

Az ingatlanhoz tartozik a közös helységek (kapualj, a kukatároló és egy romos állapotú, használaton kívüli kis pince) 1044/10000 tulajdoni hányada. Az ingatlan hátránya hogy a Széchenyi utca azon szakaszán helyezkedik el, mely kiesik a tömeges gyalogos és turista útvonalakból, valamint a salétromos falak és a nagy belmagasság.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Föntiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbefolyásoló tényezők és az összehasonlító értékadatok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi állapotú forgalmi értékét:

14.198.000,-Ft-ban,

azaz, tizennégymillió-százkilencvennyolcezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

$$45 \text{ m}^2 \times 315.507,-\text{Ft/m}^2 = 14.197.815,-\text{Ft}$$

kerekítve: 14.198.000,-Ft

4.1. Értékelés menet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt üzlet fajlagos forgalmi értékének meghatározása:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	ár (Ft)	fajlagos ár (Ft/m ²)
szerződés	iroda-üzlet	178	56.000.000,-	314.607,-
szerződés	üzlet célú	220	101.000.000,-	459.091,-
szerződés	üzlethelység	210	100.000.000,-	476.190,-

szerződés	üzlet	150	56.000.000,-	373.333,-
szerződés	üzlet	73	18.600.000,-	254.795,-
			átlag:	375.603,-

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 375.603,-Ft/m²

Korrektíós tényezők:

Értéknövelő tényezők: 0 %

Értékcsökkentő tényezők:

Elhelyezkedés: - 10 %

Belmagasság: - 3 %

Műszaki állapot: - 3 %

Korrektíós tényezők összesen: - 16 %

Az értékelt üzlet korrigált fajlagos forgalmi értéke: **315.507,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, városon belüli elhelyezkedés, épületen belüli elhelyezkedés, alapterület, műszaki állapot, használhatóság, ingatlan-forgalmi adatok.

5.2. Összehasonlító értékadatok:

- Az **Eger**, Széchenyi u. 23/A fsz. 1. sz. alatti (4615/2/A/1 hrsz), iroda ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, **iroda és üzlet funkciójú** ingatlan **56.000.000,-Ft**-ért kelt el 2020. évben. Az ingatlan **belvárosi** fekvésű, teljesen közművesített, átlagos műszaki állapotú, alapterülete 178 m², fajlagos eladási ár **314.607,-Ft/m²** volt.
- Az **Eger**, Mecset u. 3. sz. alatti (5051/1 és /2 hrsz), lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, összesen 601 m² telken fekvő