

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

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

A Fonyód, Dobó I. utca 14.

7403/1 hrsz-ú ingatlan értébecsléséről
készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
2018. május 18.

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

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: lakóház, udvar,
- Terheli a Fonyód, 7419 hrsz-t illető gázvezetési 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,

Értékelés:

721 m² terület

Forgalmi értéke:

5.000.000.-Ft

Az épület hasznos alapterülete:

146,10 m² földszint, 64,50 m² pince

Forgalmi értéke:

+ 11.000.000.-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 közművekkel 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

Formája:

szabályos alakzatú,

Kilátás:

átlagos utcakép,

Lejtésviszonyok:

lejtős és egyenes felszínű,

Övezeti besorolása:

L_{ke3} Lakóterület kertvárosias



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.

Fonyód, Jókai u.

731 m2 területen lévő 120 m2 épület

Forgalmi értéke: 15.000.000.-Ft

Fajlagos értéke:

125.000.-Ft/m2

Fonyód, Mikes u

590 m2 területen lévő 100 m2 épület

Forgalmi értéke: 15.500.000.-Ft

Fajlagos értéke:

155.000.-Ft/m2

Fonyód, Garam u.

607 m2 területen lévő 100 m2 épület

Forgalmi értéke: 16.500.000.-Ft

Fajlagos értéke:

165.000.-Ft/m2

Átlagos fajlagos érték:

148.300.-Ft/m2

Értékcsökkentő tényező:

Felújítandó állaga miatt:

- 30 %

Módosított fajlagos érték kerekítve:

104.000.-Ft/m2

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

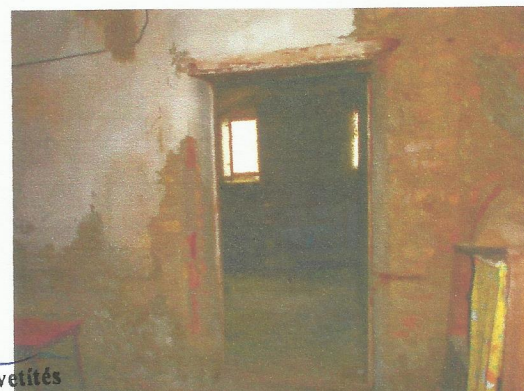
17,10 m² mozaiklapos padozatú konyha helyiség, részben csempefalburkolattal,
1,50 m² mozaiklapos padozatú előtér,
4,50 m² mozaiklapos padozatú mosogató helyiség, részben csempefalburkolattal,
5,10 m² raktár,

Lapos tetős rész:

5,30 m² előkészítő, részben csempefalburkolattal,
2,30 m² mozaiklapos padozatú előtér,
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,



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 faredőnnel ellátottak, javítást, cserét, igényelnek,
- közművesítettség: az utcában: víz, villany, szennyvíz, gáz vezeték,
- fűtés: gáz központi fűtés radiátorokkal, használaton kívül,
- 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,
- földem: fa földem,
- 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, 2018. május 18.

Nyika Laura
Nyika Laura

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