

Ingatlan értébecslés
Fonyód, Temető u. 53.

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

**A Fonyód, Hunyadi J. utca 26. számú
8184/4 hrsz-ú ingatlan értébecsléséről
készült**



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
2014. május 8.

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

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

Házas ingatlan forgalmi érték megállapítási jegyzőkönyve

Az ingatlan címe: **Fonyód, Hunyadi J. u. 26.**
helyrajzi száma: **8184/4**
Tulajdonosa: **Fonyód Város Önkormányzata**
Ingatlan megnevezése: **Lakóház, udvar**
telek jellege: **beépített,**

A telek nagysága: 253 m³


Forgalmi értéke: 2.000.000.-Ft

Az épület hasznos alapterülete:
58,00 m² + terasz, bejárati betonjárda,
épület körül betonjárda **+ 5.500.000.-Ft**

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi érték 7.500.000.-Ft

Azaz: hétmillió - ötszázezer forint

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


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS-KÖZVETÍTÉS
NYIKA JÁNOSNÉ
8640 FONYÓD, TEMETŐ U. 53.
TEL.: 85 /360-826 ; 361-229
ADÓSZÁM: 51291121-1-34

**A helyiségek belső méretei,
Belmagasság: 2,90 m**

17,80 m² parkettás padozatú szoba,

8,50 m² parkettás padozatú szoba,

11,70 m² parkettás padozatú szoba, 1,20 m
magasan lambériaburkolattal,

7,20 m² szalagparkettás padozatú közlekedő,

4,50 m² szalagparkettás padozatú étkező,

3,70 m² szalagparkettás padozatú konyha, parafa oldalburkolat, konyhaszekrény,
mosogató, csaptelep, gáztűzhely,

4,60 m² járólapos padozatú fürdőszoba, villanybojler, mosdó keverőcsappal, WC
kagyló, részben csempeburkolat,

10,00 m² javítandó járólapos padozatú nyitott terasz lépcsővel,



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 épület központ melletti 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,
- közművekkel történő ellátottságát,
- komfortfokozatát,

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS-KÖZVETÍTÉS
NYÍKA JÁNOSNÉ
8640 FONYÓD, TEMETŐ U. 53.
TEL.: 85 /360-826 ; 361-229
ADÓSZÁM: 51291121-1-34

- a környéken kialakult, értékesítésre került hasonló ingatlanok forgalmi értékét,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat
- az érték megállapítás hivatalos következtetés, összehasonlító adatokon alapul,

- **Műszaki szempontok:**

Alapterület nagysága
Belső elosztása
Alapozás
Tetőszerkezet kialakítása
Burkolatok minősége
Szakipari munkák
Épületgépészet,



- **Építészeti szempontok:**

Felépítmény célja
Helyiségek száma, belső elrendelés
Köfortfokozat,

- **Használati szempontok:**

Építés, felújítás éve,
Karbantartások szükségszerűsége,
Üresen áll,

- **Telekadottság:**

Telek alakja,

- **Környezeti szempontok**

Szomszédos létesítmények figyelembe vétele,
Melllette játszótér található,

- **Fizikai avulás:**

Gazdasági élettartam
Karbantartás hiánya,

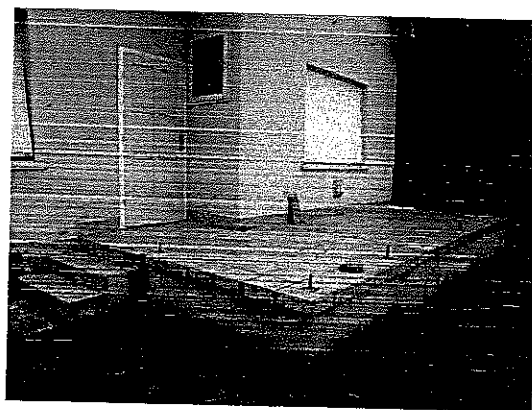
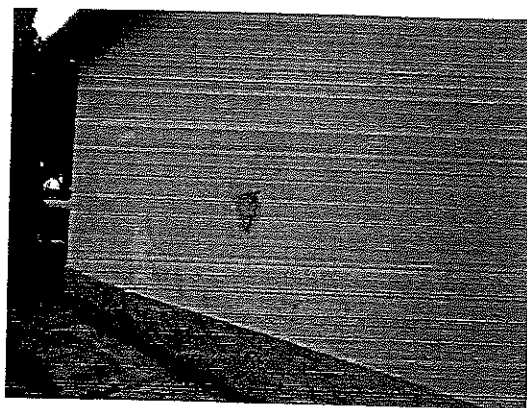
- **Funkcionális avulás:**

A helyiségek kihasználása
Építése során felhasznált építőanyagok,
Építési technológia,

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS-KÖZVETÍTÉS
NYIKA JÁNOSNÉ
8640 FONYÓD, TEMETŐ U. 53.
TEL.: 85 /360-826 ; 361-229
ADÓSZÁM: 51291121-1-34

Az épület műszaki jellege:

- padlás: van,
- pince: nincs,
- padozatok: közepes és felújítandók,
- nyílászárók: fa nyílászárók, felújítandók, mázolandók, fatokos műanyag redőnyös ablakok, a bejárati ajtó hőszigetelt üvegezéssel,
- közművesítettség: víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték,
- fűtés: gázkonvektorokkal,
- melegvíz: villanybojler,
- építés ideje: kb: 55 éve,
- állaga: teljes külső belső felújításra szoruló állagú,
- alapozása: kő, téglá, beton,
- szigetelése: javítandó kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá,
- külső vakolata: javítandó kőporos külső vakolatú, fal megrepedt
- tető: összetett tető,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet, lécezés több helyen meghajlott,
- tetőfedés: cserép fedésű, javítandó,
- az épület használhatósági foka: kb: 70 %
- az ingatlan fekvése: a város központ közelében, vasútállomás: 400 m, autóbusz megálló: 400 m, élelmiszerbolt: 200 m,
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: szilárd burkolatú,



Fonyód, 2014. május 8.


Nyika Jánosné

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS-KÖZVETÍTÉS
NYIKA JÁNOSNÉ
8640 FONYÓD, TEMETŐ U. 53.
TEL.: 85/360-826 ; 361-229
ADÓSZÁM: 51291121-1-34