



Matina Ferenc

ingatlanok, gépek, eszközök vagyonértékelése, közvetítése

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

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



3300 EGER, Katona tér 2. (HRSZ: 4870/5/A-3)

ÜZLET (üres)

2023 MÁRCIUS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Katona tér 2. sz. (hrsz. 4870/5/A-3) alatt lévő földszinti

ÜZLET (üres)

ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák foglaltak- a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásának figyelembe vétele alapján került meghatározásra.

Az ingatlan értéke a 2023. március 2. forduló napnak megfelelően:

17 600 000 Ft

azaz: Tizenhétmillió-hatszázezer forint

Megjegyzés: o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos 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
o A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2023. március 6.

Matina Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő
Névj. sz.: 4/2007.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1985
Felújítás/bővítés éve:	n.a.
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	monolit vasbeton
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	fa fedélszék, lapos tető

Szkipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 - 400 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	nincs, (egyénilég elektromos vízmelegítő)
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 70%

Eger, Katona tér 2.

hrsz: 4870/5/A-3

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Katona tér fsz. piaccsarnok	21	üzlet	19 900	n.a.	0,80	758 095
Maklári hóstya	55	üzlet	38 901	felújított	1,05	742 655
Dobó utca	42	üzlet	32 800	felújítandó	0,95	741 905
Cifra hóstya	28	üzlet	22 900	új építés	0,90	736 071
Felsőváros	23	üzlet	20 000	új építés	0,90	782 609
összesen						752 267
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			Műszaki állapot	-30%		
			korrekciós szorzó összesen	-35%		-263 293
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			488 974
Területe (m2)	36		488 974	1,0		17 603 051
Piaci érték kerekítve						17 600 000 Ft

Eger, 2023. 03. 06.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



