

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

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, Niklai u.
10077/21 hrsz-ú ingatlan
értékbecsléséről készült



Ingatlanforgalmi Szakvélemény

Készült: 2 példányban
2020. december 12.

Megbízás tárgya: Fonyód, Niklai u. 10077/21 hrsz-ú ingatlan

Az értéktelt ingatlan rendeltetése:

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

Az ingatlan címe és azonosítása:

- Település, utca házszám: Fonyód, Niklai u.
- Hrsz.: 10077/21
- Tulajdonos: Önkormányzat Fonyód 1/1

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Telek nagysága: 169 m²

Felépítmények:

- hasznos alapterülete: 48,00 m²

Az építkezés adatai:

Az épület kb. 1980-as években épült.

Az épület betonalapozású, téglafalazatú, féltetős, hullámpala fedésű.

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: 48,00 m² + raktár leszakadt tetővel,

16,30 m² elhasználódott járólapos padozatú előtér,

23,00 m² elhasználódott járólapos padozatú üzlettér,

5,80 m² mozaiklapos padozatú tároló,

3,00 m² kéz helyiségből álló WC he és zuhanyzó helyiség,

11,00 m² raktár, tetőszerkezet leszakadt,



Az épület szerkezeti leírása, műszaki jellege:

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



Értékelés:

A Fonyód belterület 10077/21 hrsz-ú ingatlan
1/1-ed ingatlan forgalmi értéke:

3.800.000.-Ft

Azaz: hárommillió – nyolcszázezer forint

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz

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

Végző 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:

Értékcsökkentő tényező:

Leromlott, gyenge állag: - 20 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 73.000.-Ft/m2

Fonyód, 2020. december 12.


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