

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

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

**A Fonyód, Bartók B. u. 72.**  
**6418 hrsz-ú ingatlan**

**Forgalmi értékének megállapítására készült**



***Ingatlanforgalmi szakvélemény***

**Készült: 2 példányban**  
**Fonyód, 2020. január 27.**

**Megbízás tárgya: Fonyód, Bartók B. u. 72.**

**Az értékelt ingatlan rendeltetése:**

- Tulajdoni lap szerint: lakóház, udvar,  
műemléki jelentőségű terület,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló felújítandó állagú lakó épület,

**Az ingatlan címe és azonosítása:**

- Település, utca házszám: Fonyód, Bartók B. u. 72.
- Hrsz: 6418
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

**Az ingatlan bemutatása:**

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 1495 m<sup>2</sup>

**Felépítmények:**

- száma: 1db
- lakóház: 297,70 m<sup>2</sup> földszint + kazánház  
291,20 m<sup>2</sup> emelet  
127,60 m<sup>2</sup> tetőtér

**Az ingatlan jellemzése:**

Az ingatlan a fonyódi hegyen a panoráma út mellett található. Területe lejtős felszínű, az épület mögött bekerített egyenes terület található, volt pályának kialakítva.

**Építkezés adatai:**

Az elmúlt években felújítás nem történt, az épület teljes felújításra szorul,

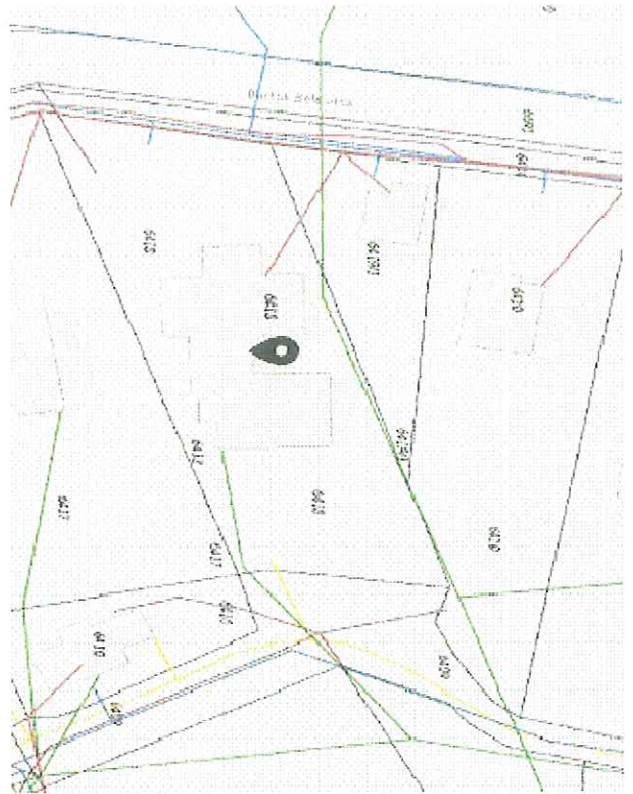


### Az értékelt ingatlan:

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| - Típusának forgalma:        | közepes |
| - Értékállósága hosszútávon: | stagnál |
| - Környezet:                 | stagnál |

Az épület forgalmi érték megállapításakor az alábbi jellemzőket vettem figyelembe:

- az épület elhelyezkedését a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, a helyiségek egymáshoz történő kapcsolódását, természetes megvilágítási és szellőztetési lehetőségét.
- Az épület településen, belüli megközelíthetőségét.
- az épület műszaki állapotát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az aktuális felújítási és állagmegóvási munkák elvégzésének igényét
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- közművekkel történő ellátottságát,
- komfortfokozatát,
- ingatlanpiaci viszonyokat,





### Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Fonyód, Bartók B. utca
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Környező ingatlanok jellege:	lakó és üdülő épületek,
Telek területe:	1495 m <sup>2</sup>
Formája:	téglalap alakú, utcafronton szabálytalan kialakítású utcafronton,
Kilátás:	panorámás fekvéssel rendelkezik,
Lejtésviszonyok:	lejtős felszínű,
Kerítés:	utcafrontos beton alap, vas és fa léckerítés

### Földszint:

A helységek belső méretei, belmagassága: 3,30 m, 3,00 m, 2,60 m,

24,80 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú előcsarnok, közlekedő,  
5,30 m<sup>2</sup> PVC padozatú előtér,  
3,80 m<sup>2</sup> PVC padozatú tároló,  
21,90 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú  
konyha, csempefalburkolattal,  
19,30 m<sup>2</sup> parkettás padozatú étkező,  
16,00 m<sup>2</sup> parkettás padozatú szoba,  
11,80 m<sup>2</sup> parkettás padozatú szoba,  
3,80 m<sup>2</sup> belépő,  
2,40 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú zuhanyzó,  
24,80 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú előtér,  
filcborítású lépcsők, lépcsőház,  
4,00 m<sup>2</sup> kerámiapadozatos WC helyiségek, belépővel,  
13,00 m<sup>2</sup> parkettás padozatú szoba,  
15,20 m<sup>2</sup> kerámialapos padozatú közlekedő – előtér,  
8,70 m<sup>2</sup> mozaiklapos padozatú tároló,  
5,10 m<sup>2</sup> PVC padozatú stúdió szoba,  
72,80 m<sup>2</sup> parkettás padozatú nappali,



18,00 m2 hajópadló burkolatú emelt szintű helyiség,  
21,00 m2 PVC és szőnyegpadló padozatú szoba,  
6,00 m2 szőnyegpadlós padozatú tároló,  
20,00 m2 kazánház, külső bejárattal,

### **Emelet:**

21,40 m2 kerámialapos padozatú közlekedő,  
12,00 m2 lépcsőház,  
20,10 m2 parkettás padozatú szoba,  
19,90 m2 parkettás padozatú szoba,  
19,00 m2 parkettás padozatú szoba,  
19,40 m2 parkettás padozatú szoba,  
18,70 m2 parkettás padozatú szoba,  
5,80 m2 kerámialapos padozatú WC helyiségek,  
belépővel,  
10,60 m2 kerámialapos padozatú zuhanyzó és WC  
helyiségek, előtérrel,  
4,70 m2 kerámiapadozatos WC helyiségek,  
belépővel,  
4,50 m2 kerámialapos padozatú zuhanyzó helyiség,  
3,00 m2 kerámialapos padozatú zuhanyzó helyiség,  
7,60 m2 PVC padozatú szoba,  
15,30 m2 parkettás padozatú szoba,  
15,30 m2 parkettás padozatú szoba,  
15,30 m2 parkettás padozatú szoba,  
15,30 m2 parkettás padozatú szoba,  
63,30 m2 kerámialapos padozatú nappali,



### **Tetőtér**

3,10 m2 cementsimításos tároló,  
10,20 m2 kerámialapos padozatú, zuhanyzó,  
WC-ék és előtér,  
17,70 m2 parkettás padozatú szoba,  
17,70 m2 parkettás padozatú szoba,



17,70 m2 parkettás padozatú szoba,  
 17,70 m2 parkettás padozatú szoba,  
 43,50 m2 kerámialapos padozatú nappali –  
 galéra,

## Az épület műszaki jellege:

- padlás: tetőtér került kialakításra,
- padozatok: parketta, metlachs, mázas járólapp burkolatok készültek. felújításra és cserésre szorulnak,
- a belső falazatok részben elhasználódott fa lambéria burkolatokkal ellátottak a folyosókon és a szobákban, változó magasságokkal, a vizesblokkok, konyha csempefal burkolatokkal ellátottak változó magasságokban,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, felújítandó állagúak, illetve cserélendők,
- közművesítettség: villanyvezeték, , víz, szennyvíz és gázvezeték kiépítéssel, a gázóra levételre került, bekötés szükséges,
- fűtés: teljes felújításra szorul, illetve új kiépítés szükséges, radiátorok leszerelve, csőrendszer elavult,
- építés ideje: kb: 80 -90 éve,
- állaga: teljes felújítási munkák elvégzését igényelné,
- alapozása: kő – téglalapozású,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglalapozatú,
- külső vakolata: javítandó,
- tető: összetett tetőszerkezetű,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: műemlék pala, javítandó, cserélendő
- esőcsatorna: rejtett csatorna, javítandó,
- az ingatlan fekvése: a fonyódi hegyen, panoráma út mellett



## 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

Végösszeg 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
Fonyód	Badacsony u	1 1	681	200 m2	közepes	30 000 000 Ft	150 000 Ft/m2
	Badacsony u	1 1	699	250 m2	jó	48 000 000 Ft	192 000 Ft/m2
	Reviczky u	1 1	483	150 m2	jó	26 000 000 Ft	173 333 Ft/m2
	Fő u.	1 1	1075	150 m2	jó	26 000 000 Ft	173 333 Ft/m2
	Szabadság u	1 1	621	200 m2	jó	31 900 000	159 500 Ft/m2
	Magay u.	1 1	459	100 m2	jó	19 700 000	197 000 Ft/m2
	József u.	1 1	817	100 m2	jó	19 500 000	195 000 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							177 000 Ft/m2

### **Értékmódosító tényezők:**


Felújítandó állaga miatt: - 40 %

Panorámás fekvése miatt: + 10 %

**Korrektúra: - 30 %**

**Korrigált fajlagos érték kerekítve: 125.000.-Ft/m2**

Fonyód, 2020. január 27.

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