

SZAKVÉLEMÉNY

a

4069 Egyek, Gólya u. 4. sz. alatti ingatlan piaci értékéről.

I. ELŐZMÉNY

Dr. Lampé Zoltán ügyvéd úr megbízott, hogy határozzam meg a 4069 Egyek, Gyólya u. 4. sz. alatt található (hrs.: egyeki 208.) ingatlan aktuális piaci értékét.

II. ALAPINFORMÁCIÓK

A megbízásban szereplő ingatlan beazonosítására felhasználtam az internetes felületről letölthető tulajdoni lap másolatot; az e-közmű térképet, valamint a műholdtérképet.

Az ingatlan pontos és természetbeni beazonosítása érdekében felkerestem a helyszínt, ahol a szemle során fotó felvételeket készítettem.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - cím: | Egyek, Gólya u. 4. sz. |
| - hrsz.: | egyeki 208. |
| - ingatlan megnevezése: | kivett lakóház, udvar |
| - telekterület nagysága: | 498 m ² |
| - ingatlanon található felépítmény: | nincs |

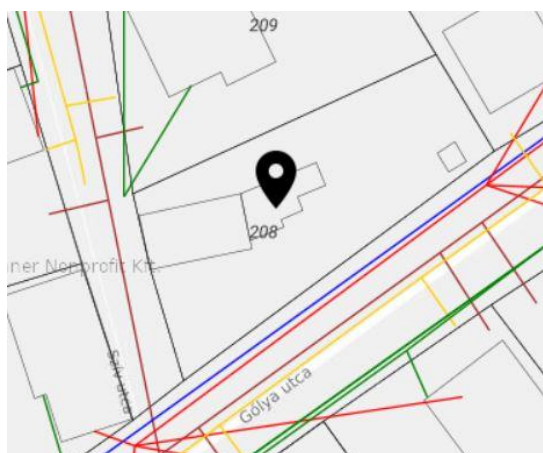
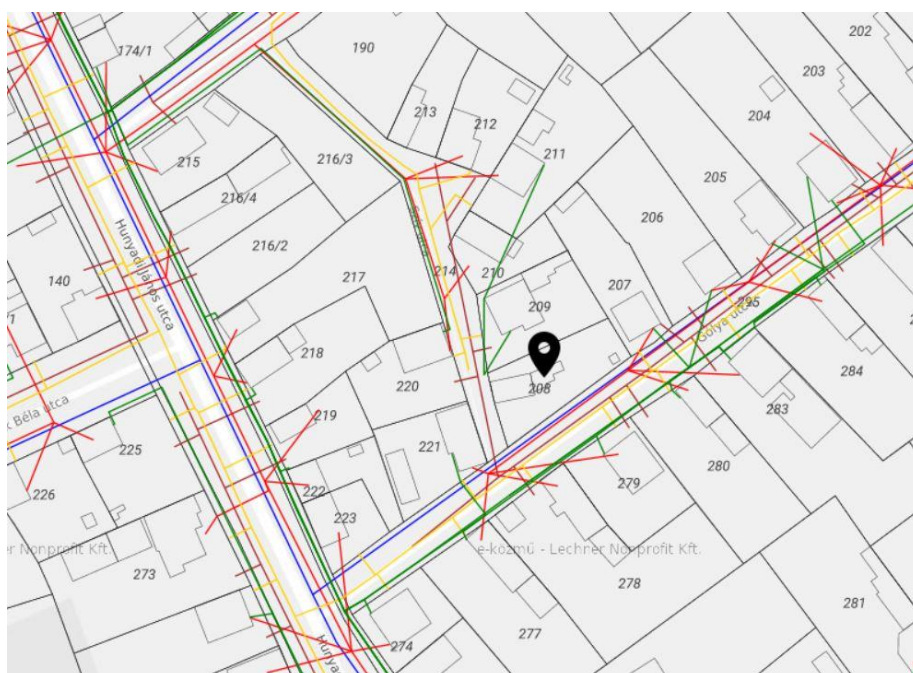
Ingotlan általános bemutatása:

A vizsgált ingatlan a település központjától (polgármesteri hivatal) DK-re, légvonalban kb. 500 m távolságra, a Gólya u. és a Szív u. találkozásánál, sarok telken helyezkedik el.

A telek rossz minőségű kerítéssel kerített; az utca és házszám tábla ki van helyezve.

Az ingatlan tényleges közművesítettségéről a helyszínen nem tudtam információt szerezni (a közműszolgáltatók erre vonatkozó jelölései nem voltak kihelyezve).

A közművesítettség meghatározására az internetes felületen elérhető e-közműtérképet használtam. A közműtérkép szerint az ingatlanra nincs közmű bekötve.



Az ingatlan beépíthetőségének általános szabályait Egyek nagyközség honlapjáról vettem.

Az interneten elérhető szabályozási terv szerint az ingatlan az Lk-1 építési övezetbe tartozik.

A beépítés szabályai összefoglalva a következők:

- Lk-1 (kisvárosias, kistelkes lakóövezet, oldalhatáron álló beépítéssel;
- beépítési mód K (kialkult);
- legkisebb telekméret 300 m²;
- maximális építménymagasság 6 m;
- a telken elhelyezhető felépítmény elsősorban lakóépület (max. 4 lakásos);
- beépítés megengedett legnagyobb mértéke 50%;
- beépítés feltétele a teljes közműellátás;
- minimális zöldfelület mértéke 20%;

(4) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési övezet jele	Lk-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	300 m ²
2.A beépítési mód	K (kialkult)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettség mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kisvárosi területfelhasználási kategória határértékei

Az építési telek legkisebb szélessége: oldalhatáron áll beépítés esetén 16 m
zárt sorú beépítési mód esetén 14 m

III. ÖSSZEFOGLALÁS ÉS ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése jónak mondható.

Az utca szabályozott kiépített, összközműves (a telek jelenleg közművesítetlen, de a közművekre való csatlakozás lehetősége biztosított; esetleges beépítés esetén feltétel a teljes közmű biztosítása).

A vizsgált ingatlan jellemzően lakóingatlanok közvetlen szomszédságában fekszik.

A település ingatlanforgalma (méretét és lakosainak számát is számításba véve) átlagosnak mondható azzal együtt, hogy a jelenlegi ingatlanpiac kínálati jellegű.

A rendelkezésre álló adatok szerint a 2018-2021 között értékesített felépítményes ingatlanok átlagára 5-6 MFt (a legalacsonyabb szerződésben rögzített vételár 1,43 MFt; a legmagasabb vételár 12,90 MFt volt).

A beépítésre alkalmas telekingatlanok forgalma viszonyt szinte teljesen elhanyagolható. A rendelkezésre álló adatok szerint az elmúlt 3 évben a szabadpiacon 1 db telekingatlan cserélt tulajdonost (telekterület: 1283 m²; felépítmény: nincs; szerződés dátuma: 2019. augusztus; vételár: 300.000.- Ft).

A telekingatlanok kínálati piaca is szinte teljesen elhanyagolható. Az elmúlt időszakból 1 darab kínálatot találtam (az értékesítésre kínált ingatlan elhelyezkedése, mérete és közművesítettsége miatt nem hasonlítható össze a vizsgált ingatlannal).

Elfogadásra javasolt érték:

Úgy ítélem meg, hogy nincs érték nélküli ingatlan még akkor sem, ha mind a kínálati piac, mind a tényleges szerződésekkel bemutatható piac minimális.

Az ingatlanról általánosságban megfogalmazható adatok és információk:

- belterületi elhelyezkedésű;
- beépítésre alkalmas;
- településen belül könnyen megközelíthető;
- szabályozott, kiépített, összközműves utcában található;
- jelenleg közművesítetlen.

A leírtak alapján az ingatlan értékét 200.000.- Ft összegben javaslom elfogadni

Debrecen, 2021. 06. 21.

Civis
INGATLANIRODA KFT.
4032 Debrecen, Bán Imre u. 17.
Adószám: 1265182-2-09

Tatos Tibor
ingatlan értékelő



környezet



környezet



utcafront (sarok telek)



beazonosítás



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Ingyatlan leíró adatai

2021.06.21

EGYEK

Belterület 208 helyrajzi szám

Szektor: 44

Térképszelvény:

4069 EGYEK Gólya utca 4.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--------------------------------	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett lakóház, udvar

0

498

0.00

