

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



3300 EGER, Szarvas G. u. 2. (HRSZ: 7176/A/1)
IRODA

2018. ÁPRILIS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Szarvas G. u. 2. sz. (hrsz. 7176/A/1) alatt lévő földszinti

IRODA

ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,
az ingatlan értéke a 2018. április 11. forduló napnak megfelelően:

12 950 000 Ft

azaz: Tizenkétfmillió-kilencszázötvenezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából készült.
- o Ezen tanúsítvány az értékelő előzetes írásos engedélye nélkül sem sem részeiben nem publikálható, a meghatározottól eltérő célra nem
- o A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2018. április 16.

Kis-Tóth Roland
vezérigazgató

Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

TÁRSASHÁZ/IRODA

Építési éve:	1972
Felújítás/bővítés éve:	2016 műa.ablakok, redőnyök külső hőszigetelés
Szintek száma:	pince/alagsor, fsz+4 emelet

Tartószerkezet:

alapozás	vb.réssalap
tartófalak	monolit vasbeton (PEVA)
födémek	monolit vasbeton (PEVA)
tetőszerkezet	lapos tető

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	gipszkarto, válaszfallap
burkolatok	szőnyegpadló, PVC, cementsimítás
homlokzat	külső hőszigetelés, nemesvakolattal
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	műanyag szerkezetű
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	kavicsolt lemezfedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	egyedi gáz
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 75%

Megjegyzés:

A belvároshoz közeli fekvésű Szarvas G. úti társasház, pince/alagsor feletti, külön bejáratú iroda helyiségcsoportja került értékelésre. Legfőbb jellemzője az időarányos elhasználtság, a gépészeti vezetékek elavultsága. A külső homlokzata szigetelésre került, az ablakok műanyag ablakokra cseréltek. A belső elmaradt karbantartási munkálatokat az iroda használók saját költségükre folyamatosan végzik. A vizes helyiségek szennyvízelvezetése, nyílászárók zárhatósága nem megfelelő.

Eger, Szarvas G. u. 2.

hrs: 7176/A/1

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros	200	iroda, üzlet	39 900	újszerű	0,80	159 600
Eger, belváros széli	92	iroda, üzlet	13 900	jó	1,00	151 087
Eger, É-i v.rész főút melletti	400	iroda, üzlet	59 000	felújított	1,00	147 500
Eger, II. kórháznál	51	iroda, üzlet	7 500	jó	1,00	147 059
Eger, telephelyen belüli	69	iroda, üzlet	8 500	jó	1,00	123 188
összesen						145 687
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		elavult gépészeti vezetékek		-7%		
		korrekciós szorzó összesen		-12%		-17 482
						128 204
Értékelt iroda területe (m2)	101		128 204	1,0		12 948 646
Piaci érték kerekítve						12 950 000 Ft

Eger, 2018. 04.16.


Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



Utcaképek



Előtér



Közlekedő



Szociális blokk



Villanybojler



Irodák



Nagyterem



Iroda