

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



**3300 EGER, GÁRDONYI U. 1. (HRSZ: 5679 RÉSZ)
ÜZLET (BÜFÉ)**

2023. JANUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Gárdonyi u. 1. sz. alatt lévő földszinti
ÜZLET (BÜFÉ)
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában foglaltak- a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján került meghatározásra.

Az ingatlan értéke a 2023. január 19. forduló napnak megfelelően:

6 623 000 Ft

azaz: Hatmillió-hatszázhusonháromezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos formában, hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából.
- o Ezen tanúsítvány az értékelő előzetes írásos engedélye nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a meghatározottól eltérő célra nem használható.
- o A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2023. január 25.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő dvízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	n.a.
Felújítás/bővítés éve:	n.a.
Utolsó felújítás	nem történt
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	fa vázas, szendvicspanel
födémek	fa szerkezetű
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	faszerkezetű panel
burkolatok	járólap
homlokzat	faszerkezetű panel
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa anyagú
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserépfedés

Épületgépészet:

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

Jellemző műszaki állapot: **70%**

Megjegyzés: Ingatlannyilvántartáson kívüli épület, együtt az aluljáró fedésével. Könnyűszerkezeti építési mód, időarányos elhasználtsággal. Gépészeti vezetékek és szerelvények, berendezési tárgyak villanybojler kivételével leszereltek

Eger, Gárdonyi u. 1. földszinti üzlet (BÜFÉ)

hrsz: 5679 rész

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Katona tér I. emeleti	192	üzlet	99 000	felújítandó	0,90	464 063
Szarvas tér földszinti	130	üzlet	55 000	átlagos	1,10	465 385
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet	125 000	felújított	1,00	412 541
Károlyváros frekventált fsz-i	200	üzleti	110 000	jó állapotú	0,80	440 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	0,90	433 125
összesen						443 023
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		területi fekvés		-5%		
		gépészeti szerelvények hiánya		-5%		
		könnyűszerkezetes építési mód		-20%		
		korrekciós szorzó összesen		-35%		-155 058
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				287 965
Területe (m2)	23		287 965	1,0		6 623 189
Piaci érték kerekítve						6 623 000 Ft

Eger, 2023. 01. 25.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő

