



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 Dankó Pista u. 5. alatti lakóház és udvar.

Megbízó: EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4069 Egyek Fő u. 3.

Értékbecslés készült: 2017. 08. 17.

Értékbecslést készítette:

Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993

1, Ingatlan címe: 4069 Egyek Dankó Pista u. 5.

2, Az ingatlan telekkönyvi adatai:

Egyek, Belterület hrsz. 985/2.

Lakóház, udvar

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdonos:

EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4069, Egyek, Fő u. 3.

Terület nagysága: 350 m²

Az épület hasznos alap területe: 112 m²

Tulajdoni megosztottság: Nincs.

Jelzálogjog, szolgalmi jog bejegyzés: Tulajdoni lap szerinti.

3, Az ingatlan értébecslés tárgya: 4069 Egyek. Dankó Pista u. 5. alatti lakóház és udvar

4, Az ingatlan értébecslést megrendelő adatai:

EGYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4069, Egyek, Fő utca 3.

5, Az ingatlan értébecslést megrendelő jogállása: Tulajdonos.

6, Az ingatlan értébecslés célja: Piaci forgalmi érték megállapítása.

7, A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

- tulajdoni lap másolat
- helyszíni bejárás és felmérés lehetőségeinek biztosítása



8, Helyszíni szemle módja:

- Környezeti tanulmány készítése, szemrevételezés.
- Helyszíni felmérés, állapotrögzítés.
- Fotófelvételek készítése.

9, Az ingatlan fekvésére, megközelíthetőségére, környezeti elhelyezkedésére vonatkozó megállapítások:

A község központjának közelében helyezkedik el.

Az önkormányzat épületétől a Főúton kifelé haladva jobbra a második utca jobb oldalában található.

Szilárd útburkolaton érhető el, több irányból.

Közelében lakóházak, élelmiszerbolt, és a legjelentősebb közintézmények 5-10 perc alatt megtalálhatók, valamint buszmegálló.

11, Az épület bemutatása és értékelés



1980-as évben épült előkertes, egyszint+tetőter beépítéssel családi lakóház céljára.
Jelenleg lakott épület.

Alapozása beton sávalap és lábazat.

Falazatának anyagai szilikát kézi falazóelemből készültek.

Az épület földémszerkezete, vb. gerenda és beton béléstest, a tetőtérben borított fagerendafödém készült.

Tetőszerkezete, fűrészelt fenyőfából ácsolt nyeregtető.

Tetőfedése cserépfedés.

Nyílászáró szerkezetei típus faszerkezetekből készültek



A padlóburkolatok a szobákban laminált lapburkolat, a fürdőszobában mázas kerámia lap, egyéb helyeken kőagyag lap és simított beton burkolat találhat

Belső falfelületei vakoltak, simítottak, festettek és meszeltek.

A fürdőszobában az oldalfalakon 1,6m magasságban csempeburkolat készült, a konyhában három oldalfalon a mosogató és a tálaló közötti falszakaszon található.

Homlokzata vakolt simított.

12, Közműellátottság:

Víz-, gáz-, villany-, szennyvízhálózat kiépített, csapadékvíz elvezetése felszíni szabad elfolyással megoldott.

Fűtési rendszere konvektoros gázfűtés.

Meleg víz ellátását villanybojler biztosítja.

Csapadék elvezetését kiépített függőeresz és lefolyó csatornahálózat felszíni szabad lefolyással biztosítja.

Az ingatlan kerített, az utca vonalában beton sávalap és lábazatra épített idomacél oszlopokkal és kerítésmezővel, kis és nagykapuval kiépítetten.

Az ingatlan értékelése:

Épület becsült forgalmi értéke összesen:	112 m ² x 60.000.- Ft.	6.720.000.- Ft.
A telek becsült forgalmi értéke:	350 m ² x 800.- Ft.	280.000.- Ft.
<u>Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen:</u>		<u>7.000.000.- Ft.</u>
Azaz - Hétmillió - Forint		

13, Megjegyzés:

Az épület lakott, készültsége 75%-os állapotú a környezete elhanyagolt.

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 értékadatokat az APEH. Kelet-Magyarországi Észak-Alföldi Regionális Igazgatóságának számítógépes adatbankjából szereztem be.

A becsült érték nettó értéken értelmezendő, ÁFA értéket nem tartalmaz!

Csatolt okmányok: 1 db hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolat

6 db fotó

Készült:

Tiszafüred, 2022. 10. 20.

Értékbecslést készítette:

Tóth Kálmán
Felsőfokú ingatlan értékbecslő
5659/1993