

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



3300 EGER, Katona tér 2. (HRSZ: 4870/5/A/4 rész)

ÜZLET

2024. SZEPTEMBER

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Katona tér 2. sz. (hrsz. 4870/5/A/4 rész) alatt lévő emeleti
ÜZLET
ingatlan forgalmi értébecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,
az ingatlan értéke a 2024. szeptember 25. forduló napnak megfelelően:

7 100 000 Ft

azaz:hétmillió-egyszázezer 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 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, 2024. szeptember 25.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1985
Felújítás/bővítés éve:	n.a.
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	monolit vasbeton
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	fa fedélszék, lapos tető

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fém szerkezetű bejárati portál és belső fa ajtó
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	cserép fedés, bitumenes lemez fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	nincs,(egyénilég elektromos vízmelegítő)
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **70%**

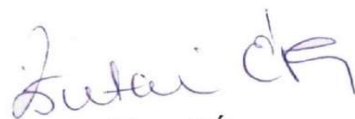
Eger, Katona tér 2.

hrsz: 4870/5/A/4 rész

Összehasonlító adatok értékével:

Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Deák Ferenc u.	32	üzlet	18 000	n.a.	1,00	562 500
Maklári hóstya	38	üzlet	18 000	átlagos	1,00	473 684
Belváros	37	üzlet	26 900	átlagos	0,80	581 622
Belváros közeli	45	üzlet	26 900	átlagos	0,90	538 000
Lajosváros	50	üzlet	26 000	átlagos	0,90	468 000
összesen						524 761
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			Épületen belüli elhelyezkedés	-5%		
			korrekciós szorzó összesen	-10%		-52 476
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			472 285
Területe (m2)	üzlet	30		472 285	1,0	14 168 551
Értékelt terület		15		472 285	1,0	7 084 276
Összesen:						7 084 276
Piaci érték kerekítve						7 100 000 Ft

Eger, 2024. 09. 25.



Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. Sz.: 900326/2021

