



Tóth Kálmán
Felsőfokú Ingatlan értékbecslő
ESZ: 5659/1993 Adószám: 52242821-1-36

5350, Tiszafüred, Baross út 4-6
Mobil: 06-20/92-31-311
Tel./fax: 06/59 353-660



Ingatlanforgalmi értékbecslés

Tárgy: 4069 Egyek Hunyadi János u. 18. szám alatti lakóépület.

Megbízó: EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4069 Egyek Fő u. 3.

Értékbecslés készült: 2022. 10. 20.

Értékbecslést készítette:

Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993

1, Ingatlan címe: 4069 Egyek Hunyadi János u. 18.

2, Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Egyek belterület Hrsz.:168.

Lakóház, melléképület és udvar

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdonos: EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4069, Egyek, Fő u. 3.

Terület nagysága: 1121 m²

A lakó épület hasznos alapterülete: 67 m²

A melléképület hasznos alapterülete: 34 m².

Tulajdoni megosztottság: nincs

Jelzálogjog, szolgalmi jog bejegyzés: Tulajdoni lap szerinti.

3, Az ingatlan értékbecslés tárgya: 4069 Egyek Hunyadi János u. 18. alatti lakóház,
melléképület és udvar.

4, Az ingatlan értékbecslést megrendelő adatai:

EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4069, Egyek, Fő utca 3.

5, Az ingatlan értékbecslést megrendelő jogállása: Tulajdonos.

6, Az ingatlan értékbecslés célja: Piaci forgalmi érték megállapítása.

7, A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

- hiteles tulajdoni lap

-helyszíni bejárás és felmérés lehetőségeinek biztosítása

8, Helyszíni szemle módja:

- Környezeti tanulmány készítése, szemrevételezés.
- Helyszíni felmérés, állapotrögzítés.
- Fotófelvételek készítése.

9, Az ingatlan fekvésére, megközelíthetőségére, környezeti elhelyezkedésére vonatkozó megállapítások:

A község központjában helyezkedik el.

Az önkormányzat épületétől a katolikus templomot követően az utca bal oldalában található. Szilárd útburkolaton érhető el, több irányból.

Közvetlen közelében a legjelentősebb közintézmények megtalálhatók, valamint buszmegálló.

10, Közműellátottság: Víz, szennyvíz, villany, gázhálózat kiépített, csapadékvíz elvezetése felszíni szabad elfolyással megoldott.

Fűtési rendszere konvektoros gázfűtés.

11, Az épületek bemutatása és értékelése:

Lakóépület 67m²



Ismeretlen időpontban épült, egyszintes lakóépület céljára.

Alapozása téglából készült sávalap és lábazat.

Falazatának anyaga vályogból készült.

Az épület födémszerkezete borított fagerenda.

Handwritten signature or mark.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.

Tetőfedése cserép.

Nyílászáró szerkezetei típus fa és műanyag nyílászárók, kétrétegű üvegezéssel.



Padlóburkolatok a szobákban laminált padlólap, egyéb helyeken járólappurkolat található.

Belső falfelületei vakoltak, simítottak, festettek.



A külső homlokzat vakolt, simított kőporos vakolatfelülettel készült

Az épület ismeretlen időpontban bővítésre került, aminek következtében fal, valamint



vakolatrepedések keletkeztek a belső falfelületeken.

Az oldalfalak vakoltak simítottak, meszeltek, a fürdőszobában a mennyezetig csempeburkolat található.

Melléképület 34m²



ad

Ismeretlen időpontban épült telekhatárra építve, de különállóan a lakóépülettől, a későbbiekben a lakóépületet kibővítették, így összeépült a lakóépülettel.

Alapozása és falszerkezetei a lakóépülettel azonosak

Nyílászáró szerkezetei, típus fa ajtók, valamint műanyag ablakszerkezetek.

Az épületben konyha, kamra, előtér, valamint műhely található.

A padlóburkolatok járólappal burkoltak, a műhelyben simított betonburkolat készült.

Az épületben víz, gáz, szennyvízhálózat kiépített, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja.

Az épületek előtt betonjárda készült, az épület mögött betonszegés található.

Az ingatlan kerített, betonalap és lábazatba épített idomacél szerkezetre épített acéllemez kerítésmezővel, kis és nagykapuval kiépítetten az utca vonalában, egyéb helyeken, földbeásott, betonba ágyazott vasbeton oszlopokra feszített drótfonatos kerítésmező készült.

Az ingatlan értékelése:

A telek becsült forgalmi értéke:	1121 m ² x 1.200.- Ft/m ²	1.345.200.- Ft.
A lakóépület becsült forgalmi értéke:	67 m ² x 98.000.- Ft/m ²	6.566.000.- Ft.
A melléképület becsült forgalmi értéke:	34 m ² x 25.000.- Ft/m ²	850000.- Ft.
<u>Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve összesen:</u>		<u>8.800.000.- Ft.</u>
Azaz - Nyolcemillió – nyolcszázezer - Forint		

13, Megjegyzés:

Az ingatlan értékét a piaci érték alapelveinek alkalmazásával, összehasonlító adatok alapján állapítottam meg.



A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít.
Az eszköz – ingatlan – értékének becslésére a legkézenfekvőbb eljárás, a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adásvételi adataival való összehasonlítása.
Ezen eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, alkalmazása napjainkban Magyarországon az ingatlanok értékelésénél a legelterjedtebb eljárás.

Az összehasonlító értékadatokat az APEH. Kelet-Magyarországi Észak-Alföldi Regionális Igazgatóságának számítógépes adatbankjából szereztem be.

A becsült érték nettó értéken értelmezendő, ÁFA értéket nem tartalmaz!

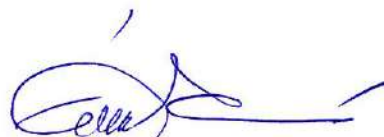
A becsült érték a kiállításának időpontját követő hat hónapig érvényes.

Csatolt okmányok: 1 db hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat
9 db fotó

Készült:

Tiszafüred, 2022. 10. 20.

Értékbecslést készítette:



Tóth Kálmán

Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993