

Eger, Rákóczi 45. fsz-i üzlet értékelése

hrs: 2121/17/A/12

Összehasonlító adatok értékel:					
Belváros közeli	2012	576	100 000 000	0,85	147 569
Állomás téri	2012	250	40 000 000	0,90	144 000
Rákóczi u.	2012	360	57 000 000	0,90	142 500
Pacsirta u.	2012	315	65 000 000	0,75	154 762
Belváros közeli	2012	180	30 900 000	0,85	145 917
összesen					146 950
korrekciós tényezők				ajánlati ár	-10%
				műszaki állapot	-20%
				korrekciós szorzó összesen	-30%
Figyelembe vehető fajlagos érték					102 865
Alapterület	329		329		33 842 494
Piaci érték kerekítve					33 840 000 Ft

Műszaki (pótlási) érték megállapítása						
Építési költség	bruttó terület	Ft/m ²	fizikai avulás	erkölcsi avulás	környezeti avulás	érték
Iroda	329	262 050	25%	15%	10%	43 107 225
Kerekítve						43 110 000 Ft

Hozadéki érték megállapítása:					
Bevételek		Fajlagos mennyiség		m ²	Ft/év
Bérletileg hasznosítható terület	funkció 1			329	
Bérleti díj	funkció 1	1100	Ft/m ² /hó		4 342 800
Kihasználtság					70%
Figyelembe vehető bevétel/év					3 039 960
Tulajdonos fenntartási költségei					éves bevétel 10 %-a
					303 996
Felújítási költségalap		550	Ft/m ² /év		180 950
Éves üzemi eredmény					2 555 014
Tőkésítési ráta					8%
Tőkésített érték					31 937 675
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					31 940 000 Ft

Egyeztetett végső forgalmi érték kialakítása:				súlyozás	
Piaci összehasonlító érték:		33 840 000		50%	16 920 000
Műszaki (pótlási) érték		43 110 000		10%	4 311 000
Hozadéki érték:		31 940 000		40%	12 776 000
Összesített értéke					34 007 000

Figyelembe vehető javasolt érték kerekítve:				34 010 000 Ft
--	--	--	--	----------------------

Eger, 2012. 06. 20.


 Matina F.