

2018. FEBRUÁR

ÜZLET

3300 EGER, Szent János u. 7. (HRSZ: 4888/A/2)



KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL

EVA EGERI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFÜTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
H-3300 EGER, ZALÁR JÓZSEF ÚT 1-3., Pf.: 98, Tel.: (36) 511-777, Fax: (36) 516-017,
www.evazrt.hu, evazrt@evazrt.hu



EGER
VAGYONKEZELŐ

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Szent János u. 7. sz. (hrsz. 4888/2) 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. február 05. forduló napnak megfelelően:

19 956 000 Ft

azaz: Tizenkilencmillió-kilencszázötvenhatezer 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 részben nem publikálható, a meghatározottól eltérő célra nem o A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2018. február 06.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1800
Felújítás/bővítés éve:	1978
Utolsó felújítás	2013
Szintek száma:	2

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, téglá
födémek	bolttíves, acélgerendák közti betétes
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	laminált lap
homlokzat	vakolt, festett
badogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál és
üvegezés	belső ajtók
héjazat	húzott síkküveg
	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüzemi
melegvizezellátás	kombi gázkazánról
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:

60%

Megjegyzés:

A legutolsó bérőcsere időszakában végzett felújítás, kialakítás következményeként az összes heliiségekben laminált lap burkolat készült, a "vizes" heliiségekben csempé falburkolat 2,10 m magasságban.

A burkolatok és felületképzések, gépészeti berendezések és felszerelési tárgyak üzemképesek, időarányosan elhasználtak.

Eger, Szent János T.

hrsz: 4888/A/2

Összehasonlító adatok értékel:									
Helyszín	méter m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	Ft/m2			
Eger, belváros	47	üzlet	14 900	újzerű	1,10	348 723			
Eger, Dr Hírbay K. u.	30	üzlet	10 500	jó	1,10	385 000			
Eger, belvárosi frekventált	23	üzlet	11 000	jó	0,80	382 609			
Eger, Dobó tér melletti	60	üzlet	27 500	közepes	0,90	412 500			
Eger, Szent J. utca	160	üzlet	80 000	újzerű	0,60	300 000			
összesen							365 766		
korrekciós tényezők							-5%		
nagy belmagasság							-2%		
műszaki állapot							-5%		
korrekciós szorzó összesen							-12%		
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve								321 874	
Értékelt terület (m2)	62			321 874	1,0			19 956 216	
Piaci érték kerekítve									19 956 000 Ft

Eger, 2018. 02.06.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő

Uzletter részletek



Szent János úti bejárat



Hátsó udvar felőli bejárat



Utcakepek



Közeledő



Közeledő



Fürdőszoba



Nosdó-WC részletek



Teakonyha részlete



Hátsó bejárat részlete



Központi gázkazán mérete

