



## **Ingatlanforgalmi értékbecslés**

**Tárgy:** 4069 Egyek, Fő út 176. szám alatti lakóház és udvar.

**Megbízó:** EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 4069 Egyek, Fő út 3.

**Értékbecslés készült:** Tiszafüred, 2022. 11. 29.

Értékbecslést készítette:

**Tóth Kálmán**  
Felsőfokú ingatlan értékesítő  
5659/1993

- 1, **Az ingatlan címe:** 4069 Egyek, Fő út 176.
- 2, **Helyrajzi szám:** 1506/2.
- 3, **Kiterjedése:** 337 m<sup>2</sup>
- 4, **Tulajdonos:** EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 4069 Egyek, Fő út 3.
- 5, **Az ingatlan tulajdoni jellege:** Önkormányzati tulajdon.
- 6, **Fekvése:** belterület
- 7, **Az ingatlan tájolása:** dél - 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 elvezetése felszíni szabadelfolyással megoldott.
- 12, **Telefonhálózat nincs kiépítve.**
- 13, **Az ingatlan kerített.**
- 14, **Kerítésének anyaga:** Beton alap és lábazat, valamint vb. oszlopok közé épített idomacél tartókra épített lécezett kerítésmező két kis és egy nagykapuval kiépítetten az utca vonalában. Egyéb helyeken földbeásott betonba ágyazott vasbeton oszlopokra feszített drótfonatos kerítésmező található.
- 15, **A lakó épület építési ideje:** 1980-as évekre tehető.

#### 16, Jellemzői:

- előkertes beépítés.
- szinteltolással épített magasföldszintes pinceszintel felépített családi lakóház.
- alapozása jó.
- szigetelése megfelelő.
- falazata beton, szilikát kézi falazó elem.
- válaszfalai tégl.
- borított vb. koszorú között elhelyezett vb. gerenda és beton béléstest a földszint felett alsó-felsőborítású fagerendafödém készült.
- tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.
- tetőfedése, cserép.

- 17, Az épület készültségi foka: 100%  
18, Állaga: jó.  
19, Hasznos alapterülete: 140,18 m<sup>2</sup>  
20, Lakószobák száma: három.  
21, Egyéb helyiségek száma: tíz.  
22, Komfort fokozata: komfortos  
23, Lakóhelyiségek padlózata: laminált lap.  
24, Kiegészítő helyiségek padlózata: kerámia lap, mettlachi lap, PVC. és beton.  
25, Fűtési rendszer: központi fűtés kombi gázkazánról.  
26, Meleg vízellátás: kombi gázkazánról.  
27, Beköltözhetőség: használaton kívüli ingatlan

**28, Az értékbecslésnél a fentiekén kívül figyelembe vett szempontok:**

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

**29, Az ingatlan terhei:** Tulajdoni lap szerinti.

**30, Az ingatlanra vonatkozó megjegyzések:**

Egyek központjának közelében található, a Polgármesteri Hivatal irányából haladva a vasútállomás irányában az út bal oldalában.

Szilárd útburkolaton érhető el.

Az összes középület, közintézmény 10-15 perc alatt gyalogosan is elérhetők.

**31, Az épületek bemutatása:**

**Lakóépület (72m<sup>2</sup>)**



ca

1980. években épült felszint eltolással alapincézve családi lakóház céljára.

Alapozása beton pincefal vb. koszorúval és lábazattal.

Teherhordó falszerkezete szilikát kézi falazó elemből vannak.

Válaszfalai szilikát és téglá.

Födém szerkezete a pince felett vb. gerenda és beton béléstest,

a földszint felett borított fagerenda födem szerkezet készült.

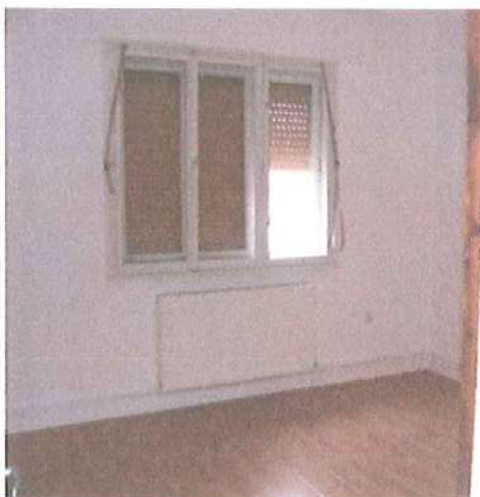
Tető szerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.

Tető fedése cserép.

Nyílászáró szerkezetei típus fa nyílászárók.



Belső felületei vakoltak, simítottak festettek, vizes helyiségekben az oldalfalak 1.60 és 1.80m-ig csempeburkolattal készültek.



Padlóburkolatai a szobákban, laminált lap és PVC. egyéb helyiségekben kerámia és beton burkolat található



Fűtési rendszere, központifűtés gázkazánról megoldott.

Meleg vízellátását kombi gázkazán biztosítja.

Homlokzata hőszigetelt, vakolt, simított, vakolattal készült.

Az épület körül beton járda és gépkocsibejáró található összekötve azt az utcai közterülettel

Az épület csapadékvíz elvezetését függőeresz és lefolyócsatorna rendszer kiépítetten biztosították.

Az lakóépület nem lakott ingatlan.

### Melléképület (14m<sup>2</sup>)



1980-as években épült egyéb tárolók céljára.

Alapozása beton sávalap.

Falazata szilikát kézi falazó elemből készült.

Födémszerkezete borított fagerenda.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült ácsolt nyeregtető.

Fedése cserép.

Csapadékvíz elvezetése felszíni szabad elfolyással megoldott.

Nyílászáró szerkezetei típus fa nyílászárók.

Padlóburkolata simított beton.

Belső falfelületei vakoltak simítottak meszeltek.

A falazatok felvizesedettek repedezettek, a csapadékvíz nem megfelelő elvezetésének következtében.

Külső falfelületei vakoltak simítottak köporos vakolattal készültek, szintén felvizesedett, vakolathiányos, a csapadék nem megfelelő elvezetésének következtében.

Az épületben csak elektromos hálózat van kiépítve.

#### **Az ingatlan értékelése:**

<b>A telek becsült forgalmi értéke:</b>	337 m <sup>2</sup>	x	1.000.- Ft /m <sup>2</sup>	337.000.- Ft.
<b>A lakó épület becsült forgalmi értéke:</b>	140,18 m <sup>2</sup>	x	80.000.- Ft/m <sup>2</sup>	11.214.400.- Ft.
<b>A mellék épület becsült forgalmi értéke:</b>	14m <sup>2</sup>	x	15.000.-Ft/m <sup>2</sup>	210.000.-Ft..
<b>Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve összesen:</b>				<b><u>11.800.000.- Ft</u></b>

Azaz: - Tízegymillió-nyolcszázezer - forint.

#### **32, Megjegyzés:**

A megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslő az értékbecslést szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végezte.

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 érték adatokat a NAV. Kelet – Magyarországi Észak – Alföldi Regionális Igazgatóságának számítógépes adatbankjából szereztem be, valamint a helyben kialakult ingatlanok piaci forgalmi értékei is figyelembevételre kerültek.

**Az értékbecslés ÁFA. értéket nem tartalmaz!**

**A becsült érték a kiállításának időpontját követő hat hónapig érvényes.**

**Csatolt okmányok:**

1 db hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat

11 db fotó

Tiszafüred, 2022. 11. 29.

Értékbecslést készítette:



**Tóth Kálmán**  
Felsőfokú ingatlan értékbecslő  
5659/1993