



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, Fő út 202. szám alatti lakóház, melléképület és udvar.

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

Értékbecslés készült: Tiszafüred, 2022. 10. 20.

Értékbecslést készítette:

Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993

- 1, **Az ingatlan címe:** 4069 Egyek, Fő út 202.
- 2, **Helyrajzi szám:** 0827/7.
- 3, **Kiterjedése:** 1006 m²
- 4, **Tulajdonos:** EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 4069 Egyek, Fő út 3.
- 5, **Az ingatlan tulajdoni jellege:** Önkormányzati tulajdon.
- 6, **Fekvése:** külterület
- 7, **Az ingatlan tájolása:** dél - nyugat
- 8, **Az ingatlan szabályozott kiépített utcában fekszik.**
- 9, **Az ingatlan közforgalmi közlekedéstől való távolsága:** 5-8 perc.
- 10, **A terület üzlethálózati közintézménnyel való ellátottsága:** megfelelő.
- 11, **Közműellátottság:** víz-, villany- gázhálózat kiépített.
- 12, **Csapadékvíz elvezetése felszíni szabadelfolyással megoldott.**
- 13, **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.
- 15, **A lakó épület építési ideje:** 1980 évekre tehető.

16, Jellemzői:

- előkertés beépítés.
- egyszintes családi ház.
- alapozása jó.
- szigetelése jó.
- falazata szilikát kézi falazó elem.
- válaszfalai téglá.
- borított fagerenda.
- tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.
- tetőfedése, cserép.

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



- 18, **Állaga:** megfelelő.
19, **Hasznos alapterülete:** 80m²
20, **Lakószobák száma:** három.
21, **Egyéb helyiségek száma:** öt.
22, **Komfort fokozata:** komfortos
23, **Lakóhelyiségek padlózata:** léc parketta.
24, **Kiegészítő helyiségek padlózata:** tört nova és simított beton.
25, **Fűtési rendszer:** szilárd tüzelésű kályhafűtés.
26, **Meleg vízellátás:** villanybojler.
27, **Beköltözhetőség:** használatban lévő 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 nagyközség dél-nyugati részén található, a 33-as főútról haladva Füzesabony-Debrecen vasúti átvjáró előtt az út jobb oldalában található.

Szilárd útburkolaton érhető el.

Az összes középület, közintézmény 15-20 perc alatt gyalogosan is elérhetők.

31, Az épületek bemutatása:

Lakóépület (80m²)



Alapozása beton sávalap és lábazat.

Teherhordó falszerkezete és válaszfalai szilikát kézi falazó elemből vannak.

Födémszerkezete borított fagerenda.

Tetőszerkezete fűrészelt fenyőfából készült nyeregtető.

Tetőfedése cserép.

Nyílászáró szerkezetei típus fa és műanyag nyílászárók.



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

Padlóburkolatai a szobákban, lécparketta és padlószőnyeg egyéb helyiségekben kerámia és műkő mozaiklap lap, valamint simított beton burkolat található.

Fűtési rendszere, központifűtés gázkazánról megoldott.

Meleg vízellátását villanybojler biztosítja.

Homlokzata hőszigetelt, vakolt, simított, nemesvakolattal készült.

Az épület körül beton járda található.

Az lakóépület állandó jelleggel lakott ingatlan.

Melléképület (28m2)



1980-as években épült gépkocsi és egyéb tárolók céljára.

Alapozása beton sávalap.

Falazata zsalubeton 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 és külső falfelületei vakoltak simítottak meszeltek

Az épületben csak elektromos hálózat van kiépítve.

Az ingatlan értékelése:

A telek becsült forgalmi értéke:	1006 m ² x 600.- Ft /m ²	603.600.- Ft.
A lakó épület becsült forgalmi értéke:	70 m ² x 58400.- Ft/m ²	4.088.000.-Ft.
A mellék épület becsült forgalmi értéke:	28m ² x 15.000.-Ft/m ²	420.000- Ft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen:		5.100.000.- Ft

Azaz: - Ötmillió-egyszázezer - 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 alapvének 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.

Az értékbecslés ÁFA. értéket nem tartalmaz!

A becsült érték a kiállításának időpontját követő hat hónapig érvényes.

Cg

Csatolt okmányok:

1 db hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat

7 db fotó

Tiszafüred, 2022. 10. 20.

Értékbecslést készítette:



Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993