



Matina Ferenc

ingatlanok, gépi eszközök vagyonértékelése, közvetítése

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

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



3300 EGER, Vallon u. 8. (HRSZ: 1312/A/14)

ÜZLET (TEJ MINTABOLT)

2023 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Vallon u. 8. sz. (hrsz. 1312/A/14) alatt lévő földszinti

ÜZLET (TEJ MINTABOLT)

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:

43 093 000 Ft

azaz: Negyvenhárommillió-kilencvenháromezer 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 14.

Matina Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. sz.: 4/2007.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1975
Felújítás/bővítés éve:	1988 (tetőfelújítás)
Utolsó felújítás	nem történt felújítás
Szintek száma:	földszint + 4 emeletes

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	salak blokkos
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	lapos tetős

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	műanyag bejárati ajtó, portál és belső fa ajtó, acél hátsó ablakok
üvegezés	hőszigetelt síküveg, húzott síküveg
héjazat	bitumenes lemez

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	fali kazánról
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **70%**

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek.

Eger, Vallon u. 8.

hrsz: 1312/A/14

Összehasonlító adatok értékelés:						
Helyszín	méret m ²	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m ²
Cifra hóstya	18	üzlet	15 900	felújított	0,50	441 667
Károly városrész	171	üzlet	50 000	átlagos	1,30	380 117
Tihaméri városrész	54	üzlet	38 900	felújított	0,55	396 204
Tihaméri városrész	112	üzleti	53 900	jó állapotú	0,80	385 000
	97	üzlet	38 900	átlagos	0,80	320 825
összesen						384 762
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		viszonyított területi arányok		-10%		
		zsúfolt hatású kiszolgáló helyiségek, raktárak		-5%		
		korrekciós szorzó összesen		-20%		-76 952
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				307 810
Területe (m ²)	140		307 810	1,0		43 093 390
Piaci érték kerekítve						43 093 000 Ft

Eger, 2023. 02. 14.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



