



Látkép az utcáról.


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A Demjén, Dózsa György utca. 10. sz. Kivett lakóház, udvar rendeltetésű ingatlanról.

A becslés célja: Ingatlan vagyon felmérése, piaci érték meghatározása.

A becslés fordulópontja: 2013-10-02

Készült 2 példányban, 9 oldallal

 **Extra Sansz**
Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
Adószám: 14285932-2-13
Sass Sándor
Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.

Tartalomjegyzék

1. Előzmények

1.1. Megbízás

1.2. Az értékbecslő feladata

2. Információk

2.1. A vizsgálat lefolytatása

3. Az ingatlan ismertetése


3.1. Az ingatlan státusa

3.2. Az ingatlan környezete

4. Az alkalmazható becslési módszerek leírása

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása

6. Az értékbecslő nyilatkozata



Extra Sansz
Kivett Lakóház, Udvar Ingatlanértékbecslő és
Ingatlanértékbecslő Kft.
Adószám: 14265902-2-13
Székhely: 2360 Pálföld, Dr. John Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Tóthváros u. 2.

1. Előzmények

Megrendelő: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Címe: 3300 Eger, Dobó tér 2.

1.1. Megbízás

A Tisztelt Megbízó felkért a **demjéni 361. hrsz. lakóház, udvar** megjelölésű ingatlan piaci értékének meghatározására, annak írásos szakvéleményformájában való elkészítésére.

1.2. A szakértő feladata:

Aktuális piaci forgalmi érték meghatározása.

2. Információk

2.1. A vizsgálat lefolytatása

A feladat teljesítése végett az ingatlannál helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés volt.

Felhasználtam a saját tapasztalatomat, saját adatbázisomat és a Megbízó információit.

Megvizsgáltam az ingatlan adottságait, terepviszonyait, közlekedési kapcsolatait, a hozzávezető legközelebbi közúthoz való távolságát, jelenlegi használat módját.



Extra Sansz
Kft. kereskedelmi és
szolgáltató Kft.

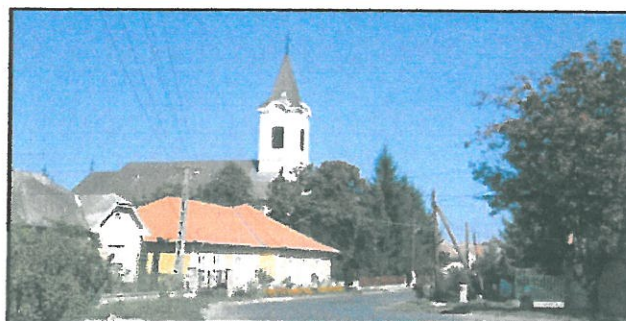
Aldobányi 1470932-2-13

Székhely: 2365 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.
Iroda: 3300 Eger, Gárdonyi u. 2.

3. Az ingatlan státusza:

2012.10.18.-án kiállított tulajdoni lap	adatok
Fellelhető:	Demjén, Dózsa Gy. utca. 10.
Helyrajzi szám:	361.
Megnevezése:	Lakóház, udvar.
Terület:	1.226m ²
Tulajdonos(ok): Társasház	Megbízó.
Terhelés, tilalom:	Nem tartalmaz.

3.1. Az ingatlan fellelhetősége, környezete:



Demjén község Heves megye Egri kistérségében, Egertől 10 kilométerre délnyugatra, Egerszalóktól 5 kilométer távolságra helyezkedik el, a Laskó-patak mellett.


Demjén nevét 1331-ben már említették egy oklevélben, mint az egri káptalan birtokát.

Az 1332-1337 évi pápai tizedjegyzékben a hevesi kerület plébániái között szerepelt, **Demyan** néven, mint az egri püspök birtoka.

1549 és 1552 évi adóösszeírásokban 10 portával lett fölvéve.

1564 évi összeíráskor már lakatlan hely volt, ekkor az elhagyott települések között említették. 1647-ben a településen csak egy portát írtak össze, ekkor csak mint birtok (possessio) szerepelt az összeírásokban.

1686-ban is csak 3/4 portát vettek fel az összeírásokba. A település neve ekkor **Dömyénd** alakban fordult elő.


Extra Sansz
Ingatlanértékelési és
Közvetítői Kft.
Adószám: 14289932-2-13

Székhely: 2363 Felsőpakony, Dr. Jahn Ferenc u. 7.

1741-ben **Déménd** néven szerepelt az összeírásokban, és az egri püspökség földesúri hatósága alá tartozott, egészen 1848-ig.

1836-ban végzett összeíráskor Demjénnek 764 lakosa volt.

A határában a XX. század elején az egri érsekségnek kőbányája volt.

Az 1900-as évek első éveiben 787 magyar lakosa volt, és 3 református és 3 izraelita kivételével valamennyien római katolikusok voltak.

Demjén a XX. század elején Heves vármegye Egri járásához tartozott.

Népesség

Teljes 589 fő (2010. jan 1.)^[2]

népesség +/-

Népsűrűség 23,48 fő/km²

A vizsgált ingatlan a község belterületén, közművesített, burkolt, jól megközelíthető helyen fekszik.

Az épület szerkezete, és műszaki tartalma:

Építés éve	Kb. 1950.
Alapozás	Beton és kő.
Falazata	Vályog (55 cm falvastagság)
Födém szerkezete	Borított fagerenda.
Tető szerkezete	Kontyolt nyeregtető cserépfedéssel.
Belső térelválasztás	Vályog és tégl.
Nyílászárók	Fatokos teli külső és üvegmezős belső ajtók és ablakok.
Padozatok, burkolatok	Helységkönyv szerint.
Külső homlokzat	Színezett hagyományos vakolat.
Belső fal felületek	Festett, mázolt.
Víz	Városi vezetékes hálózat.
Villany	Hálózati 230V védőcsőbe huzalozva.
Szennyvíz	Rendszerbe bekötve.
Gáz	Városi vezetékes.
Fűtés	Gázüzemű cirkó-rendszer, a hőleadó radiátorok leszerelve.
Meleg vízellátás	Átfolyós gázbojler.
Telefon, kapucsengő	Kiépítve.

[Handwritten signature]
 Extra Sansz
 Ingatlanértékelési és
 Szolgáltatási Kft.
 Adószám: 14299372-13
 Székhely: 1043 Budapest, Dr. John Ferenc u. 7.
 Telefon: 06-1-460-1010

Helyiségek	Terület m ²	Burkolat.
Zárt veranda, + zárt kis előszoba	16.25	PVC.
Konyha-étkező	13.32	PVC.
Spájz, padfelfjáró	10.33	Simított beton.
Szoba.	16.23	Hajópadló.
Szoba	20.67	Szalag parketta.
Fürdőszoba, WC.	2.68	Mozaiklap.
Régi konyha	11.18	Kőlap+szőnyegpadló.
Összesen nettó	73.86m²	

4. A szakértői módszerek leírása:

A. Piaci (forgalmi) érték megállapításának módszere:

OMV (Open Market Value)

Piaci megközelítés – olyan eljárások sora, amelyek során az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra. Ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységet használ, és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat és összehasonlított tulajdonok eladási áraira.

5. A piaci (forgalmi) érték megállapítása:

Összehasonlító adatok értékével a Demjén, Dózsa Gy. u.10. (361 hrsz.) alatti lakóház, udvar értékének kiszámítása.

Az ingatlan.com oldalain nyilvánosan felkínált demjéni házak.	Megjegyzés, összehasonlíthatósági szorzó	Terület m ²	ajánlati ár	fajlagos érték Ft/m ²	javasolt érték Ft/m ²
Demjén Kód:20198737	Jó állapot 0.50	75	9.400.000Ft	125.333	62.666
Demjén Kód:2018295	Felújított állapot. 0.50	70	6.500.000Ft	92.857	46.428
Demjén Kód:6086988	Jó állapot. 0.60	65	6.900.000Ft	106.153	63.692
Demjén Kód:20110848	Felújítandó állapot. 0.80	105	7.500.000Ft	71.428	57.143
Piaci árcentrum:				Ft/m ²	57.482
Korrekciós tényezők:				+ - %	
Aktuális piaci helyzet:				- 8%	
A piaci mintákhoz viszonyított korrekció:				0%	
Egyedi korrekciók: A lakhatóvá tételhez szükséges ráfordítások				-8 %	
Korrekciós szorzó összesen:				-16%	
Figyelembe vehető fajlagos érték:		Terület: 73.86m ²		48.285Ft/m ²	3.566.330 Ft
Piaci érték kerekítve:					3.600.000Ft



Extra Sansz
Ingatlanértékelési és
Közvetítői Kft.

Adószám: 14766932-2-13

Székhely: 1063 Budapest, Dr. John Ferenc u. 7.

6. Az értékbecslő nyilatkozata:

Az ingatlan tehermentes piaci értékét:

3.600.000.Ft, azaz Hárommillió-hatszázezer forintban állapítom meg.

Ezt a megállapítást 120 napig tartom fenn.

Ezt a szakvéleményt újból, vagy más célra felhasználni csak írásos engedélyem esetén lehet.

Extra Sansz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

3300 Eger, Trinitárius u. 2.


Sass Sándor


Ingatlanforgalmi szakértő

Tel: 06/30/9636754

Adószám: 1485932-2-13

Eger, 2013-10-02


Extra Sansz
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Adószám: 1485932-2-13
Székhely: 2363 Felsőudvar, Dr. John Ferenc u. 7.
Irodahely: 3300 Eger, Trinitárius u. 2.


Sass Sándor

Szemléltető fotók:



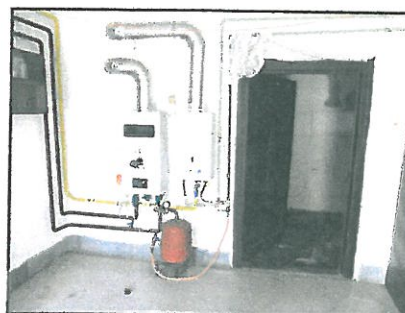
Az udvar felől.



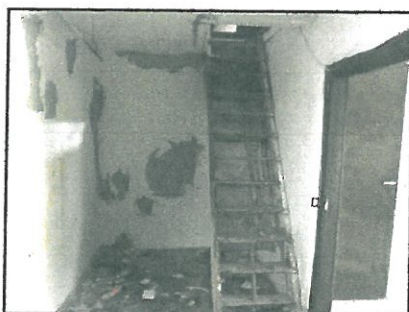
Az udvarból az utca felé.



Zárt veranda.



Konyha-étkező, és gépészet.



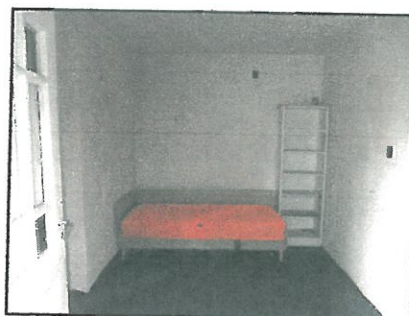
Spájz, padfeljáró.



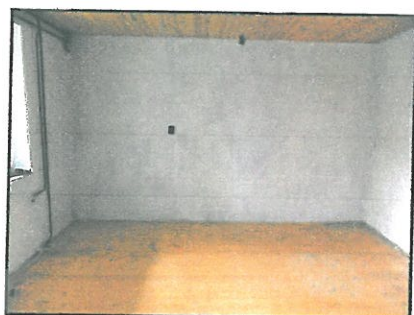
Fürdőszoba, WC.



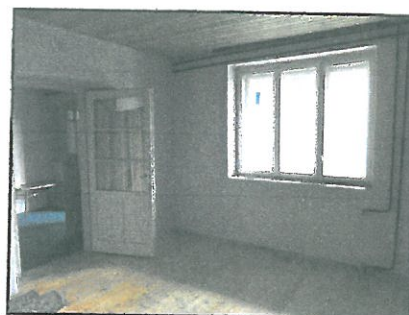
Leválasztott veranda.



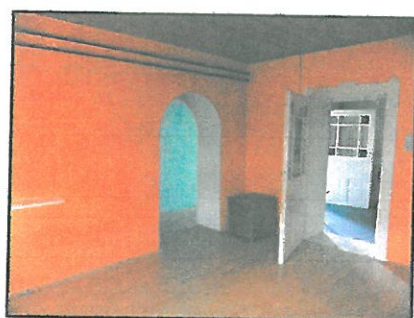
A régi konyha.



Szoba.



Szoba.



Szoba.



Melléképületek.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger Járási Földhivatal

3301 Eger Burkácay F.u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26501/2013

2013.06.03

DEMJÉN

Szektor : 53

Belterület 361 helyrajzi szám

3395 DEMJÉN Dózsa György utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fill.alkotmány
ter.adatok
kat.jöv.
k.Fill.

Kivett lakóház, udvar

0

1226

0.00

II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40333/1999.08.17

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JÓMŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszáma: 15379841

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap