



Tóth Kálmán⁻¹⁻
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, Víg út 1/A. szám alatti lakóház és udvar.

Megbízó: Egyek Nagyközség Önkormányzata Fő u. 3.

Értékbecslés készült: Tiszafüred, 2022. 09. 17.

Értékbecslést készítette:

Tóth Kálmán

Felsőfokú ingatlanértékbecslő

5659/1993

- 1, Az ingatlan címe: 4069 Egyek, Víg u. 1/A.
- 2, Helyrajzi szám: 67/2.
- 3, Kiterjedése: 564. m²
- 4, Tulajdonos: Egyek, Nagyközség Önkormányzata. 4069. 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 3- 5 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 lábázatba épített idomacél tartószerkezetre csavarozott festett Lindablemezzel borított kerítésmező, kis és nagykapuval kiépítetten az utca vonalában.

Egyéb helyeken földbeásott betonba ágyazott vb. oszlopokra feszített drótfonatos kerítésmező található.
- 15, A lakó épület építési ideje: 1980-as évek



16, Jellemzői:

- előkertés beépítés
- egyszintes családi ház
- alapozása jó
- szigetelése jó
- falazata szilikát kézi falazó elem
- válaszfalai téglá
- födém szerkezete borított fagerenda
- tető szerkezete, fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető
- tető fedése, cserép

18, Állaga: jó.

19, Hasznos alapterülete: 78 m²

20, Lakószobák száma: három

21, Egyéb helyiségek száma: öt

22, Komfort fokozata: komfortos

23, Lakóhelyiségek padlózata: Laminált padlólap.

24, Kiegészítő helyiségek padlózata: Járólap.

25, Fűtési rendszer: központifűtés gázkazánról,

26, Meleg vízellátás: villanybojler

27, Beköltözhetőség: lakott ingatlan

28, Az értékecslésnél a fentiekén kívül figyelembe vett szempontok:

- A telek területe helyben kialakított teleknagyságnak megfelelő.
- Növényzete szokásos mértékű.

As

29, Az ingatlan terhei: Tulajdoni lap szerinti.

30, Az ingatlanra vonatkozó megjegyzések:

Egyek központjának közvetlen közelében az önkormányzati épületet követően balra lévő utca jobb oldalában található.

Közvetlen közelében családi lakóházak vannak azonban az összes középület, közintézmény

2-5 perc alatt gyalogosan is elérhetők.

31, Az épület bemutatása:



Lakóépület(78m2)

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

Alapozása betonból készült sávalap és lábazat.

Tetérhordó falszerkezete szilikát kézi falazóelemből van.

Válaszfalai km. téglából készültek.

Födémszerkezete borított fagerenda.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.

ca

Tetőfedése cserép. Csapadékvíz elvezetése függőeresz és lefolyócsatorna kiépítésével felszíni szabad elfolyással megoldott.

Nyílászáró szerkezetei típus fa nyílászárók, faredőnyszerkezettel kiépített

Belső felületei vakoltak, simítottak festettek, vizes helyiségben az oldalfalak 1.80m-ig csempeburkolattal készültek, konyhában szükség szerint.

Padlóburkolatai a szobákban, laminált padlólap, egyéb helyiségekben mettlachi lap, valamint járólap burkolat található.

Fűtési rendszere, központifűtés gázkazánról radiátorokkal.

Meleg vízellátását villanybojler biztosítja.

Homlokzat vakolt, simított kőporos felsőréteggel készült.

Az épület körül beton járda található, összekötve azt az utcai közterülettel, és a melléképülettel.



al

Melléképület(22m2)



A lakóépulettől különállóan telekhatárra építve készült tárolóépület céljára.

Alapozása betonból készült sávalap és lábazat.

Falazata téglából készült.

Födémszerkezet nélküli.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.

Fedése hullámpalalemez.

Csapadékvíz elvezetése felszíni elfolyással biztosított.

a

Az épületben a villanyhálózat nincs kiépítve.

Nyílászáró szerkezetei típus fa szerkezetek.

Belső falfelületei vakoltak simítottak, meszeltek.

Homlokzata vakolt kőporos vakolattal készült.

Padlóburkolatai simított betonból vannak.

Az ingatlan értékelése:

A telek becsült forgalmi értéke:	564 m ² x 1.200.- Ft /m ²	676.800.- Ft.
A lakó épület becsült forgalmi értéke:	78 m ² x 136.000.- Ft/m ²	10.608.000.- Ft.
A melléképület becsült forgalmi értéke:	22 m ² x 15.000.- Ft/m ²	330.000.- Ft.
Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen:		11.614.800.- Ft
Az ingatlan kerekített becsült forgalmi értéke összesen:		11.600.000.- Ft

Azaz: - Tizenegymillió - hatszázezer - 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 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.

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

8 db fotó

Tiszafüred, 2022. 09.17.

Értékbecslést készítette:



Tóth Kálmán

Felsőfokú ingatlan értékbecslő

5659/1993