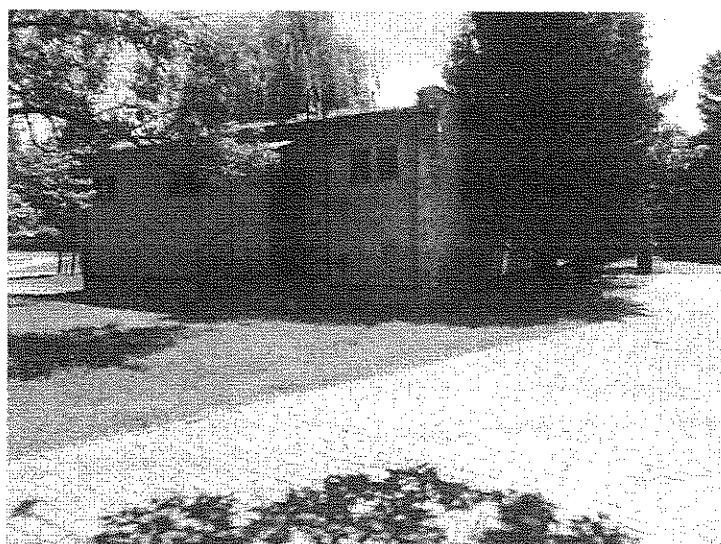


Ingatlan értékbéslés
Fonyód, Temető u. 53.
06 – 30 295 2375

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Templom tér
8729 hrsz-ú és a
8740/2 hrsz-ú ingatlan területéből 1 m²
forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2016. június 20.

Megbízás tárgya: Fonyódliget, Templom tér (volt posta)

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: posta
- Jelenlegi hasznosítása: üresen, áll,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyódliget, Templom tér, Török B. utca
- Hrsz: 8729
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 91 m²

Felépítmények:

- száma: 1db
- épület: 71,40 m²

Építkezés adatai:

- az elmúlt időben felújítás nem történt

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 állagát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- közművekkel történő ellátottságát,
- ingatlanpiaci viszonyokat,

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: közterület
- Jelenlegi hasznosítása: park,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyódliget, Templom tér,
- Hrsz: 8740/2
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 2227 m²

Értékelés:

8729 hrsz-ú ingatlan:

91 m² terület
71,40 m² épület

A becslés tárgyat képező ingatlan forgalmi értéke: 4.500.000.-Ft

Azaz: négymillió - ötszázezer forint

8740/2 hrsz- ú ingatlan területéből 1 m² forgalmi értéke: 18.000.-Ft/m²

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az épület volt posta, jelenleg üresen áll. Fonyódligeten a Templom téren található a Balaton part térségében.

Az épület üresen áll, felújítási munkák elvégzését igényelné. Tégla falazatú lapostetős kialakítású.

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: közepes
- Értékállósága hosszútávon: stagnál
- Környezet: jó,

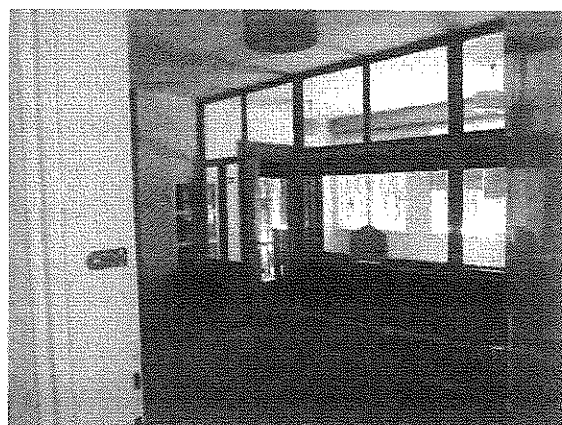
Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	Fonyódliget Török B utca, Templom tér,
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca,
Környező ingatlanok jellege:	téren található, üzletépület, üdülők, templom,
Telek területe:	91 m ² ,
Formája:	téglalap alakú,
Övezeti besorolása:	vegyes terület,
Kilátás:	gondozott téren található,
Lejtésviszonyok:	egyenes fekvésű terület,
Kerítés:	nincs

A helységek belső méretei:

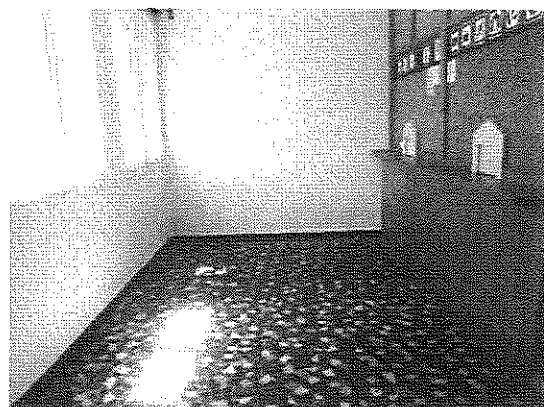
belmagassága.: 2,85 m,

5,60	m ²	tört metlaci belépő
11,60	m ²	tört metlachis volt üzlettér, fapulttal,
17,00	m ²	parkettás eladótér
0,80	m ²	mozaik lapos tároló volt széf
3,80	m ²	mozaiklapos ireattár
7,60	m ²	mozaiklapos volt csomag raktár
4,00	m ²	mozaiklapos hátsó bejárti belépő
4,00	m ²	mozaiklapos padozatú fürdőszoba, beépített
		kád, mosdókagyló, WC kagyló villanybojler
2,50	m ²	mozaiklapos közlekedő, mosogatóval
14,50	m ²	parkettás szoba, beépített szekrény,
71,40	m ²	Összesen



Az épület műszaki jellege:

- padozatok: elhasználódtak,
- a belső falazatok: részben repedezett, vizesblokk részben csempeburkolattal ellátott
- nyílászárók: régi fa nyílászárók, felújítandók,
- közművesítettség: víz, villany, szennyvízvezeték,
- melegvíz: villanybojler,
- építés ideje: kb: 45 éve,
- állaga: felújítandó állagú,



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

- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglafal,
- külső vakolata: javítandó,
- tető: lapostetős,
- tetőszerkezete: vasbeton szerkezetű,
- tetőfedés: kátránylemez,
- az épület használhatósági foka:
- az ingatlan fekvése: 70 %
- elhelyezkedése: Fonyódliget Templom tér Balaton part térségében,



Fonyód, 2016. június 20.

Nyika Jánosné

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

Nyika Laura

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

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Templom tér
8730 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2016. augusztus 23.

Megbízás tárgya: Fonyódliget, Templom téren lévő épület Török B u felől

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Jelenlegi hasznosítása: üresen áll,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyódliget, Templom tér,
- Hrsz: 8730 hrsz-ú
- Területnagysága: 48 m²
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület

Felépítmények:

- épület: 42,80 m²

Építkezés adatai:

- az elmúlt időben felújítás nem történt

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 állagát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- közművekkel történő ellátottságát,
- ingatlanpiaci viszonyokat,

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

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyódliget, Templom tér,
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: gazdasági épület udvar
- Jelenlegi hasznosítása: üresen áll,

Értékelés:

48 m2 terület
42,80 m2 épület

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 2.500.000.-Ft

Azaz: kettőmillió - ötszázezer forint

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az épület jelenleg üresen áll. Fonyódligeten a Templom téren található a Balaton part térségében.

Az épület üresen áll, felújítási munkák elvégzését igényelné. Téglá falazatú lapostető kialakítású.

Az értékelt ingatlan:

- Típusának forgalma: közepes
- Értékállósága hosszútávon: közepes
- Környezet: jó,

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül: Fonyódliget Török B utca, Templom tér,
Megközelíthetősége: aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege:

téren található, üzletépület, üdülők,
templom,

Övezeti besorolása:

vegyes terület,

Kilátás:

gondozott téren található,

Lejtésviszonyok:

egyenest fekvésű terület,

Kerítés:

nincs

A helységek belső méretei:

belmagassága.: 2,60 m,

27,80	m2	PVC padozatú előtér, modókagyló, csap, omladozott vakolattal
1,50	m2	WC helység, részben csempeburkolat elhasználódott
13,50	m2	tároló helység
42,80	m2	Összesen



Az épület műszaki jellege:

- padozatok: elhasználódtak,
- a belső falazatok: részben repedezett,
vizesblokk részben csempeburkolattal ellátott,
elhasználódott,
- nyílászárók: régi fa nyílászárók,
elhasználódottak,
- közművesítettség: víz, villany,
szennyvízvezeték,
- építés ideje: kb: 45 éve,
- állaga: gyenge állagú, magas
költségvonzattal járó felújítást igényel,
- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglafal,



- külső vakolata: javítandó,
- tető: lapostetős, leázás nyomai láthatók,
- tetőszerkezete: vasbeton szerkezetű,
- tetőfedés:, kátránylemez, elhasználódott,
- az épület használhatósági foka: 60 %
- elhelyezkedése: Fonyódliget Templom tér Balaton part térségében,



Fonyód, 2016. augusztus 23.

Nyika Jánosné
Nyika Jánosné

Nyika Laura
Nyika Laura

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS-KÖZVETÍTÉS
NYIKA JÁNOSNÉ
8640 FONYÓD, TEMETŐ U. 53.
TEL.: 85/350-826 ; 361-229
ADÓSZÁM: 1221121-1-04

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