

2018. FEBRUÁR

ÜZLET

3300 EGER, Széchenyi u. 24. (HRSZ: 4865/A/1)



KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL

EVAT EGR I 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.evatzrt.hu, evatzrt@evatzrt.hu



EGER
VAGYONKEZELŐ

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u.24. sz. (hrsz. 4865/A/1 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. február 05. forduló napnak megfelelően:

16 435 000 Ft

azaz: Tizenhatmillió-négysszázharmincöt ezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos hasznosítás eseteire, döntéshelyzet elősegítése céljából készült.
- o Ezen tanúsítvány az értékelő előzetes írásos engedélye nélküli 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:	1780
Felújítás/bővítés éve:	1979
Utolsó felújítás	1992 homlokzat
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tarlófalak	tufa kő, téglá
födémek	bolttves
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakipari szerkezetek:

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

Épületszerkezet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás:	közüzemi
melegvizezellátás	villanybojler
csatornázás	hálozati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:

65%

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, lezerelt gépészeti berendezések, közös használatú közlekedő, illetve elkülönített WC helyiséggel rendelkező üzlet. Üzletre erőltetett kialakításu, szabálytalan alakú helyég. Fűtési lehetőség, melegvíz előállítási berendezési tárgy nincs felszerelve.

Eger, Széchenyi 24.

hrsz: 4865/A/1rész

Összehasonlító adatok értékelve:									
Helyszín	m ²	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	Ft/m ²	fajlagos érték		
Eger, belváros	47	üzlet	14 900	újszerű	0,85	269 468			
Eger, Dr Híday K. u.	30	üzlet	10 500	jó	0,80	280 000			
Eger, belvárosi frekventált	23	üzlet	11 000	jó	0,70	334 783			
Eger, Dobó tér melletti	60	üzlet	27 500	közepes	0,70	320 833			
Eger, Szent J. utca	160	üzlet	80 000	újszerű	0,60	300 000			
összesen						301 017			
ajánlati ár				-5%					
korrekciós tényezők									
nagy belmagasság				-2%					
műszaki állapot				-15%					
korrekciós szorzó összesen				-22%					
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve						234 793			
Értékelt üzlet területe (m ²)	70		234 793	1,0		16 435 518			
Piaci érték kerekítve						16 435 000 Ft			

Eger, 2018. 02.06.

ingatlanvagyon értékelő

Matina Ferenc

Ulcaképek



Széchenyi úti bejárat



Úzletter Vizes "blokk?" részletek



Közös használatú folyosó részlet

Úzletter részlete



Raktár



WC részlet

