

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
H-3300 EGER, ZALÁR JÓZSEF ÚT 1-3., Pf.: 98, Tel.: (36) 511-777, Fax: (36) 516-017,  
[www.evatzrt.hu](http://www.evatzrt.hu), [evatzrt@evatzrt.hu](mailto:evatzrt@evatzrt.hu)

---

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



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

**KLUB HELYISÉG**

**2023. JANUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Tárkányi u. 10. alagsor (hrszt: 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. forduló napnak megfelelően:

**28 077 000 Ft**

azaz: Huszonnyolcmillió-hetvenhétezer 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 nappal korlátozódik.

Eger, 2023. január 25.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonya  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/KLUB HELYISÉG MŰSZAKI JELLEMZŐI:

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

### Tartószerkezet:

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| alapozás      | falazott kő sávalap |
| tartófalak    | kő és téglá         |
| födémek       | tégla boltozatos    |
| tetőszerkezet | fa fedélszék        |

### Szkipari 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. Gépészeti vezetékek, szerelvények, burkolatok és berendezési tárgyak a mai igény szintnek megfelelő igény szinten. 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

hrsz: 6580/2/A/3

| Összehasonlító adatok értékével: |          |  |                     |                      |                 |                      |
|----------------------------------|----------|--|---------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Helyszín                         | méret m2 | megnevezés                                 | ajánlati ár<br>e Ft | jellemző<br>tényezők | korr.<br>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 frekventált 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 vizesedése                         |                     | -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            |          |  |                     |                      |                 | <b>28 077 000 Ft</b> |

Eger, 2023. január 25.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő





