



**Matina Ferenc e.v.**

*ingatlanok, gépek, eszközök*

*vagyonerőtelése, közvetítése*

---

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

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Bajcsy Zs. U. 17. (HRSZ: 4930/2/A/3)**

**ÜZLET (ÜRES)**

**2023. ÁPRILIS**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Bajcsy Zs. u. 17. sz. (hrsz. 4930/2/A/3) alatt lévő földszinti  
**ÜZLET (ÜRES)**  
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. április 17. forduló napnak megfelelően:

**48 754 000 Ft**

azaz: Negyvennyolcmillió-hétszázötvennégyezer forint

- Megjegyzés:
- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos formában, hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljára.
  - 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 szakvéleményben foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás nélküli állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2023. április 20.

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

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1910
Felújítás/bővítés éve:	1967
Utolsó felújítás	2005
Szintek száma:	földszint

### 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	fa szerkezetű bejárati portál és belső ajtók
üvegezés	utcai portálok hőszigetel síküvegezésűek bejárati ajtók és a hátsó ablakok sima üvegezésűek
héjazat	cserép fedés

### Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti, padlófűtés
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	kombi gázkazánról
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

**Jellemző műszaki állapot:** **70%**

Nagy belmagasságú (4,20 m) boltíves helyiségek, részben állmenyezettel. Fő szerkezetek időarányosan elhasználtak. Megkezdett, majd "félbehagyott" felújítás történt. Vendéglátás, szeszesital árusítás a társasház SZMSZ előírásában foglaltak alapján nem lehetséges, kizárólag kereskedelmi, irodai tevékenység folytatható az ingatlanban.

**Eger, Bajcsy Zs. U. 17.**

**hrsz: 4930/2/A/3**

<b>Összehasonlító adatok értékeivel:</b>						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. 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	0,90	702 857
Eger, Szent J. u. földszint	65	üzlet	65 000	felújított	0,65	650 000
Eger, belváros közeli földszint	54	üzlet	47 900	felújított	0,80	709 630
Eger, belváros közeli földszinti	24	üzlet	14 990	felújított	1,00	624 583
összesen						656 614
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			viszonyított területi arányok	-10%		
			nagy belmagasságú, "egy teres" helyiség	-10%		
			részben elbontott belső szerkezeti falak, állmennyezetek	-10%		
			fő szerkezetek időarányos elhasználtsága, vízesedése	-10%		
			korrekciós szorzó összesen	-45%		-295 476
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			361 138
Területe (m2)	135		361 138	1,0		48 753 591
Piaci érték kerekítve						<b>48 754 000 Ft</b>

Eger, 2023. 04. 20.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő





Bajcsy Zs.út, utcaképek



Bajcsy Zs. u. 17. társasház utcai homlokzata



Fő fal vizesedés



Üzlet bejárata



Belső részletek







