

Ingatlan értébecslés
Fonyód, Temető u. 53.

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

A Fonyód, Magay utca 26. számú
6125 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.

Házassági ingatlan forgalmi érték megállapítási jegyzőkönyve

Az ingatlan címe: **Fonyód, Magay u. 26.**

helyrajzi száma: **6125**

Tulajdonosa: **Fonyód Város Önkormányzata**

Ingatlan megnevezése: **Lakóház, udvar, gazdasági épület**

Utcafronti szélessége: **19,00 m**

telek jellege: **partoldalas, és egyenes felszínű,
az utcafront felől és a telek végében
kőtámfal került kiépítésre a kerítés előtt,,
az épület előtt repedt betonos medencével,
épület bejáratához betonjárda vezet,**

A telek nagysága: 573 m²

Forgalmi értéke: 4.500.000.-Ft

Az épület hasznos alapterülete:

64,80 m² utcafronti,

38,70 m² udvari + 4,50 m² toldásrész + 8.000.000.-Ft

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 12.500.000.-Ft

Azaz: tizenkettőmillió - ötszázezer forint

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

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 műszaki állapotát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület használhatósági fokát,
- közművekkel történő ellátottságát,
- komfortfokozatát,
- a környéken kialakult, értékesítésre került hasonló ingatlanok forgalmi értékét,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat
- az érték megállapítás hivatalos következtetés, összehasonlító adatokon alapul,
- az épület helyi védettség alatt áll, a helyileg védett építészeti értékeket kívánja fenntartani, megőrzésének módja, a rendeltetésszerű használat mellett, annak értékének megőrzése, melyet Fonyód Város Önkormányzatának Képviselőtestületének 27/2005.(XI.21.) rendelete szabályoz. Az épület felújításánál magasabb költségvonzatot igényel.



- Műszaki szempontok:
 - Alapterület nagysága
 - Belső elosztása
 - Alapozás
 - Tetőszerkezet kialakítása
 - Burkolatok minősége
 - Szakiipari munkák
 - Épületgépészet,
- Építészeti szempontok:
 - Felépítmény célja
 - Helyiségek száma, belső elrendelés
 - Komfortfokozat,

- **Használati szempontok:**
Építés, felújítás éve,
Karbantartások hiánya,
Üresen áll
- **Telekadottság:**
Telek alakja,
Lejtős és egyenes felszínű,
- **Környezeti szempontok**
Szomszédos létesítmények figyelembe vétele,
- **Fizikai avulás:**
Gazdasági élettartam
Karbantartás hiánya,
- **Funkcionális avulás:**
A helyiségek kihasználása
Építése során felhasznált építőanyagok,
Építési technológia,



A helyiségek belső méretei,

Utcafronti rész:

25,50 m2 deszkapadlós padozatú szoba,

18,50 m2 deszkapadlós padozatú szoba,

5,30 m2 járólapos padozatú fürdőszoba, részben
csempeburkolattal, kád, mosdókagyló, 80 l-
es villanybojler, csaptelepek,

1,00 m2 elhasználódott mozaiklapos padozatú WC
helyiség, részben csempeburkolat,

14,50 m2 mozaiklapos padozatú konyha, csaptelep, lefolyóvezeték, gáztűzhely,
javítandó vakolattal,

18,00 m2 elhasználódott mozaiklapos padozatú oldalt nyitott terasz, vakolat
omladozott, javítandó, vaskorláttal,



Udvari rész:

10,00 m² elhasználódott mozaiklapos padozatú tornác, omladozott vakolattal,

10,80 m² elhasználódott mozaiklapos padozatú konyha, falkút, csappal, részben csempeburkolattal, omladozott vakolattal,

1,20 m² gyenge állagú tároló, omladozott vakolattal,

10,70 m² szőnyegpadlós padozatú szoba,

4,00 m² mozaiklapos padozatú előtér,

1,00 m² WC helyiség, elhasználódott

1,00 m² zuhanyzó helyiség, elhasználódott,



Toldás rész:

4,50 m² betonos padozatú kazánház, javítandó gázkazánnal, féltetős hullámpala fedésű, földém nélkül,

Az utcáfronton a terület partoldalába lapos tetős garázs került kialakításra, állaga miatt teljes átépítésre szorul, jelenlegi állapotában érték nélküli.

Az épület műszaki jellege:

- padlás: van,
- pince: nincs,
- padozatok: gyenge állagúak, teljes felújítást igényelnek,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, felújítandók, cserélendők,



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

- közművesítettség: víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték,
- fűtés: elhasználódott lapradiátorokkal, jelenlegi állapotában használhatatlan,
- építés ideje: kb: 80 éve,
- állaga: gyenge, leromlott állagú, a helyi építészeti védettség miatt kiemelten magas költségvonzattal járó teljes felújítást igényel,
- alapozása: vegyes, téglá, kő,
- szigetelése: elhasználódott,
- szerkezeti falak anyaga: téglá, 0,51, m 0,30 m, vastagsággal,
- külső vakolata: teljes felújításra szorul,
- belső vakolata: omladozott repedezett, vizesblokkok részben elhasználódott csempeburkolattal ellátottak,
- tető: összetett tetőszerkezetű, felújítandó,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép fedésű,
- az épület használhatósági foka: kb: 60 %-os
- vasútállomás: kb 1500 m, autóbusz megálló: kb 600 m, élelmiszerbolt: kb 1500 m,
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: nincs,



Fonyód, 2014. május 8.

Nyika Jánosné
Nyika Jánosné

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