

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

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

A Fonyód, Vigadó tér 25. számú üzlet
8248/4/A/25 hrsz-ú ingatlan szerkezetkész
állagának értékbecsléséről készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
2018. szeptember 19.

Előzmény:

Fonyód Város Önkormányzata a Fonyód Hajóállomás, Vigadó tér 8248/4/A/25 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának forgalmi értékének megállapítására kért fel.

Feladatomból volt:

A Fonyód, 8248/4/A/25 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése, szerkezetkész állapotot feltételezve..

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

Az ingatlan üzlet és passzázs

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Fonyód, Hajóállomás Vigadó tér
- Hrsz: 8248/4/A/25
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzata

Az épület hasznos alapterülete:

Az épület hasznos alapterülete: 39,45 m² üzlet, 36,24 m² passzázs = 75,70 m²
A közös tulajdonból 757/43644 rész tartozik
Az előtte lévő terület Önkormányzati tulajdon. A közös tulajdon részaránya megegyezik azon üzletek részarányával, amelyek előtt társasházi tulajdonú területek találhatók.

Építkezés adatai:

- az üzlet szerkezetkész belső állagra visszabontva került értékelésre.

A feladat kidolgozása:

**A becslés tárgyát képező üzlet szerkezetkész
állagának forgalmi értéke:**

20.000.000.-Ft

Azaz: húszmillió forint

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

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

Az ingatlan jellemző tulajdonságait, melyek értéknövelő és értékcsökkentő tényezőként számba jöhetnek figyelembe vettem.

- A városon belüli elhelyezkedését, amely frekventált helyen hajóállomáson található, strand mellett
- autóbusz megálló, vasútállomás, 300 m-en belül van,
- a terület rész rendezettségét, közművesítettségét,
- az épület kivitelezését,
- az építési idejét, módját, felhasznált építőanyagokat, technológiáját,
- a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokat,

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az értékbéslés szerkezetkész állapotot feltételezve készült, amely üzletsorban került kialakításra.

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az ingatlan Fonyód központi részén a strand és a hajóállomás között található. Az üzlet frekventált helyéből adódóan az elő a nyári és az utószezonban is nagy forgalmat bonyolít le.

Környezet, adatai:

Elhelyezkedése településen belül:
Megközelíthetősége:

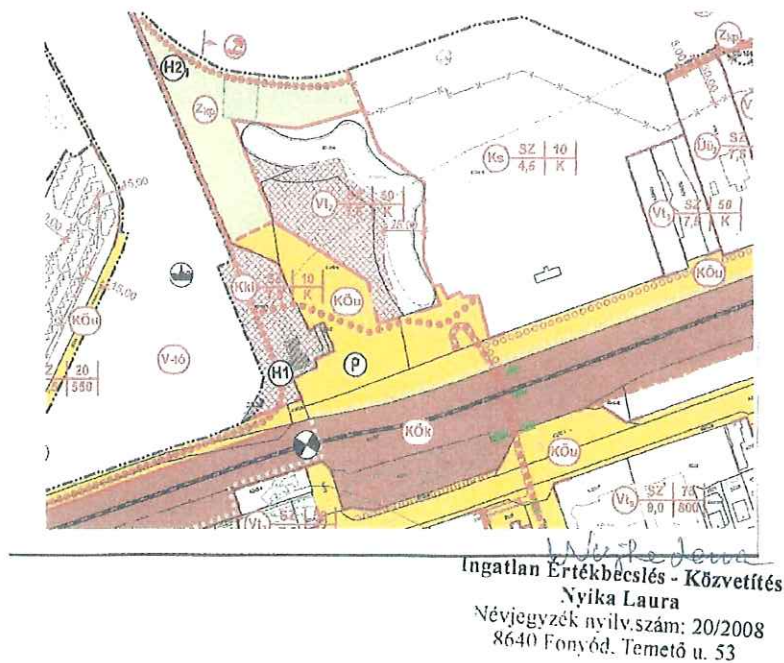
Környező ingatlanok jellege:
Övezeti besorolása:

Kilátás:

Lejtésviszonyok:

A telek általános megítélése:

Fonyód központi helyén,
aszfaltburkolatú utca, mellette kiépített
parkolókkal,
hajóállomás, strand,
V₁₂ vegyesterület-központi
Balatoni panoráma, szemben Badacsony,
egyenest terület,
Központi nagy forgalmú terület,



Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:

Közművek víz, villany, szennyvízvezeték,

A helységek belső méretei,


Belmagassága:3,00 m

39,45 m2 üzlettér szerkezet kész állagban, közmű csatlakozási lehetőségekkel,
36,24 m2 passzázs,

Az üzlet műszaki jellege szerkezetkész állagra:

- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá, belső falazat vakolatlan,
- külső vakolata: klinker téglá burkolattal,
- tető: összetett tető,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép fedésű,
- födém: vas-betonszerkezetű
- esőcsatorna: van,
- padozatok: nincs,
- nyílászárók: fa, fém, szerkezetűek,
- közművesítettség: víz, szennyvízvezeték, villanyvezeték,
- fűtés: nincs,
- építés ideje: kb 13 éve,
- állaga: szerkezetkész állagra vonatkoztatva,
- az ingatlan fekvése: a város központi forgalmas részén, strand mellett, hajóállomás mellett, frekventált nagy forgalmú helyen található,

Fonyód, 2018. szeptember 19.


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