

Ingatlan értékbecsülés
Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.
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
Balatonkeresztúr, 2023. március 5.

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

Az értékelte 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 építés nem történt

Értékelés:

A 1090 hrsz-ú ingatlan:

288 m² terület

100,80 m² faház üdülő + tároló

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 11.500.000.-Ft

tizenegymillió – ötszázezer forint

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

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 288 m²

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: 45-50 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 gyenge állapotú, felújítási munkák elvégzést 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

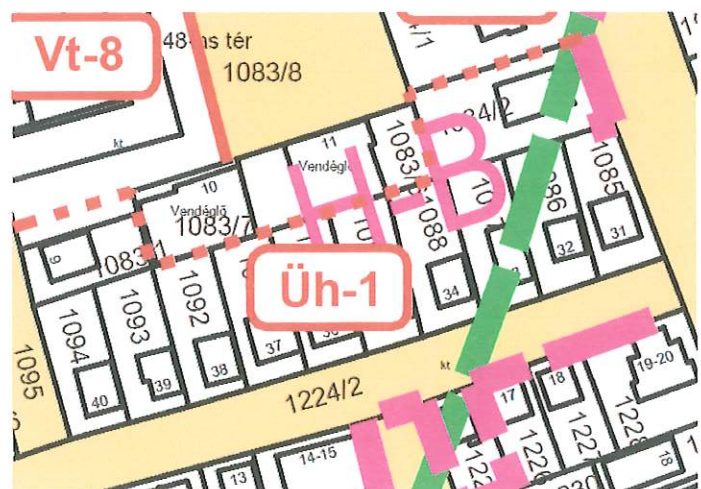
Telek területe: egyenes felszínű

Övezeti besorolása: Üh1 hétvégi házas,

Kilátás: átlagnak megfelelő utcaképpel és belső résszel rendelkezik,

Lejtésvizonyok: 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 m² + tároló

10,00 m² PVC padozatú folyosó,

4,80 m² járólapos padozatú előtér, zuhanyzó és a WC-k előtt, kézmosó kifolyócsappal,

5,10 m² járólapos padozatú zuhanyzó helyiség, zuhanyzótálca, csaptelep, mosdókagyló csaptelep, villanybojler, villanyvezeték kikötve, részben csempeburkolattal,

2,30 m² járólapos padozatú WC helyiség, WC kagylóval, részben csempeburkolattal,

2,30 m² járólapos padozatú WC helyiség, WC kagylóval, részben csempeburkolattal,

4,80 m² PVC padozatú konyha, két részes mosogató, csaptelep,

10,20 m² PVC padozatú szoba,

10,20 m² PVC padozatú szoba,

10,20 m² PVC padozatú szoba,

10,20 m² PVC padozatú szoba,

30,70 m² PVC padozatú nappali,

1,30 m² betonos padozatú külsőbejáratú toldás tároló helyiség,



Nyika Laura
Ingatlan Értékbécslés-Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008
8648 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.

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: 45-50 éve,
- állaga: elhasználódott állagú, teljes felújításra szorulna,
- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: fa
- külső oldala: faelemek,
- tető: nyeregtető
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: hullámpala fedésű,
- út: aszfalt burkolatú,

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

Az értékelte 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 építés nem történt

Értékelés:

A 1091 hrsz-ú ingatlan:

287 m² terület

65,10 m² + teraszok

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 7.400.000.-Ft

hétmillió - négyszázezer forint

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

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 287 m²

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: 45-50 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 gyenge állagú, felújítási munkák elvégzést igényelné.



Környezet, telek és telek közmű adatai:

vasbetétes kerítés, oldalt gyenge drótfonat,



nincs, bekötve.

2,70 m2 járólapos padozatú közlekedő, zuhanyzó és a WC-k előtt, kézmosó csapteleppel,



7

1,10 m² járólapos padozatú zuhanyzó helyiség, zuhanytálca, csempeburkolat, csaptelep,
 0,80 m² járólapos padozatú tároló, villanybojler, villanyvezeték kikötve,
 1,00 m² mozaiklapos padozatú WC helyiség, WC kagylóval, befelé nyíló ajtóval,
 1,00 m² 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. 45-50 éve,
- állaga: gyenge állagú, teljes felújításra szorulna,
- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: fa
- külső oldal: 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,

Értékmódosító 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 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	részarány	teleknagy	épületnagyság	állaga	forgalmi érték	fajlagos érték
Harkány	Jókai u.	1 1	198	50 m2	közepes	9 670 000 Ft	193 400 Ft/m2
Harkány	Vörösmarty u	1 1	201	35 m2	közepes	8 000 000 Ft	228 571 Ft/m2
Harkány	Béke u	1 1	228	45 m2	közepes	8 000 000 Ft	177 778 Ft/m2
Harkány	Vörösmarty u	1 1	219	30 m2	közepes	7 000 000 Ft	233 333 Ft/m2
Harkány	Fürdő u.	1 1	287	35 m2	közepes	7 400 000 Ft	211 429 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							208 000 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

(faház szerkezet, és az állaga miatt a 30 % értékmódosító tényezőtől eltértem)

Értékcsökkentő tényező:

faház szerkezetű,

gyenge állagú,

- 45 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 114.000.-Ft/m2

Balatonkeresztúr, 2023. március 5.


Nyika Laura
Ingatlan Értékbéslés-Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv. szám: 20/2008
8648 Balatonkeresztúr, Petőfi S. u. 5.