

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Templom tér
8729/1 hrsz-ú ingatlan területéből
forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2017. április 12.

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: 8729/1
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 731 m²

Felépítmények:

- száma: db
- épület: 71,40 m²
- 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,

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: posta gazdasági épület
- Jelenlegi hasznosítása: üresen áll

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyódliget, Templom tér,
- Hrsz: 8729/1
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 731 m²

Értékelés:

731 m ² terület	13.200.000.-Ft
71,40 m ² épület	3.000.000.-Ft
42,80 m ² épület	+ 1.800.000.-Ft

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 18.000.000.-Ft

azaz: tizennyolcmillió forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

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. A melléképület hasonló szerkezetű, felújítandó állagú.

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:	731 m ² ,
Formája:	téglalap alakú,
Övezeti besorolása:	vegyes terület,
Kilátás:	gondozott téren található,
Lejtésviszonyok:	egyenest fekvésű terület,
Kerítés:	nincs

A volt posta helyiségek 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 irodátér
7,60	m ²	mozaiklapos volt csomag raktár
4,00	m ²	mozaiklapos hátsó bejárat belépő
		mozaiklapos padozatú fürdőszoba, beépített
4,00	m ²	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,



Ingatlan Értékbecsülés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.

Nyika Laura

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



A melléképület helyiségek belső méretei:
 belmagassága: 2,60 m,

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



Az épület műszaki jellege:

- padozatok: elhasználódottak,
- 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 állapotú, 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, 2017. április 12.


Nyika Laura

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