

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



3300 EGER, Bajcsy Zs. U. 17. (HRSZ: 4930/2/A/3)

ÜZLET

2017. NOVEMBER

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Bajcsy Zs. U. 17. sz. 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,
(KIVOSZ reg.sz.: 48/2007) az ingatlan értéke a
2017. november 06. forduló napnak megfelelően:

35 900 000 Ft

azaz: Harmincötmillió-kilencszázezer 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, 2017. november 08.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1910
Felújítás/bővítés éve:	1967
Utolsó felújítás	2005
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, tégl
födémek	boltíves
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	nincs kiépítve
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 75%

Nagy belmagasság (4,20 m)kifűtése padlófűtési móddal bérloí költségen.
É-i oldalon a padlóvonal felett vizesedési nyomok láthatók.

Eger, Bajcsy Zs. U. 17.

hrsz: 4930/2/A/3

Összehasonlító adatok értékelésével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros	47	üzlet	14 900	újszerű	1,00	317 021
Eger, Dr Hibay K. u.	30	üzlet	10 500	jó	1,00	350 000
Eger, belvárosi frekventált	23	üzlet	11 000	jó	0,80	382 609
Eger, Dobó tér melletti	60	üzlet	27 500	közepes	0,80	366 667
Eger, Szent J. utca	160	üzlet	80 000	újszerű	0,70	350 000
összesen						349 877
korrekciós tényezők		ajánlati				
ár		viszonyított területi arányok		-5%		
		nagy belmagasság		-15%		
		falszigetelési hiányosságok		-2%		
		korrekciós szorzó összesen		-2%		
				-24%		-83 970
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				265 906
Területe (m2)	135		265 906	1,0		35 897 345
Piaci érték kerekítve						35 900 000 Ft

Eger, 2017. 11. 08.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



Bajcsi Zs. Utca részletek



Üzlettér belső részletek





Gázóra



Vízóra