



**Matina Ferenc**

*ingatlanok, gépi eszközök vagyonerőértékelése, 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, Dobó tér 1. (HRSZ: 4908/A/4)**

**ÜZLET (Forts-Ház Étterem)**

**2023 FEBRUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Dobó tér 1. sz. (hrsz. 4908/A/4) alatt lévő földszinti

**ÜZLET (Forts-Ház Étterem)**

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:

**59 697 000 Ft**

azaz: Ötvenkilencmillió-hatszázkilencvenhétezer 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:	1750
Felújítás/bővítés éve:	1969
Utolsó felújítás	2010 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint, emelet

### Tartószerkezet:

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

### Szkipari szerkezetek:

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

### Épületgépészet:

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

**Jellemző műszaki állapot: 75%**

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, 2010 évben történt részleges belső felújítás bérleti költségen. Fő falaknál a padlóvonal felett vízesedés, helyenként 1,70 m magasságot is eléri.

**Eger, Dobó tér 1.**

**hrszt: 4908/A/4**

Összehasonlító adatok értékelésével:						
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%		
		zsúfolt hatású kiszolgáló helyiségek, raktárak		-4%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-14%		-76 520
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				470 053
Területe (m2)		127		470 053	1,0	59 696 728
Piaci érték kerekítve						<b>59 697 000 Ft</b>

Eger, 2023. 02. 07.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő













