

INGATLAN HELYSZÍNI SZEMLE: Belterület, Devecser 734/A/1

Készítette (Értékelő): TandPartners Kft. (8400 Ajka, Sport utca 5. 3/12.)

Képviselő: Szabó Attila, Ügyvezető

- **Szemle tárgya:** Devecser, 734/A/1 helyrajzi számú ingatlan

Műszaki és Esztétikai Adatok:

- **Ingatlan alapterülete:** 36 m²
- **Aktuális állapot:** Műszakilag elhanyagolt, erősen felújítandó, jelen formájában hasznosíthatatlan állapotú.
- **Fűtési rendszer:** Nincs kiépítve.
- **Főbb szerkezeti hibák:** Kritikus mértékben vizesedő, nedvesedő falak, előregedett belső szerkezetek. Elavult nyílászárók, burkolatok.

Szakmai Vélemény és Javaslat:

Az ingatlan hasznosításához teljes körű, teljes szerkezeti rekonstrukció szükséges. Elsődleges feladat a falak utólagos vízszigetelése, a teljes közműhálózat cseréje, valamint egy korszerű fűtésrendszer komplett kiépítése. A fűtés hiánya miatt az ingatlan a banki követelményeknek jelenleg nem felel meg, így jelzáloghitel nem finanszírozható. Elsősorban készpénzes, spekulatív befektetők számára pozicionálható.

- **Becsült piaci érték:** 7 000 000 Ft

INGATLAN HELYSZÍNI SZEMLE: Belterület, Devecser 734/A/2

- **Készítette (Értékelő):** TandPartners Kft. (8400 Ajka, Sport utca 5. 3/12.)

- **Képviselő:** Szabó Attila, Ügyvezető

- **Szemle tárgya:** Devecser, 734/A/2 helyrajzi számú ingatlan

Műszaki és Esztétikai Adatok:

- **Ingatlan alapterülete:** 87 m²
- **Aktuális állapot:** Régies, elavult, teljes körű esztétikai és műszaki felújításra szoruló állapot.
- **Fűtési és hűtési rendszer:** Régi típusú gázkazán és 1 db klímaberendezés.
- **Főbb szerkezeti hibák:** Az elektromos hálózat élet- és vagyonvédelmi szempontból elavult. Az ingatlan nem felel meg a jelenlegi érintésvédelmi és szabványossági követelményeknek.

Szakmai Vélemény és Javaslat:

A nagyobb alapterület miatt az ingatlan ideális lehet családok részére, azonban teljes felújítás szükséges és az átminősítése is kötelező. (Teljes felújítás esetén, két külön bejáratú üzlethelyiség kialakítása.) A beköltözés előtt kötelező a teljes villanyhálózat áthúzása (érintésvédelem kialakítása, teljesítménybővítés), valamint a gépészet és a fűtés korszerűsítése (kazáncsere vagy hőszivattyús rendszer kiépítése).

- **Becsült piaci érték:** 13 000 000 Ft

Véleményemet 10 éves ingatlanértékesítési és 5,5 éves társasházkezelői tapasztalattal a hátam mögött állítottam össze.

Jelenleg is 3 darab üzlethelyiség felújítását végezzük Ajka legrégebbi szövetkezeténél. Ezen a helyszínen – egy előre egyeztetett időpontban – szívesen biztosítok helyszínbemjárást Polgármester Úr részére, ahol a gyakorlati tapasztalatok mellett a felújítási költségeket is részletesen be tudom mutatni.

TandPartners Kft.
8400 Ajka, Sport utca 5. 3. em. 12.
Adószám: 14146435-2-19
Cégjegyzékszám: 19 09 523962

**FAY ANDRÁS LAKÁSFENNTARTÓ
ÉS ÜDÜLŐ SZÖVETKEZET**
8400 Ajka, Frankel L. u. 2.
Adószám: 10097896-2-19
Cégjegyzékszám: 19 09 523962