

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

**A Fonyód, 10245/2hrsz-ú ingatlan
forgalmi értékének
megállapítására készült**



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. december 11.

Megbízás tárgya: Fonyód, Gáz u. 10245/2 hrsz-ú ingatlan,

Az értékelte ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: üzem,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló, épület, melléképület, terület,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca: Fonyód, Gáz utca vége,
- Helyrajzi száma: 10245/2

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan fekvése: belterület
Telek nagysága: 6378 m²
Tulajdonos: Tamási Dalma Eszter 1/1

Felépítmények:

- hasznos alapterülete:

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan a Gáz utca végében található, a piac mellett K-ről. Az épület felújítandó állagú, az udvari részen aszfalt burkolat készült.

A piac melletti fekvése miatt többcélú hasznosításra alkalmas ingatlan. Ny-i felén vizesárok található.

Előtte garázssor található.



Építkezés adatai:

- az elmúlt években felújítás nem történt
- az épület régóta üresen áll, használaton kívüli,
- az épület teljes felújítási munkák elvégzését igényelné,

Főépület:

Földszint:

A helységek belső méretei:

hasznos alapterülete: 52,00 m² + terasz, külső lépcső
belmagassága.: 2,65 m,

- 11,40 m² járólapos padozatú iroda,
- 2,70 m² járólapos padozatú közlekedő,
- 1,40 m² metlachs padozatú előtér,
- 1,40 m² járólapos padozatú WC helyiség, ,
- 3,30 m² metlachs padozatú zuhanyzó helyiség,
- 7,80 m² metlachs padozatú raktár,
- 24,00 m² járólapos padozatú nappali, tetőtéri terasz alatt, nyílászárók nélkül.
- 6,00 m² külső lépcsőház, fedett oldalt nyitott, betonlépcsőfokokkal,



14,00 m² betonos padozatú fedett oldalt nyitott L alakú terasz,

Tetőtér:

hasznos alapterülete: 63,00 m² tetőtér +
nyitott terasz,
belmagassága.: 2,40 m,

- 36,70 m² járólapos padozatú konyha és közlekedő,
- 6,30 m² járólapos padozatú fürdőszoba, WC ,
- 20,00 m² laminált parkettás padozatú szoba,
- 24,00 m² járólapos padozatú nyitott terasz, kőkorláttal,



Melléképület:

100,00 m² fémvázazs téglafalazatú és hátulról nyitott vasvázazs drótfonatos ajtókkal, raktárak,

Az udvari részen aszfalt burkolatú út és termegvilágító kandeláberak találhatók



A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: nincs tetőtérnek beépítve,
- padozatok: jó, közepes és elhasználódottak,
- nyílászárók: részben cserélendők, terasz alatti részen nincs nyílászáró,
- közművesítettség: víz, villany,
- építés ideje: kb: 1990
- állaga: lelakott, magas költségvonattal járó felújítási munkák elvégzést igényelné
- alapozása: beton,
- szigetelése: elhasználódott,
- szerkezeti falak anyaga: téglafal, repedezett és leázott földszinti részen nappali és főépület között erősen repedezett,
- földem: vasbeton,
- külső vakolata: javítandó vakolat,
- tető: nyeregterő csapottan
- tetőszervezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép,
- az ingatlan fekvése: Fonyód Gáz utca végében,
- vasútállomás: 600 m, autóbusz megálló: 600 m, élelmiszerbolt: 500 m,
- út: aszfalt burkolatú,



Az ingatlan jellemző tulajdonságait, figyelembe vettem.

- Műszaki szempontok, alapterület nagysága,
 - Használati szempontok,
 - Telekadottság, telek alakja, tájolása, felszíne.
 - Környezeti szempontok.
 - Fizikai avulás, gazdasági élettartam, kivitelezése.
 - Ingatlanpiaci viszonyok
 - többcélú hasznosításának lehetősége,
-
- az épület elhelyezkedését a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, a helyiségek egymáshoz történő kapcsolódását, természetes megvilágítási és szellőztetési lehetőségét.
 - az épület megközelíthetőségét,
 - az épület műszaki állagát,
 - kivitelezésének módját és idejét,
 - a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
 - az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
 - ingatlanpiaci viszonyokat,

Értékelés:

A Fonyód belterület 10245/2 hrsz-ú ingatlan

1/1-ed forgalmi értéke: 64.000.000.-Ft

hatvannégymillió forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

Az ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:

Fonyódi Piac mellett K-ről,

Megközelíthetősége: a Gáz utca végétől, és a piac felől

Környező ingatlanok jellege: Piac, parkolók, üzemi területek, vizesárok,

Telek területe: 6378 m²

Övezeti besorolása: G_{ksz 1} Gazdasági-kereskedelmi szolgáltató terület,

Formája: szabályos, csatorna mellett trapéz alakú,

Kilátás: Gáz utca vége, garázssor, előtte lévő parkoló,

Lejtésviszonyok: egyenes terület,

Közművek: víz, villany,

A terület általános megítélése: piac melletti terület,



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 a telek forgalmi érték meghatározásánál, amely ingatlanok az elmúlt két évben kerültek értékesítésre:

Telek m2 ár

Cím	utca név	teleknagyság	részarány	forgalmi érték		fajlagos érték
Fonyód	Gáz u.	2000 m2	1 1	17 780 000 Ft		8 890 Ft/m2
Fonyód	Rózsa u.	1053 m2	1 1	6 350 000 Ft		6 030 Ft/m2
Fonyód	Sándor u	942 m2	1 1	8 000 000 Ft		8 493 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						8 000 Ft/m2

Összehasonlító adatok a forgalmi érték az épület meghatározásánál, amely ingatlanok az elmúlt két évben kerültek értékesítésre, az épület ár telekérték nélkül került megállapításra:

Épület m2 ár

Cím	utca név	épületnagyság	részarány	állag	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Sándor u	90 m2	1 1	felújítandó	6 000 000 Ft	66 667 Ft/m2
Fonyód	Szivárvány u.	190 m2	1 1	felújítandó	20 000 000 Ft	105 263 Ft/m2
Fonyód	Sándor u	90 m2	1 2	felújítandó	3 000 000 Ft	66 667 Ft/m2
Fonyód,	Rózsa u.	80 m2	1 1	felújítandó	7 000 000	87 500 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:						80 000 Ft/m2

Fonyód, 2020. december 11.


Nyika Laura

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