

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Kossuth L. u. 5. (HRSZ: 4659/1/A/3 rész)
ÜZLET (RÁDI PÉKSÉG)**

2023. JANUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Kossuth K. u. 5. sz. (hrsz. 4959/1/A/3 része) alatt lévő földszinti
ÜZLET (RÁDI PÉKSÉG)
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.

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,
2023. január 11. forduló napnak megfelelően:

40 358 000 Ft

azaz: Negyvenmillió-háromszázötvennyolcezer 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 12.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dósa Sándor
gazdasági divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZELT MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1987
Felújítás/bővítés éve:	2016 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint, emelet, tetőtér

Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	tégla
födémek	vb. gerendés
tetőszerkezet	magas tetős

Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap, mettlachi
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa ajtók, portálok
üvegezés	hőszigetelt üveg,
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 - 400 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	hálózati,
melegvízellátás	kombi gázkazábról
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 75%

Teljes gépészeti vezetékek ésszerelvények cseréje, burkolatok és felületképzések cseréje bérleti költségen valósult meg. Teherhordó falazata vizesedik. Felső szintről korábbi beázások nyomai látszódnak a strangvezetéknel. Kedvezőtlen, kissé szűkös alaprajzi elrendezés. Vendégkör részére nincs mosdó-WC helyiség kialakítva. Fő szerkezetek időarányosan elhasználtak.

Eger, Kossuth L. u. 5. üzlet (RÁDI pékség)

hrsz: 4959/1/A/3 rész

Összehasonlító adatok értékel:						
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	1,25	515 677
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						542 448
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		zsúfolt hatású elrendezés		-5%		
		vendégkör felé mosdó-WC hiánya		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-20%		-108 490
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				433 958
Területe (m2)	93		433 958	1,0		40 358 117
Piaci érték kerekítve						40 358 000 Ft

Eger, 2023. 01.12.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő





