

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Széchenyi 13 - Bródy 1. (HRSZ: 4586/A/2)
ÜZLET (VOLT VIRÁGBOLT)**

2023. JANUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi 13 - Bródy 1. (hrsz. 4586/A/2). alatt lévő földszinti
ÜZLET (VOLT VIRÁGBOLT)
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák

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

9 932 000 Ft

azaz: Kilencmillió-kilencszázharminckettőezer 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, 2023. január 25.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1800
Felújítás/bővítés éve:	1983
Utolsó felújítás	2021
Szintek száma:	földszint + emelet

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, téglá
födémek	sík födém
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakiipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **75%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, leszerelt berendezési tárgyak.
Teherhordó falazatán utólagos falszigetelés történt, elmaradt festő befejezési munkával.
Egyéb helyiségek szűkös méretűek.
Részlegesen felújított állapotú.

Eger, Széchenyi 13 - Bródy 1. fsz.

hrs: 4586/A/2

Összehasonlító adatok értékeivel:						
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	1,00	515 625
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	0,90	495 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	0,90	433 125
összesen						464 335
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		területi fekvés		-2%		
		fő szerkezetek időarányos elhasználtsága		-10%		
		részben felújított		10%		
		korrekciós szorzó összesen		-7%		-32 503
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				431 832
Területe (m2)	23		431 832	1,0		9 932 129
Piaci érték kerekítve						9 932 000 Ft

Eger, 2023. 01.25.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



Széchenyi I. utca,



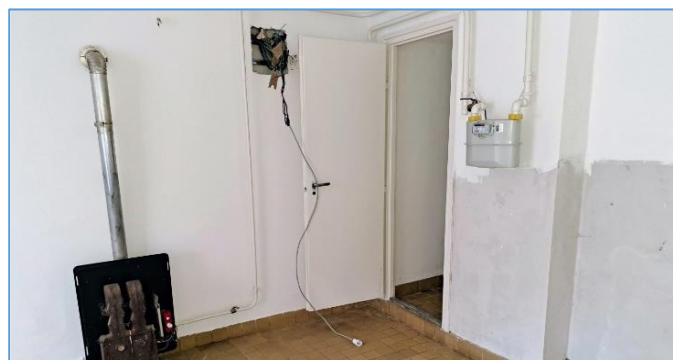
Bródy S. utca, utcaképek



A társasház utcai homlokzata



Üzlet bejárata



Üzlet belső részletek

