

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

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

A Fonyód,
7014/3/A hrsz-ú, ingatlanforgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. április 19.

Megbízás tárgya: Fonyód, „Spiegeli” domb egyéb épület

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

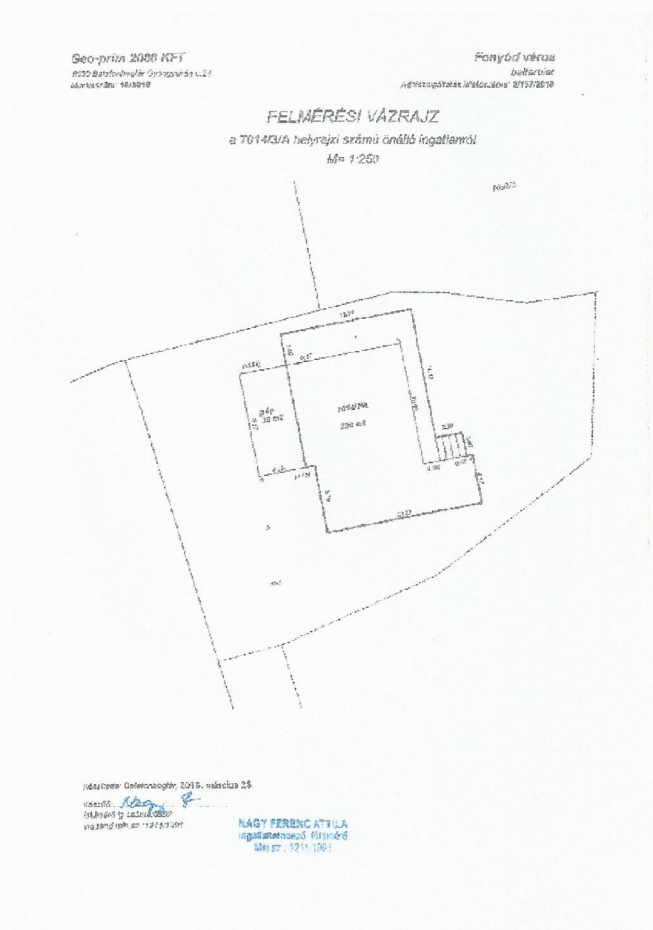
- Tulajdoni lap szerint: egyéb épület

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód,
- Hrsz: 7014/3/A
- Tulajdonos: Középiskolai Kollégium Diákszövetkezete

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- épület: 223 m²
(felmérési vázlat alapján (208 m²
+ 36 m²))



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

Építkezés adatai:

- az elmúlt években felújítás nem történt
- az épület gyenge állagú, magas költségvonzattal járó felújítási munkák elvégzését igényelné

Értékelés:

Épület nagysága felmérési vázlat alapján:
208 m² + 36 m²

Forgalmi értéke: **3.500.000.-Ft**

azaz hárommillió – ötszázezer forint

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

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan, mint egyéb épület funkcionál. Elhelyezkedéséből adódóan részben panorámás fekvésű.

Az ingatlan a város központjától kb. 2000 m-re található.

Az ingatlan különleges terület, övezetben található.

A területen kb: 1950-ben épült földszint kialakítású téglafalazatú lapostetős kialakítású épület található. Az épület gyenge állagú, magas költségvonzattal járó felújítási munkák elvégzését igényelné.

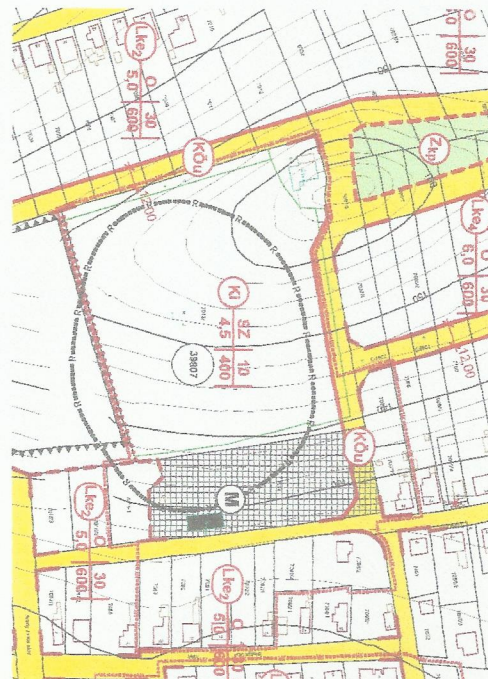
Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, adatai:

Elhelyezkedése településen belül: központtól kb
2000 m-re,
dombtetőn
található

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



Megközelíthetősége:	nehezen járható földes úton lehetséges
Környező ingatlanok jellege:	kb 500 -800 m-re lakó ingatlanok
Kilátás:	részbe panorámás fekvésű,
Övezeti besorolása:	különleges terület

Az épület forgalmi érték megállapításakor az alábbi jellemzőket vettem figyelembe:

- az épület felújítandó műszaki állapotát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat



Az épület műszaki jellege:

- padozatok: felújítandó állapotúak,
- nyílászárók: felújítandók, cserélendők, és nincsenek,
- közművesítettség: lekötve,
- fűtés: nincs
- építés ideje: kb: 50 - 55 éve,
- állaga: magas költségvonzattal járó felújítást igényel,
- alapozása: beton
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglafalazatú,
- külső vakolata: kőporos vakolatú, javítandó állapotban,
- tető: lapos tető,
- tetőszerkezete: vasbeton szerkezetű,
- az épület használhatósági foka: kb: 40 50 %
vasútállomás: 2000 m, autóbusz megálló: 1000, élelmiszerbolt: 1000 és 2000 m
- út: nehezen járható földes út



Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvétel alapján (ezek hiányában árajánlat) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az alaphalmaz kiválasztása,

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása

Fajlagos alapérték meghatározása,

Értékmosósító tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végző érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt 2 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	épület nagyság		forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Műhely u	90	m2	2 400 000	Ft	26 667	Ft/m2
	Thököly u	25	m2	1 000 000	Ft	40 000	Ft/m2
	Rákóczi u	40	m2	1 200 000	Ft	30 000	Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						32 200	Ft/m2

Értékcsökkentő tényező:

gyenge állapot, megközelíthetősége miatt: - 50 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 16.000.-Ft/m2

Fonyód, 2018. április 19.

Nyika Laura
Nyika Laura

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