

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



EGER, TÁRKÁNYI U. 10. (HRSZ: 6580/2/A/3)

KLUB HELYISÉG

2023. JANUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Tárkányi u. 10. alagsor (hrsz: 6580/2/A/3)

KLUB HELYISÉG

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 piaci értéke a 2023. január 19. fordulónapnak megfelelően:

28 077 000 Ft

azaz: H Huszonhétmillió-hatszázezer forint

Megjegyzés:

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

Eger, 2023. január 25.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

dr. Fejes Szonyja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/KLUB HELYISÉG MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1753 MJ besorolású)
Felújítás/bővítés éve:	1984/2016 bérloői költségen
Szintek száma:	2

Tartószerkezet:

alapozás	falazott kő sávalap
tartófalak	kő és tégl
födémek	tégla boltozatos
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	csiszolt mészkőlap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa ablakaok, belső fa ajtók
üvegezés	húzott síküveg,
héjazat	cserépfedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás	hálózati,
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 75%

Megjegyzés: Teljes mértékben újonnan kialakított, vegyes használtú bérlemény. Gépeszeti vezetékek, szerelvények, burkolatok és berendezési tárgyak a mai igényszintnek megfelelő igényszinten. A kialakított bérlemény Ny-i és D-i oldala részben terepszint alatt húzódik. A belső oldalfala szigetelt, a külső homlokzati falon erős vizesedés, vakolatmálladozás látható.

Eger, Tárkányi u. 10. alagsor

hrs: 6580/2/A/3

Összehasonlító adatok értékel:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Katona tér I. emeleti	192	üzlet	99 000	felújítandó	0,80	412 500
Szarvas tér földszinti	130	üzlet	55 000	átlagos	0,95	401 923
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet	125 000	felújított	1,00	412 541
Károlyváros frekvenciált fsz-i	200	üzleti	110 000	jó állapotú	0,75	412 500
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	0,85	409 063
összesen						409 705
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		alagsori fekvés		-5%		
		főfalak vízesedése		-10%		
		kissé sötét belső terek		-3%		
		korrekciós szorzó összesen		-23%		-94 232
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				315 473
Területe (m2)		89		315 473	1,0	28 077 109
Piaci érték kerekítve						28 077 000 Ft

Eger, 2023. január 25.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő





