

Ingatlan értébecslés
Fonyód, Temető u. 53.

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

A Fonyód, Dobó I. utca 14. számú
7403/1 hrsz-ú ingatlan értébecsléséről
készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
2017. április 3.

Ingatlan értékbécslés
Fonyód, Temető u. 53.
06 – 30 295 23 75

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

Megbízás tárgya: Fonyód, Dobó I. u. 14.

Az értékelte ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: lakóház, udvar,
- Terheli a Fonyód, 7419 hrsz-t illető gázvezeteki szolgalmi jog

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód, Dobó I. u.14.
- Hrsz: 7403/1
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az ingatlan bemutatása:

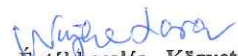
- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 721 m²

Felépítmények:

- száma: 1 db
- lakóház: 146,10 m²
- pince : 64,50 m²

Építkezés adatai:

- az elmúlt években felújítás nem történt
- az épület teljes felújítási munkák elvégzését igényelné,


Ingatlan Értékbécslés - Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilván.száma: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.

Értékelés:

721 m2 terület

Forgalmi értéke:

4.000.000.-Ft

Az épület hasznos alapterülete:

146,10 m2 földszint

64,50 m2 pince

Forgalmi értéke:

+ 12.000.000.-Ft

A becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 16.000.000.-Ft

Azaz: tizenhatmillió forint

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

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan, mint lakóház épület funkcionál. Meredek kiépítésű utcában található.

Az ingatlan a város központjától kb. 1000 m-re található.

Az ingatlan lakóövezetben található.

A területen kb. 1950-ben épült földszint kialakítású alatta részben pincével, téglafalazatú összetett tetőszerkezetű pala fedésű víz, villany vezetékek közelművekkel ellátott lakóház található. Az épület gyenge állagú, felújítási munkák elvégzését igényelné. A falazata, vakolata repedezett.

Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Szent István utcából nyíló meredek utcában, központhoz közel,

Megközelíthetősége:

aszfalt burkolatú utca,

Környező ingatlanok jellege:

lakóházak,

Telek területe:

721 m2



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

Formája: szabályos alakzatú,
Kilátás: átlagos utcakép,
Lejtésviszonyok: lejtős és egyenes felszínű,

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

elektromos ellátás: közműhálózatra rácsatlakozva,
vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,
szennyvíz elvezetés: közműhálózatra rácsatlakozva,
gázellátás: közműhálózatra rácsatlakozva,

A helységek belső méretei,
belmagassága.: 3,80 m

I. épületrész

7,90 m² PVC padozatú előtér,
3,00 m² PVC padozatú WC helyiség,
4,70 m² elhasználódott falépcsős pincelejáró,
13,70 m² PVC padozatú gyermek öltöző,
6,90 m² PVC padozatú gyermek mosdó és WC
helyiség,
35,80 m² PVC padozatú csoportszoba,
35,80 m² PVC padozatú csoportszoba,
2,20 m² PVC padozatú tároló,



II. épületrész

17,10 m² mozaiklapos padozatú konyha
helyiség, részben csempefalburkolattal,
1,50 m² mozaiklapos padozatú előtér,
4,50 m² mozaiklapos padozatú mosogató
helyiség, részben csempefalburkolattal,
5,10 m² raktár,



Lapos tetős rész:

5,30 m² előkészítő, részben csempefalburkolattal,
2,30 m² mozaiklapos padozatú előtér,
mosdókagyló csapteleppel,
1,30 m² mozaiklapos padozatú öltöző,
1,00 m² mozaiklapos padozatú WC helyiség,



PINCE: téglaboltíves

15,00 m² elhasználódott mozaiklapos padozatú pince,
34,50 m² két részből álló földes padozatú pince
15,00 m² mozaiklapos padozatú pince, kazánház,
gázkazánnal, jelenleg használaton kívüli



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 ingatlan központ közeli 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,
- a környéken kialakult, értékesítésre került hasonló ingatlanok forgalmi értékét,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat

Az épület műszaki jellege:

- **pince:** téglaboltíves, a fal vizes,
- **padozatok:** közepes állagúak,
- **nyílászárók:** fa szerkezetűek, közepes, gyenge állagúak, ablakok faredőnnnyel ellátottak, javítást, cserét, igényelnek,
- **közművesítettség:** víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték,
- **fűtés:** gáz központi fűtés a radiátorokkal, felújítandóak,
- **építés ideje:** kb: 65-70 éve
- **állaga:** az épület gyenge állagú, felújítási munkálatok elvégzését igényelné,
- **alapozása:** téglalapozású külső szemle alapján,
- **szigetelése:** kátránylemez,
- **szerkezeti falak anyaga:** téglalapozatú
- **külső vakolata:** kőporos vakolatú,
- **tető:** kombinált tetőszerkezetű,
- **tetőszerkezete:** fa ács szerkezet,
- **tetőfedés:** szürkepala fedésű,
- **födém:** fa födém,
- **esőcsatorna:** van közepes állagú,



- az épület használhatósági foka: kb. 70 %
- az ingatlan fekvése: a város központ közelében található, megközelítése meredek utcán történik
vasútállomás, autóbusz megálló,
élelmiszerbolt: kb 1000 m-en belül megtalálhatók,
- út: aszfaltburkolatú,
- járda: nincs



Fonyód, 2017. április 3.

Nyika Laura
Nyika Laura

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