



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, Csalogány u.1. szám alatti lakóház, melléképület és udvar


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

Értékbecslés készült: Tiszafüred, 2022. 10. 20.

Értékbecslést készítette:

Tóth Kálmán
Felsőfokú Ingatlanforgalmi értékbecslő
5659/1993

- 1, **Az ingatlan címe:** 4069 Egyek, Csalogány u. 1.
- 2, **Helyrajzi szám:** 1709
- 3, **Kiterjedése:** 942 m²
- 4, **Tulajdonos:** Egyek Nagyközség Önkormányzata. 4069. Egyek Fő u. 3.
- 5, **Az ingatlan tulajdoni jellege:** Önkormányzati tulajdon.
- 6, **Fekvése:** belterület
- 7, **Az ingatlan tájolása:** észak - nyugat
- 8, **Az ingatlan szabályozott kiépített utcában fekszik.**
- 9, **Az ingatlan közforgalmi közlekedéstől való távolsága 5-10 perc.**
- 10, **A terület üzlethálózati közintézménnyel való ellátottsága jó.**
- 11, **Közműellátottság:** víz-, villany-, gáz, szennyvízhálózat kiépített, csapadékvíz-elvezetés felszíni szabadelfolyású.
- 12, **Telefonhálózat nincs kiépítve.**
- 13, **Az ingatlan kerített.**
- 14, **Kerítésének anyaga:** Beton alap és lábazat és idomacél szerkezetre épített fa lécezésű kerítésmező kis és nagykapuval kiépítetten az utca vonalában. Egyéb helyeken földbe ástott és vb. oszlopokra épített drótfonatos kerítésmező.
- 15, **A lakóépület építési ideje:** Ismeretlen
- 16, **Jellemzői:**

- utcai telekhatárra épült
 - egyszintes családiház részben alápincézetten
 - alapozása jó
 - szigetelése megfelelő
 - falazatának anyaga vályog és tégl
 - válaszfalai a főfallal azonosak
 - földémszerkezete borított fagerenda
 - tetőszerkezet: fűrészelt fenyőfából készült összetett nyeregtető
 - tetőfedése: szabvány szürke palafedés
- 

- 17, Az épület készültségi foka: 100%
- 18, Állaga: jó
- 19, Hasznos alapterülete: 119 m²
- 20, Lakószobák száma: három
- 21, Egyéb helyiségek száma: négy
- 22, Komfort fokozata: komfortos
- 23, Lakóhelyiségek padlózata: Laminált padlólap, járólap.
- 24, Kiegészítő helyiségek padlózata: PVC. járólap és glettelt beton
- 25, Fűtési rendszer: konvektoros gáz.
- 26, Melegvíz ellátás: villanybojlerről.
- 27, Beköltözhetőség: lakott ingatlan
- 28, Melléképület, nem lakás céljára szolgáló helyiségek: garázs, nyárikonyha (38 m²)
- Az értékbecslésnél a fentiekén kívül figyelembe vett szempontok:**

- A telek területe helyben kialakított teleknagyságnak megfelelő.
- Növényzete gondozott.

30, Az ingatlan terhei: Tulajdoni lap szerinti.

31, Az ingatlanra vonatkozó megjegyzések:

Egyek központjának közvetlen közelében található, a központból a vasútállomás felé vezető úton, a tó előtt balra lévő utca jobb oldalában. Szilárd útburkolaton érhető el. Közelében élelmiszerüzlet, iskola, posta stb. található.

32, Az épületek bemutatás

Lakóépület(119m²)



Handwritten signature or mark.

Ismeretlen időpontban épült egyszintes, családi lakóház céljára, részben alápincézetten, utcai telekhatárra építve.

Alapozása téglából készült sávalap pincefal és lábazat, teherhordó és válaszfalszerkezete vályog és tégl.

Födémszerkezete borított fagerenda.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült összetett nyeregtető.

Tetőfedése szabvány szürke palafedés.

Nyílászáró szerkezetei típus fa és műanyag nyílászárók hőszigetelt üvegezéssel.

Belső falfelületei vakoltak, simítottak, festettek és meszeltek.

Padlóburkolatai szobákban laminált padlólap, egyéb helyiségekben mázas kerámia lapburkolat illetve a pincében betonburkolat készült. A vizes helyiségekben 2m magasságig az oldalfalak csempézettek, konyhában szükség szerint.



Fűtési rendszere konvektoros gázfűtés.

Melegvíz ellátását villanybojler biztosítja.

Külső homlokzata vakolt, simított, köporozott felületű.

Az épület előtt betonjárda, valamint gépkocsibejáró készült összekötve azt a melléképülettel és az utcai közterülettel.

Az épület csapadékvíz elvezetését függőeresz és lefolyócsatornarendszer látja el, felszíni szabad elfolyással.

Melléképület (38m²)



A lakóépülethez hozzáépítve készült, telekhatárra építetten.

Alapozása beton sávalap.

Falszerkezete téglából készült.

Födémszerkezete borított fagerenda födém.

1
ca

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető cserépfedéssel.
Nyílászáró szerkezetei típus acél és fa nyílászárók.
Padlóburkolatai mázas kerámialap és simított beton.
Belső falfelületei vakoltak, simítottak, meszeltek.
A homlokzata vakolt, simított, kőporozott felületű.
Az épületben víz-, villany, és gázhálózat kiépített.
Fűtési rendszere konvektoros gázfűtés.
Csapadékvíz elvezetését függőeresz és lefolyócsatorna biztosítja, felszíni szabad elfolyással.

Az ingatlan értékelése

A telek becsült forgalmi értéke:	942m ²	x	1200.- /m ²	1.130.000.-Ft
A lakóépület becsült forgalmi értéke:	119m ²	x	80.000.-/m ²	9.520.000.-Ft.
A melléképület becsült forgalmi értéke:	38m ²	x	25.000.-/m ²	950.000.-Ft.
<u>Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve összesen:</u>				<u>11.600.000.-Ft.</u>

Azaz: - Tizenegymillió - hatszázezer - Forint

33, Megjegyzés:

A megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslő statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett. Az értékbecslést szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végezte.

Am

Az ingatlan értékét a piaci érték alapelveinek alkalmazásával, összehasonlító adatok alapján állapította 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 értékeket az APEH Kelet - Magyarországi Észak – Alföldi Regionális Igazgatóságának számítógépes adatbankjából szereztem be.

Az értékbécslés ÁFA értéket nem tartalmaz!

Csatolt okmányok: 1 db hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat
5 db. fotó

Tiszafüred, 2022. 10. 20.

Értékbécslést készítette:



Tóth Kálmán

Felsőfokú Ingatlanforgalmi értékbécselő
5659/1993