



Matina Ferenc e.v.

ingatlanok, gépek, eszközök

vagyoneértékelése, közvetítése

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

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



**3300 EGER, JÓKAI M. U. 5. (HRSZ: 4957A/3)
ÜZLET (KÖZVETÍTŐ IRODA)**

2022. ÁPRILIS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Jókai M. u. 5. (hrsz. 4957/A/3) alatt lévő földszinti
ÜZLET (KÖZVETÍTŐ IRODA)
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában

Az ingatlan értéke a 2023. április 06. forduló napnak megfelelően:

17 400 000 Ft

azaz: Tizenkilncmillió-négyszázharmincnyolcezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos formában, hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából készült.
- 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. április 11.

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

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1920
Felújítás/bővítés éve:	1984
Utolsó felújítás	2014 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint + emelet

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: 70%

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, berendezési tárgyak. Fő falaknál vizesedés, vakolat málladozás tapasztalható. Berendezési tárgyak állapota időarányosan elhasználtak, felülvizsgálatuk szükséges.

Összehasonlító adatok értékel:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	kor. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros közeli földszint	20	üzlet	14 900	új	0,80	596 000
Eger, Dobó u. földszint	42	üzlet	32 800	felújítandó	0,80	624 762
Eger, Szent J. u. földszint	65	üzlet	65 000	felújított	0,65	650 000
Eger, belváros közeli földszint	54	üzlet	47 900	felújított	0,75	665 278
Eger, belváros közeli földszinti	24	üzlet	14 990	felújított	1,00	624 583
összesen						632 125
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			szűk helyiségkapcsolatok	-8%		
			műszaki állapot	-13%		
			kissé szűk utcáról közelíthető meg	-7%		
			korrekciós szorzó összesen	-33%		-208 601
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			423 523
Területe (m2)		41		423 523	1,0	17 364 463
Piaci érték kerekítve						17 400 000 Ft

Eger, 2023. 04.11.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



