

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

21.409.000,-Ft-ban,

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

$$57 \text{ m}^2 \times 375.603,-\text{Ft/m}^2 = 21.409.371,-\text{Ft}$$

kerekítve: 21.409.000,-Ft

4.1. Értékelésmenet (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

lejutni, a pinceajtó átrozsdásodott fémszerkezet. Szabad belmagasság igen alacsony, 1,4-1,5 m, a főte és a falak mállanak, a pince dohos, salétromos, forgalmi értéket nem képvisel.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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

30.424.000,-Ft-ban,

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

$$81 \text{ m}^2 \times 375.603,-\text{Ft/m}^2 = 30.423.843,-\text{Ft}$$

kerekítve: 30.424.000,-Ft

4.1. *Értékelés*menet (összehasonlító értékadatok alapuló módszerrel):

Az értékelt üzlethelység 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,- |

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
7 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK:

Megbízó 2 pld.
Irártár 1 pld.