

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



3300 EGER, Grónay u. 9. (HRSZ: 6868/5/A/2 rész)

ÜZLET

2018. ÁPRILIS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Grónay u 9. sz. (hrsz. 6868/5/A/2 rész) alatt lévő földszinti
ÜZLET
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,
az ingatlan értéke a 2018. április 12. forduló napnak megfelelően:

6 145 000 Ft

azaz: Hatmillió-egyszáznegyvenötezer 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, 2018. április 16.

Kis-Tóth Roland
vezérigazgató

Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

TÁRSASHÁZ/ÜZLET/IRODA

Építési éve:	1975
Felújítás/bővítés éve:	nem volt
Szintek száma:	11

Tartószerkezet:

alapozás	vasbetonrészalap
tartófalak	monolit vasbeton (PEVA)
födémek	monolit vasbeton (PEVA)
tetőszerkezet	lapos tető

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	natur panel
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetűek, mű.a. bejárati ajtó
üvegezés	húzott síküveg,
héjazat	bitumenes lemez

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V (üzemképtelen)
fűtés	tömbfűtés, (erősen hiányos)
vízellátás:	hálózati,
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:	50%
---------------------------	-----

Eger, Grónay u. 9.

hrsz: 6868/5/A/2 rész

Összehasonlító adatok értékelés:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros	200	iroda	39 900	újszerű	0,80	159 600
Eger, belváros széli	92	iroda	13 900	jó	1,00	151 087
Eger, É-i v.rész főút melletti	400	iroda, üzlet	59 000	felújított	1,00	147 500
Eger, II. kórháznál	51	iroda	7 500	jó	1,00	147 059
Eger, telephelyen belüli	69	iroda	8 500	jó	1,00	123 188
összesen						145 687
korrekciós tényezők				ajánlati	-5%	
homlokzati fa panelek, ablakok hőszigetelése nem megfelelő					-8%	
gépészeti vezetékek elhasználtak, leszerelt szerelvények					-10%	
teljes felújítást igényel					-20%	
korrekciós szorzó összesen					-43%	-62 645
						83 041
Értékelt üzlet területe (m2)	74		83 041	1,0		6 145 071
Piaci érték kerekítve						6 145 000 Ft

Eger, 2018. 04.16.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



Grónay udvar felőli homlokzat



Udvari bejárat



Lezárt pincébe vezető lépcső



Nagy belmagasság



Közlekedő



Egyéb helyiség



Sehova nem vezető liftház



Raktár I



Raktár II.



Mennyezet általános képe



Befejezetlen átalakítások



Kényszer fűtési mód kialakítása



Nyílászárók jellemzői



Burkolatok általános állapota