az állaga kívül – belül erősen elhasználódott, használaton kívüli épület.

Magas költségvonzattal járó teljes felújítást igényelne.





Az értékelt ingatlan:

Típusának forgalma: jó

Értékállósága hosszútávon: stagnál

Környezet: stagnál

#### Közművek:

víz, villany, gázvezeték, szennyvízvezeték az utcában, szennyvíz vezeték a mögötte lévő vízmű területéről,



#### Környezet, telek adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Fonyód Bélatelep 7-es út D-i részén, strandtól kb: 100 m-re

Megközelíthetősége:

aszfalt burkolatú út,

Környező ingatlanok jellege:

parkoló, épülő kézi autómosó, 7-es út É-i oldalán étterem, József A. u. üdülőépületek, szembe a 7-es út É-i oldalán kemping,

Telek területe:

2077 m<sup>2</sup>

Parkolási lehetőség:

az ingatlan előtt lévő parkolóban,

Övezeti besorolása:

Vt<sub>5</sub> Vegyesterület-településközpont

Formája:

szabálytalan alakú,

Lejtésviszonyok:

egyenes fekvésű,

A terület általános megítélése:

kialakítás alatt lévő terület,

Vízelvezetés:

az épület mögött burkolt vízelvezető árokkal,

## 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 hasonló jellegű ingatlanok az elmúlt 2 évben kerültek eladásra.**

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

Értécsökkentő tényező:

felújítandó állaga miatt: - 25 %

**Módosított fajlagos érték kerekítve: 112.500.-Ft/m<sup>2</sup>**

## A helységek belső méretei, funkciói:

### Földszint:

Hasznos alapterület: 276,42 m<sup>2</sup> + terasz

- 45,83 m<sup>2</sup> járólapos padozatú fedett oldalt  
nyitott terasz, bejárat előtt,
- 13,62 m<sup>2</sup> járólapos padozatú szélfogó,
- 2,30 m<sup>2</sup> járólapos padozatú ruhatár,
- 126,60 m<sup>2</sup> járólapos padozatú étterem,  
kemencével, repedezett oldallal,
- 19,40 m<sup>2</sup> járólapos padozatú, tálaló, fehér  
mosogató, hulladék tároló, fekete  
mosogató, kézi raktár, szárazáru  
raktár,
- 24,70 m<sup>2</sup> járólapos padozatú konyha,
- 11,90 m<sup>2</sup> járólapos padozatú húselőkészítők, raktár,
- 8,10 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő,
- 4,30 m<sup>2</sup> járólapos padozatú halelőkészítő,
- 7,70 m<sup>2</sup> járólapos padozatú italraktár,
- 7,90 m<sup>2</sup> járólapos padozatú földes árú  
előkészítő, raktár,
- 6,10 m<sup>2</sup> járólapos padozatú átvevő,
- 3,60 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő,
- 3,80 m<sup>2</sup> járólapos padozatú raktár,
- 11,30 m<sup>2</sup> járólapos padozatú előtér, WC,  
öltöző, zuhanyzó helyiségek,
- 8,80 m<sup>2</sup> járólapos padozatú iroda helyiség,
- 7,60 m<sup>2</sup> férfi WC helyiség, előtérrel,
- 6,70 m<sup>2</sup> női WC helyiség előtérrel,
- 2,00 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő,



### Tetőtér:

Hasznos alapterülete: 328,93 m<sup>2</sup>

- 16,05 m<sup>2</sup> járólapos közlekedő, lépcsőház
- 208,48 m<sup>2</sup> járólapos padozatú bár, vendégtér,  
bárpult,
- 7,92 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő,
- 13,75 m<sup>2</sup> betonos padozatú személyzeti szoba,



13,75 m<sup>2</sup> betonos padozatú személyzeti szoba,  
 14,10 m<sup>2</sup> betonos padozatú személyzeti szoba,  
 18,50 m<sup>2</sup> betonos padozatú személyzeti szoba  
 1,55 m<sup>2</sup> járólapos padozatú előtér,  
 1,43 m<sup>2</sup> WC helyiség,  
 6,00 m<sup>2</sup> járólapos padozatú öltöző helyiség,  
 3,75 m<sup>2</sup> járólapos padozatú mosdó és zuhanyzó  
 helyiség,  
 9,00 m<sup>2</sup> járólapos padozatú férfi WC helyiség,  
 és előtér,  
 10,65 m<sup>2</sup> járólapos padozatú női WC helyiség és  
 előtér,  
 4,00 m<sup>2</sup> járólapos padozatú közlekedő,



Az ingatlan jellemző tulajdonságait, melyek értéknövelő és értékcsökkentő tényezőként számba jöhetnek figyelembe vettem.

- az épület elhelyezkedését a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, egymáshoz történő kapcsolódását,
- Az ingatlan fekvését,
- az épület műszaki állapotát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- teljes felújításának szükségességét
- a kiépítése idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- komfortfokozatát,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat

### Az épület műszaki jellege:

- padozatok: elhasználódtak,
- nyílászárók: fa szerkezetű nyílászárók, felújítandók, cserélendők,
- közművesítettség: az utcában: víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték, a szennyvízvezeték a mögöttes lévő vízmű melletti területre került bevezetésre,
- építés ideje: kb: 30 – 35 éve
- állaga: teljes felújításra szorul,



- alapozása: beton alapozású,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglafalazatú,
- külső vakolata: kátránylemez,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: nád fedés, felújítandó,
- földem: vasbeton,
- esőcsatorna: nincs,
- az ingatlan fekvése: 7-es főút D-i oldalán, előtte parkoló és aszfalt burkolatú utakkal kiépített, Bélatelepi strand, kemping közelségében,



Fonyód, 2021. február 11.

*Nyika Laura*  
**Nyika Laura**

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