

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Niklai u.
10077/20 hrsz-ú ingatlan
értékbecsléséről készült



Ingatlanforgalmi Szakvélemény

Készült: 2 példányban
2020. december 12.

Megbízás tárgya: Fonyód, Niklai u. 10077/20 hrsz-ú ingatlan

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: bolt,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló, üzlet épület

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód, Niklai u.
- Hrsz.: 10077/20
- Tulajdonos: Önkormányzat Fonyód 1/1

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 402 m²

Felépítmények:

- hasznos alapterülete: 47,60 m² + előtető,

Az építkezés adatai:

Az épület kb. 1980-as években épült.

Az épület betonalapozású, téglafalazatú, féltetős, hullámpala fedésű. Új villanyvezeték bekötés történt.

Az épület jelenleg üresen áll, gyenge állagú, teljes felújítási munkák elvégzését igényelné.

Az ingatlan jellemzése:

Az ingatlan a 7-es főúttól D-re található a Niklai utca elején, mellette két üzlet épület található. Az utca túlsó oldalán üdülőépületek kerültek kiépítésre.

A helységek belső méretei, funkciói:

Hasznos alapterülete: 47,60 m² üzlet + előtető,

Belmagassága: 2,70 m

19,40 m² betonos padozatú hátsó tároló,

4,20 m² betonos padozatú közlekedő,

2,90 m² mozaiklapos padozatú előtér,

9,10 m² mozaiklapos padozatú kiszolgáló helyiség,
1,60 m² gyenge járólapos padozatú WC helyiség
előtti előtér, padlóösszefolyóval,

1,10 m² WC helyiség,

2,50 m² mozaiklapos padozatú tároló,



8,80 m² betonos padozatú fedett oldalt nyitott előtér,
kiszolgáló helyiség előtt kívülről,

28,60 m² fedett oldalt nyitott, földes kerthelyiség,
favázás polyester fedéssel,



Oldalt lévő vendég vizesblokk helyiség:

1,30 m² WC előtti előtér,

3,00 m² járólapos padozatú két helyiségből álló
pisoár és WC helyiség,

1,30 m² járólapos padozatú előtér,

1,20 m² WC helyiség



Az épület szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: nincs
- padozatok: elhasználódtak,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, elhasználódtak,
- közművesítettség: víz, villany szennyvízvezeték,
- fűtés: nincs,
- melegvíz: nincs
- építés ideje: kb: 1980-as években,
- állaga: gyenge elhanyagolt állagú, teljes felújítási munkák elvégzését igényelné,
- alapozása: beton,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá,
- külső vakolata: kőporos,
- tető: féltetős,
- tetőszerkezete: fa,
- tetőfedés: hullámpala,
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: nincs



Értékelés:

**A Fonyód belterület 10077/20 hrsz-ú ingatlan
1/1-ed forgalmi értéke:**

6.200.000.-Ft

hatmillió - kettőszázezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

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

Az értékelt ingatlan:

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

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,

Értékmódosító tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végső érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként

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

| Cím | utca név | épületnagyság | állaga | forgalmi érték | fajlagos érték |
|-----------------------------------|-----------|---------------|-------------|----------------|----------------|
| Fonyód | Blaha L u | 89 m2 | felújítandó | 8 200 000 Ft | 92 135 Ft/m2 |
| | Ady u. | 19 m2 | felújítandó | 2 000 000 Ft | 105 263 Ft/m2 |
| | Béke u. | 39 m2 | felújítandó | 3 000 000 Ft | 76 923 Ft/m2 |
| Átlagos fajlagos érték kerekítve: | | | | | 91 000 Ft/m2 |

Értékmódosító tényezők: (a 30 %-tól eltérő értékmódosító tényező a nagyobb területnagysága miatt)

Értéknövelő tényező:

Nagyobb terület tartozik hozzá: + 40 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 130.00.-Ft/m2

Fonyód, 2020. december 12.


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