

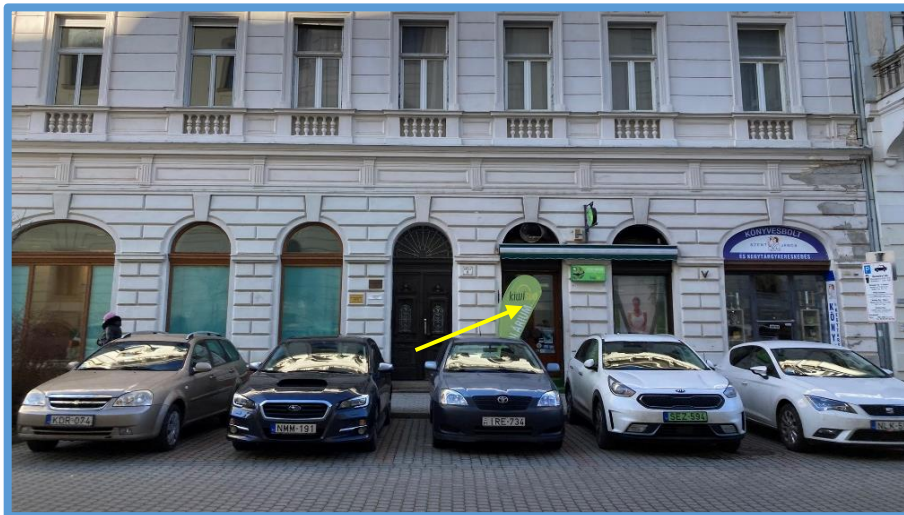


Matina Ferenc

ingatlanok, gépi eszközök vagyoneértékelése, közvetítése

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 06-36/341-480 E-mail: matinaf56@gmail.com

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



3300 EGER, Bajcsy Zs. u. 1. hrsz: 4937/A/20

ÜZLET (Solárium)

2023 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Bajcsy Zs. u. 1. hrsz. 4937/A/20 alatt lévő földszinti

ÜZLET (Solárium)

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. február 02. forduló napnak megfelelően:

21 775 000 Ft

azaz: Huszonegymillió-hétszázhetvenötezer 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. február 07.

Matina Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. sz.: 4/2007.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1920
Felújítás/bővítés éve:	1978
Utolsó felújítás	2020 (elektromos hálózat)
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	csiszolt mészkő, gress lap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa ajtó, ablak
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 - 400 V
fűtés	központi fűtés
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **70%**

Megjegyzés:

Bajcsy Zs. utcáról nyíló, ablakalan, nagy belmagasságú (cca. 4,5 m) üzlettér.
Burkolatok használtak, festése újszerű. Légtérre galéria kialakítással osztott szintű.

Eger, Bajcsy Zs. u. 1.

hrsz: 4937/A/20

Összehasonlító adatok értékeléssel:						
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	1,10	567 188
Szarvas tér földszinti	130	üzlet	55 000	átlagos	1,30	550 000
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet	125 000	felújított	1,30	536 304
Károlyváros frekventált fsz-i	200	üzleti	110 000	jó állapotú	1,00	550 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	1,10	529 375
összesen						546 573
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés		3%		
		zsúfolt hatású üzletterek		-10%		
		viszonyított területi arányok		5%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-17%		-92 917
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				453 656
Területe (m2)		48		453 656	1,0	21 775 477
Piaci érték kerekítve						21 775 000 Ft

Eger, 2023. 02. 07.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



