

SZAKVÉLEMÉNY

a

4069 Egyek, Petőfi u. 50. sz. alatti ingatlan piaci értékéről.

I. ELŐZMÉNY

Dr. Lampé Zoltán ügyvéd úr megbízott, hogy határozzam meg a 4069 Egyek, Petőfi u. 50. sz. alatt található (hrsz.: egyeki 2210.) 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, Petőfi u. 50. sz. |
| - hrsz.: | egyeki 2210. |
| - ingatlan megnevezése: | kivett lakóház, udvar |
| - telekterület nagysága: | 1279 m ² |
| - ingatlanon található felépítmény: | csak romos, lakhatásra nem alkalmas (bontandó) épületek, épületmaradványok találhatóak |

Ingatlan általános bemutatása:

A vizsgált ingatlan a település központjától (polgármesteri hivatal) DK-re, légvonalban kb. 160 m távolságra, a település szélének közelében, lakó- és mezőgazdasági ingatlanok környezetében található, közbenső telek.

A telek rossz minőségű kerítéssel kerített; az utcanév és házszám tábla nincs kihelyezve (beazonosítás térképmásolat alapján).

Az ingatlan tényleges közművesítettségéről a helyszínen nem tudtam információt szerezni (csak a gázbekötés helye volt a közműszolgáltató táblájával jelezve).

A közművesítettség meghatározására az internetes felületen elérhető e-közműtérképet, valamint a helyszínelés során szerzett információkat/tapasztalatokat használtam.

A közműtérkép szerint az ingatlanra be van vezetve a gáz- és a csatorna (szennyvízelvezetés) közmű.

A helyszíni tapasztalatok szerint (következtetve a még meglévő, de véleményem szerint bontandó állapotú, utcafronti épület belső terében látható közműcsatlakozásokból) korábban biztosított volt:

- víz,
- villany,
- gáz,
- csatorna közmű.

A közműszolgáltatók a közbiztonság és a balesetveszély elhárítása/megszüntetése érdekében a fogyasztásmérőket leszerelte, illetve felfüggesztette a közműszolgáltatást.



vízvételi lehetőség és szennyvízelvezetés;



gázszolgáltatás



elektromos ellátás



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 (kialakult)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi 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

ÉPÜLET/ÉPÍTMÉNY

A telken található felépítmények pontos területét nem tudom meghatározni; a szemle során a telekre nem mentem be; beazonosításra alkalmas fotókat készítettem.

Az eredetileg telken található felépítmények beazonosítására az e-közmű térképről vett adatokat/méreteket használtam. Ennek megfelelően:

- az ingatlan utcafrontjával szemben állva, annak jobb oldali részén található egy utcafrontra épült építmény, melynek műszaki állapota erősen leromlott; lakhatásra nem alkalmas; megítélésem szerint a felújítása nem gazdaságos (fotókon bemutatva);

- az ingatlan utcafrontjával szemben állva, annak bal oldali részén egy lakóépület maradványai láthatók; utcafrontra épült; az utcafronti homlokzat részeiben még áll – kerítésként funkcionál; az udvar felőli részeket elbontották, vagy összedőlt (fotókon bemutatva);
- a telek déli telekhatára mentén található egy feltehetően gazdasági használati jellegű épület; szemrevételezés alapján felújítása nem gazdaságos; ez az épület az E-közműterképen nem szerepel, így feltételezhető, hogy engedély nélkül épült (fotókon bemutatva);

A helyszínen tapasztaltak alapján kimondható, hogy az ingatlan lakóingatlanként nem használható; a még meglévő felépítmények felújítása nem tekinthető gazdaságosnak.

Ismételt használatbavétel előtt gondoskodni kell az elhanyagolt telek/udvar rendezéséről, a még meglévő épületszerkezetek bontásáról és elszállításáról, valamint a közműszolgáltatás visszaállításáról.

III. ÖSSZEFOGLALÁS ÉS ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése nem mondható jónak.

Az utca szabályozott, zúzott kővel burkolt, eredetileg feltehetően összközműves volt (közműcsatlakozási pontok, illetve közművételi lehetőségek fotók alapján beazonosíthatók; jelenleg nincs közműszolgáltatás).

A vizsgált ingatlan jellemzően lakóingatlanok 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 közepesen megközelíthető;
- szabályozott, zúzott kővel burkolt, összközműves utcában található;
- jelenleg nincs közműszolgáltatás;
- tereprendezés szükséges;
- a bontás és tereprendezés számottevő mértékű költséggel jár.

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: 12650182-2-09

Tóth Tibor
ingatlan értékelő



környezet



környezet



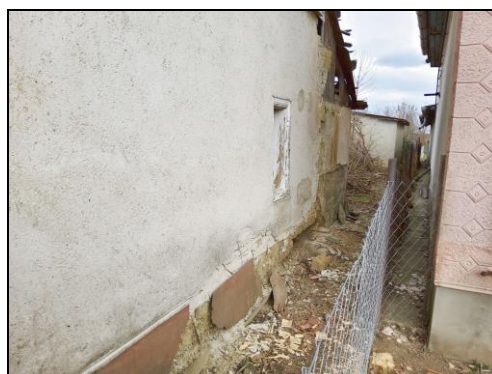
utcafront



utcafront



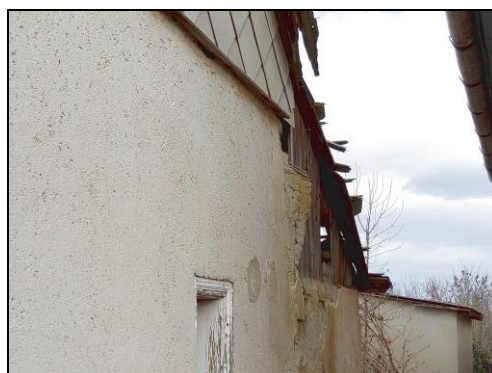
homlokzat - részlet



homlokzat - részlet



homlokzat - részlet



homlokzat - részlet



homlokzat - részlet



homlokzat - részlet



belső tér - részlet



belső tér - részlet



belső tér - részlet



belső tér - részlet



udvar



gazdasági épület



udvar



gázközmű bekötési pont

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

Ingyatlan leíró adatai

2021.07.13

EGYEK

Belterület 2210 helyrajzi szám

Szektor: 44

Térképszelvény:

4069 EGYEK Petőfi Sándor utca 50.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	1273	0.00		

