



Ingatlan értékelés

Tárgy: 4069 Egyek, Dankó Pista út 41. szám alatti lakóház, udvar.

Megbízó: Egyek Nagyközség Önkormányzata
4069 Egyek, Fő u. 3.

Értékelés készült:

Tiszafüred, 2022. 11. 29.

Értékelést készítette:

Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékelő
5659/1993

1, Az ingatlanra vonatkozó megjegyzések:

2, Az ingatlan címe: 4069 Egyek, Dankó Pista út 41.

3, Helyrajzi szám: 893.

4, Kiterjedése: 745 m²

5, Tulajdonos: Egyek Nagyközség Önkormányzata 4069 Fő u. 3.

6, Az ingatlan tulajdoni jellege: önkormányzati tulajdon.

7, Fekvése: belterület

8, Az ingatlan tájolása: dél - kelet

9, Az ingatlan szabályozott kiépített utcában fekszik.

10, Az ingatlan közforgalmi közlekedéstől való távolsága 15. perc.

11, A terület üzlethálózati közintézménnyel való ellátottsága megfelelő.

12, Közműellátottság: villany, víz, szennyvízhálózat kiépített, csapadékvíz-elvezetés felszíni szabadelfolyású, gázvezeték rákötési lehetőség udvari gázcsonkra megoldható.

13, Telefonhálózat nincs kiépítve.

14, Az ingatlan kerített.

15, Kerítésének anyaga: beton alap és lábazatra épített idomacél oszlopokra épített deszkázott kerítésmező, kis és nagykapuval kiépítetten, az utca vonalában, amely felújításra szorul.

Egyéb helyeken földbeásott, fa oszlopokra feszített drótfonatos kerítésmező található, amely szintén elhasználódott állapotú.



16, A lakóépület építési ideje: Ismeretlen, az 1900-as évek elejére tehető.

17, Jellemzői:

- telekhatárra épült.
- egyszintes, családi lakóház.
- alapozás nélküli
- szigetelése nincs.
- falazatának anyaga vályog.
- válaszfalai vályog és tégl.
- födém szerkezete felsőborítású fagerenda
- tető szerkezet: fűrészelt fenyőfából készült nyereg tető.
- tető fedése: nádfedés.

18, Az épület készültségi foka: 100%

19, Állaga: elhasználódott, teljes felújítást igényel.

20, Hasznos alapterülete: 74,20 m².

21, Szobák száma: kettő

22, Egyéb helyiségek száma: négy.

23, Komfort fokozata: komfortos.

24, Szobák padlóburkolata: simított beton és PVC.

25, Kiegészítő helyiségek padlóburkolata: kőagyag lap, PVC. simított beton.

26, Fűtési rendszer: kályhafűtés.

27, Meleg vízellátás: villanybojler.

28, Beköltözhetőség: használaton kívüli ingatlan.

29, Melléképület, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek: tárolók, használhatatlan, forgalmi értéket nem képvisel.

Az értékbecslésnél a fentieken kívül figyelembe vett szempontok:

- A telek területe helyben kialakított teleknagyságnak megfelelő.
- Növényzete elhanyagolt, műveletlen.



Falazatának anyaga vályogból van, felvizesedett, repedezett, felújítása szükséges.

Válaszfalai szintén vályogból készültek, szintén felújításra szorul.

A tornác tartóoszlopai fenyőfából vannak.

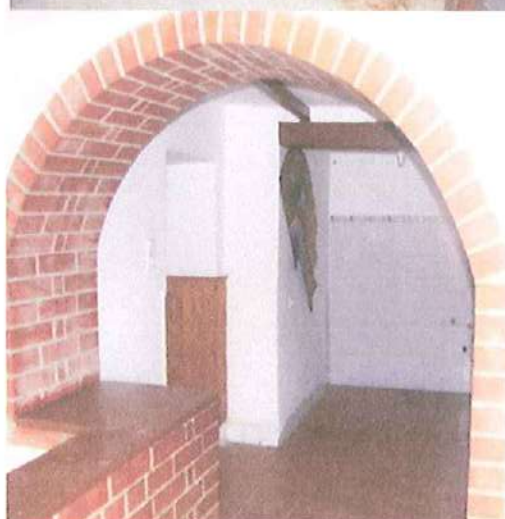
Födém szerkezete, látszóbordás felsőborítású fagerenda.

Tetőszerkezete, fűrészelt fenyőfából készült, nyeregtető.

Tetőfedése nádfedés, amely szintén elhasználódott, javítandó.

Nyílászáró szerkezetei egyedi és típus fa ajtók és műanyag ablakok.

Belső falfelületei vakoltak, simítottak, meszeltek.



Padlóburkolatai járólap, PVC.simított betonburkolat.

Külső homlokzata vakolt, simított, meszelt felületű, felvizesedett, hiányos.

Fűtési rendszere szilárd tüzelésű kályhafűtés.

Víz ellátása közműhálózatról kiépítve.

Szennyvízelvezetése közműhálózatban történik.

Csapadékvíz elvezetése felszíni szabadelfolyással megoldott.

33, Az ingatlan értékekése:

A telek becsült forgalmi értéke:	745m ²	x	500.- Ft/m ²	372.500.- Ft.
A lakóépület becsült forgalmi értéke:	74,20 m ² .	x	15.000.- Ft/m ² .	1.113.000.-Ft.
Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve összesen:				<u>1.500.000.-Ft.</u>
Azaz: - Egymillió- ötszázezerezer - forint				

34, 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.

Az ingatlan értékét a piaci érték alapelvének 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 értékadatokat a NAV. Kelet - Magyarországi Észak – Alföldi Regionális Igazgatóságának számítógépes adatbankjából szereztem be, valamint figyelembevée a helyben kialakult ingatlan forgalmi értékeket is.

Az értékbecslés ÁFA. értéket nem tartalmaz.

A becsült érték a kiállításának időpontját követő hat hónapig érvényes.

Ca

Csatolt okmányok:

1 db hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat
10 db fotó

Tiszafüred, 2022. 11. 29.

Értékbecslést készítette:



Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993