

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, KALLÓMALOM U. 88. SZOLGÁLTATÓHÁZ
ÜZLET (HRSZ:1307/11rész)**

2025 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Kallómalom u. 88. hrsz. 1307/11 (része) alatt lévő földszinti

ÜZLET

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 2025.február 10. forduló napnak megfelelően:

20 600 000 Ft

azaz: húszmillió-hatszázezer 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 ÁFA-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2025. február 10.

Dr Bánhidy Péter
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1977
Felújítás/bővítés éve:	0
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap, gerendarács
tartófalak	monolit vasbeton
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	lapos tetős

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	utólagosan hőszigetelt, nemesvakolattal
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	műanyag bejárati ajtó, portál, ablakok és belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	bitumenes lemez

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	távfűtés
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	táv melegvíz
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **70%**

Megjegyzés: A város északi lakótelepén belül, viszonylagosan központi fekvésű szolgáltatóház, egyik traktusából nyíló bérleménye.

Eger, Kallómalom u. 88. hrsz. 1307/11

Összehasonlító adatok értékeléssel:						
Helyszín	méret m ²	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m ²
Eger, Északi városrész	229	üzlet	97 000	átlagos	0,95	402 402
Eger, Maklári hóstya	170	üzlet	65 000	felújított	0,80	305 882
Eger, Északi városrész	400	üzlet	126 000	felújított	0,90	283 500
Eger, Északi városrész	333	üzlet	127 000	felújított	0,90	343 243
Eger, Északi városrész	100	üzlet	54 000	felújított	0,90	486 000
összesen						364 205
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		Területi arányok		3%		
		Elhelyezkedés		-10%		
		Műszaki állapot		-20%		
		korrekciós szorzó összesen		-32%		-116 546
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				247 660
Területe (m ²)	83		247 660	1,0		20 555 757
Piaci érték kerekítve						20 600 000 Ft

Eger, 2025. 02. 10.

Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. Sz.: 900326/2021



