



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, Szent János u. 13. (HRSZ: 4892/A/1)

ÜZLET (Ruházati bolt)

2023 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Szent János u. 13. sz. (hrsz. 4892/A/1) alatt lévő földszinti

ÜZLET (Ruházati bolt)

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:

62 719 000 Ft

azaz: Hatvankétmillió-hétszáztizenkilencezer 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:	1780 MŰEMLÉK
Felújítás/bővítés éve:	1978
Utolsó felújítás	2019 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, tégl
födémek	boltíves
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádgozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű portálok, belső faajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti, üzemképtelen gázkazánnal
vízellátás:	hálózati
melegvízellátás	üzemképtelen kombi kazánról
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 70%

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, 2019 évi üzlettér borkolat felújítása, bérleti költségen. Kedvezőtlen alaprajzi elrendezés, felújításra szoruló hátsó helyiségcsoporttal.

Eger, Szent J. u. 13.

hrsz: 4892/A/1

Összehasonlító adatok értékelve:						
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		5%		
		kedvezőtlen helyiségkapcsolatok, kihasználatlan hátsó helyiségek		-15%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-25%		-136 643
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				409 930
Területe (m2)	153		409 930	1,0		62 719 278
Piaci érték kerekítve						62 719 000 Ft

Eger, 2023. 02. 07.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő





