

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Dobó tér 9. (HRSZ: 5042/A/4)
PINCE**

2024. JANUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Dobó tér 9. sz. (hrsz. 5042/A/4) alatt lévő földszinti
PINCE
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 2024. január 22. forduló napnak megfelelően:

13 300 000 Ft

azaz: Tizenhárommillió-háromszázezer 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 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, 2024. január 24.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/PINCE MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1860
Felújítás/bővítés éve:	1988
Szintek száma:	pince, földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, tégl
födémek	boltíves
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakiipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	nincs
vízellátás:	nincs
melegvízellátás	nincs
csatornázás	nincs
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **65%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek,

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, Maklári hóstya	60	pince	3 900	felújítandó	1,30	84 500
Eger, Szépasszony-völgy	50	pince	2 900	átlagos	1,20	69 600
Eger, Nagykőporos	48	pince	3 350	felújított	1,30	90 729
Eger, Kistályai u.	106	pince	8 900	felújítandó	1,10	92 358
Eger, Kőlyuktető pincesor	62	pince	2 800	átlagos	1,20	54 194
összesen						78 276
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-10%		
		raktár, tároló funkció		20%		
		területi fekfés		40%		
		korrekciós szorzó összesen		50%		39 138
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				117 414
Értékelt üzlet területe (m2)	113		117 414	1,0		13 267 823
Piaci érték kerekítve						13 300 000 Ft

Eger, 2024. 01. 24.



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő

900326/2021





