



**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, Ady Endre u. 35. szám alatti lakóház és udvar.

**Megbízó:** EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 4069 Egyek FŐ u. 3.

**Értékbecslés készült:** Tiszafüred, 2022. 11. 14.

Értékbecslést készítette:

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

- 1, **Az ingatlan címe:** 4069 Egyek, Ady Endre u. 35.
- 2, **Helyrajzi szám:** 1782
- 3, **Kiterjedése:** 1069 m<sup>2</sup>
- 4, **Tulajdonos:** Egyek Nagyközség Önkormányzata, 4069 Egyek, Fő u. 3.
- 5, **Az ingatlan tulajdoni jellege:** Önkormányzati tulajdon
- 6, **Fekvése:** belterület
- 7, **Az ingatlan tájolása:** dél - kelet
- 8, **Az ingatlan szabályozott kiépített utcában fekszik.**
- 9, **Az ingatlan közforgalmi közlekedéstől való távolsága 10-15 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 lábazatba épített idomacél oszlop és kerítésmező, kis és nagykapuval kiépítetten az utca vonalában, egyéb helyeken idomacéloszlopokra feszített drótfonatos kerítésmező található.
- 15, **A lakóépület építési ideje:** 1980-as évek.
- 16, **Jellemzői:**

- előkertes beépítés
- egyszintes családi ház
- alapozása jó
- szigetelése jó
- falazatának anyaga vegyes, km. téglá és szilikát kézi fal. elem
- válaszfalai km. téglá
- fűdémszerkezete borított fagerenda
- tetőszerkezet: fűrészelt fenyőfából készült, kontyolt nyeregtető
- tetőfedése: cserépfedés



**17, Az épület készültségi foka:** 100%

**18, Állaga:** jó

**19, Hasznos alapterülete:** 50 m<sup>2</sup>

**20, Lakószobák száma:** kettő

**21, Egyéb helyiségek száma:** kettő

**22, Komfort fokozata:** komfortos

**23, Lakóhelyiségek padlózata:** laminált lapburkolat.

**24, Kiegészítő helyiségek padlózata:** járólap burkolat

**25, Fűtési rendszer:** központi fűtés kombi gázkazánról radiátorokkal

**26, Melegvíz ellátás:** kombi gázkazán és villanybojler

**27, Beköltözhetőség:** lakott ingatlan

**28, Melléképület, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek:** gépkocsi beálló (23 m<sup>2</sup>)

**Az értékebecslésnél a fentieken kívül figyelembe vett szempontok:**

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

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

**31, Az ingatlanra vonatkozó megjegyzések:**

Egyek központjában található, a vasútállomás irányából jobbra, a Tópart úton balra a második utca bal oldalában.

Szilárd útburkolaton érhető el, közvetlen közelében lakóépületek vannak, azonban 10-15 perc alatt a jelentősebb középület, közintézmények megtalálható.

### 32, Az épületek bemutatása:

#### Lakóépület



1980-as. évben épült, egyszintes családi lakóház céljára, előkertes beépítéssel.

Alapozása betonból készült sávalap és lábazat.

Teherhordó falszerkezete km. téglá és szilikát kézi falazó elemből készült vegyes falazat.

Válaszfalai km. téglából vannak.

Födémszerkezete borított fagerenda.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült, kontyolt nyeregtető.

Nyílászáró szerkezetei típus fa nyílászárók, az ablakok a felújítást követően műanyagból készültek, hőszigetelt üvegezéssel, műanyag redőnyszerkezettel kiépítetten.

2

Belső falfelületei vakoltak, simítottak, festettek.



Padlóburkolatai szobákban laminált lapburkolat, egyéb helyiségekben járólappurkolat készült.

Fűtési rendszere, központi fűtés, radiátorokkal kombi gáz kazánról kiépítetten  
Meleg víz ellátását szintén a kombi gázkazán és villanybojler biztosítja.

*ad*

Szennyvíz elvezetése, közműhálózatban megoldott.

Külső homlokzata vakolt, simított, kőporozott felületű.

A lakóépület előtt beton járda burkolat, gépkocsibejáró készült, összekötve azt az utcai közterülettel.

A lakóépület karbantartás következtében jó műszaki állapotú.

### Nyitott gépkocsibeálló (23m<sup>2</sup>)



A lakóépülethez hozzáépítve készült fűrészelt fenyőfából betonba ágyazva.

Tetőszerkezete szintén fűrészelt fenyőfából készült félnyereg szerkezet, fenyőfa lambéria borítással, ONDOLINE hullámlemez fedéssel.

### Az ingatlan értékelése:

A telek becsült forgalmi értéke:	916m <sup>2</sup>	x	1200.-/m <sup>2</sup>	1.099.200.- Ft.
A lakóépület becsült forgalmi értéke:	50m <sup>2</sup> .	x	120.000.-/m <sup>2</sup>	6.000.000.- Ft.
A gépkocsibeálló becsült forgalmi értéke:	23m <sup>2</sup> .	x	20.000.-/m <sup>2</sup> .	460.000.- Ft.
<b><u>Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve összesen:</u></b>				<b>7.500.000.-Ft</b>

### **33, Megjegyzés:**

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

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 érték adatokat a NAV. Észak – Kelet – Magyarországi Észak – Alföldi Regionális Igazgatóságának számítógépes adatbankjából szereztem be.

ÁFA. értéket nem tartalmaz.

**Csatolt okmányok:** 1 db. hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat

7 db fotó

Tiszafüred, 2022, 11. 14.

Értékbecslést készítette:

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