

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

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

A Fonyód, Hunyadi J. u. 23.
8171 hrsz-ú, forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi szakvélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2020. augusztus 6.

Megbízás tárgya: Fonyód, Hunyadi J. u. 23.

Az értékelt ingatlan rendeltetése:

- Tulajdoni lap szerint: lakóház, udvar, garázs,
- Jelenlegi hasznosítása: üresen álló lakóház, udvar, garázs,

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód, Hunyadi J. u. 23.
- Hrsz: 8171
- Tulajdonos: Fonyód Város Önkormányzat 1/5-öd részben

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 436 m²

FONYÓD		Szektor: 61	
Belterület 8171 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
8642 FONYÓD Hunyadi János utca 23. "felülvizsgálat alatt"			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
			alosztály adatok
			ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, garázs	0	436	0.00
2. bejegyző határozat: 37806/1997.10.13			
Terheli a FONYÓD Belterület 8169 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog			
3. bejegyző határozat: 37806/1997.10.13			
Terheli a FONYÓD Belterület 8170 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog			

Felépítmények:

- száma: 2 db
- lakóház: 71,40 m²
- udvari épület: 15,00 m²

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

Építkezés adatai:

- az elmúlt években felújítás nem történt
- az épület gyengeállagú, felújítási munkák elvégzését igényelné,

Értékelés:

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/1 forgalmi értéke: 15.000.000.-Ft
tizenötmillió forint

A becslés tárgyát képező ingatlan 1/5 forgalmi értéke: 3.000.000.-Ft
hárommillió forint

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

Egyéb megállapítások a helyszíni szemle során:

Az ingatlan, mint lakóház, garázs épület funkcionál, jelenleg üresen áll, teljes felújítási munkák elvégzését igényelné.

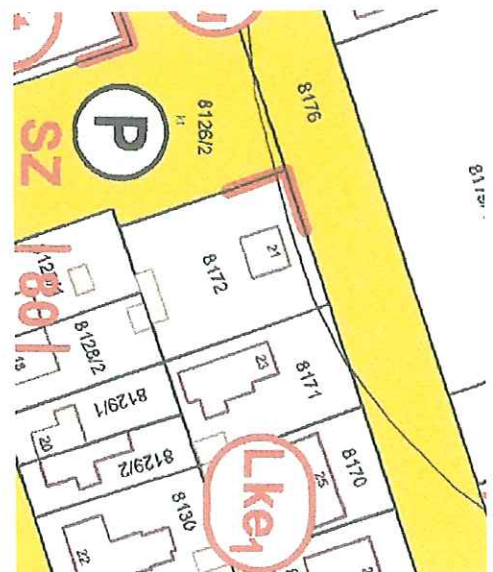
Az ingatlan a város központjától kb. 200 m-re található.

Az ingatlan lakóövezetben található.

A területen kb: 1950-ben épült földszint kialakítású téglafalazatú nyeregtetős kialakítású, cserép fedésű víz, villany vezetékek közművekkel ellátott lakóház található, a gázvezeték kikötve, gázóra nincs. A szennyvízvezeték nincs bekötve.

Az épület gyenge állagú, teljes felújítási munkák elvégzését igényelné.

A környezetében hasonló jellegű ingatlanok kerültek kialakításra. Az utca túloldalán a Fonyódi járásbíróság található.



Az épület forgalmi érték megállapításakor az alábbi jellemzőket vettem figyelembe:

- az épület elhelyezkedését a helyiségek belső elrendezését, funkcióit, hasznosíthatóságát, a helyiségek egymáshoz történő kapcsolódását, természetes megvilágítási és szellőztetési lehetőségét.
- az épület településen, belüli megközelíthetőségét.
- az épület műszaki állapotát,
- kivitelezésének módját és idejét,
- a kiépítésük idején felhasznált építőanyagok minőségét,
- az épület külső – belső esztétikai megjelenését, használhatósági fokát,
- ingatlanpiaci viszonyokat,



Az értékelt ingatlan:

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

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Elhelyezkedése településen belül:	központ közeli,
Megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú utca, szemben viacolor járdával.
Környező ingatlanok jellege:	lakóházak, az értékelt ingatlannal szemben a Fonyód Járási Bíróság került kiépítésre.
Telek területe:	436 m ²
Övezeti besorolása:	L _{ke} lakóterület, kertvárosias,
Formája:	szabályos alakzatú
Kilátás:	átlagnak megfelelő utcaképpel rendelkezik,
Parkolás:	az utcában, és kiépített parkolóban,
Kerítés:	gyenge állagú drótfonatos kerítés

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra:



elektromos ellátás: 220 V kiépítéssel, belső vezetékek szabványosításra szorulnak,

vízellátás: közműhálózatra rácsatlakoztatva,

szennyvíz elevezetés: udvaron saját gyűjtőbe, szennyvízhálózatra nincs bekötve,

gázellátás: gázbekötés kikötve,

Felépítmény adatai:

Belmagassága: 2,70 m

Hasznos alapterület: 71,40 m²

Az épület funkció szerinti leírása:

20,00 m² padló padozatú szoba,

9,00 m² cementlapos előtér,

7,50 m² padlós padozatú szoba,

8,00 m² cementlapos padozatú konyha,

4,20 m² cementlapos padozatú kamra,

3,20 m² cementlapos padozatú fürdőszoba,

10,50 m² cementlapos padozatú előtér, alatta pince kialakítással,

9,00 m² cementlapos padozatú tároló külsőbejáráttal,

Udvari épület:

15,00 m² téglafalazatú garázs, féltetős hullámpala fedéssel, felújítandó állagban,



A felépítmény szerkezeti leírása, műszaki jellege:

- padlás: deszkázott
- pince: az előszoba alatt került kialakításra,
- padozatok: elhasználódott cementlap és padló,
- nyílászárók: fa szerkezetűek, felújítandók, cserélendők,
- közművesítettség: víz, villany, gázvezeték kikötve, szennyvízvezeték az utcában,
- fűtés: gázkonvektorok, karbantartást igényelnének a gáz visszakötése után,
- melegvíz: villanybojler,
- építés ideje: Kb: 1950-es években,
- állaga: gyenge állagú, teljes felújítási munkák elvégzését igényelné,
- alapozása: kő,
- szigetelése: kátránylemez,
- szerkezeti falak anyaga: téglá,
- külső vakolata: javítandó hiányos vakolat kőporos vakolat,
- tető: kombinált tető,
- tetőszerkezete: fa ács szerkezet,
- tetőfedés: cserép,
- út: aszfalt burkolatú,
- járda: viacolor burkolatú a túlsó oldalon,



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

Végső érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

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

Cím	utca név	részarány	teleknagyság	épületnagyság	állaga	forgalmi érték	fajlagos érték
Fonyód	Hunyadi J u.	1 2	1415	80 m2	közepes	7 000 000 Ft	175 000 Ft/m2
	Hegyalja u.	1 1	679	70 m2	közepes	15 500 000 Ft	221 429 Ft/m2
	Hegyalja u.	1 1	589	90 m2	közepes	18 000 000 Ft	200 000 Ft/m2
	Szent István u.	1 1	544	65 m2	közepes	14 900 000 Ft	229 231 Ft/m2
	Mandulás u	1 1	574	80 m2	közepes	15 500 000 Ft	193 750 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:							205 000 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényező:

Központ közeli fekvés miatt: + 30 %

Értékcsökkentő tényező:

Gyenge állaga miatt: - 30 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 205.000.-Ft/m2

Fonyód, 2020. augusztus 6.

Nyika Laura
Nyika Laura

Ingatlan Értékbecsülés - Közvetítés

Nyika Laura

Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008

8640 Fonyód, Temető u. 53.