

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Érsek utca 10. 2. emelet 1. HRSZ: 4931/A/11
MŰTEREM (24,5 m²-es része)**

2023. október

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Érsek utca 10. 2 emelet 1. hrsz. 4931/A/11

MŰTEREM (ÜRES)

ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában foglaltak- a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján került meghatározásra.

Az ingatlan értéke a 2023. október 6. forduló napnak megfelelően:

4 200 000 Ft

azaz: Négymillió-kettőszázezer forint

Megjegyzés:

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

Eger, 2023. augusztus 21.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1880
Társasház felújítás/bővítés éve:	1968
Utolsó felújítás	n.a.
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	falazott k sávalap
tartófalak	tufa kő és tégl
födémek	boltíves
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa anyagúak
üvegezés	síkküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás	hálózati
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **50%**

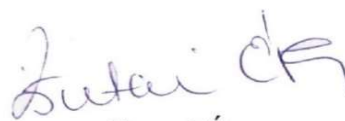
Az ingatlan megközelítése nehézkes, műtermek a 2 emeleten helyezkednek el. Az ingatlan műszaki állapota elavult. (elektromos rendszer, fűtés, nyílászárók, burkolatok, mellékhelyiség). A műtermi rész nincs ellátva külön vízellátással.

Eger, Érsek utca 10. 2 em 1.

hrs: 4931/A/11

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belvárosi	87	lakás	53 000	felújított	0,80	487 356
Eger, Kossuth L. u..	88	lakás	55 400	felújított	0,80	503 636
Eger, Deák Ferenc u	65	lakás	38 900	felújított	0,65	389 000
Eger, belvárosi	73	lakás	45 000	felújított	0,75	462 329
Eger, belvárosi	92	lakás	44 000	felújított	0,60	286 957
összesen						425 856
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-10%		
Osztott helyiségek, több bérlő használata				-15%		
műszaki állapot				-35%		
korrekciós szorzó összesen				-60%		-255 513
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve						170 342
Területe	m2	korr.sz.	korr.ter.			
Piaci érték	112	1,0	112			19 078 331
Kiadandó műtermi rész:	24,5	1,0	25			4 173 385
Piaci érték kerekítve						4 200 000 Ft

Eger, 2024. 08.21.


Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő
900326/2021