



Matina Ferenc e.v.

ingatlanok, gépi 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 Zy. u. 5-7. HRSZ: 4939/A/1 (rész)

ÜZLET (része)

2023. ÁPRILIS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Bajcsy Zs. u. 5-7. hrsz. 4939/A/1 (rész)

ÜZLET (része)

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 08. forduló napnak megfelelően:

21 487 000 Ft

azaz: Huszonegymillió-négyszáznolcvanhétezer 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. április 13.

Matina Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. sz.: 4/2007.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1971
Felújítás/bővítés éve:	nem volt
Utolsó felújítás	1992 (üzlettér bérlői költségen)
Szintek száma:	földszint, emelet, tetőtér

Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	tégla
födémek	sík lemez
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	mázás kerámia, mettlachi
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	acél portál., belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	távfűtés
vízellátás:	hálózati
melegvízellátás	elektromos, átfolyós vízmelegítő
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:	75%
----------------------------------	------------

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, 1992 évben üzlettér belső felújítás, bérlői költségen.

Az ingatlan bérlés, osztozik más bérlőkkel, az energiaellátás közös.

A közlekedő, raktár részek műszaki állapota eredeti, felújítása nem történt.

Eger, Bajcsy Zs. u. 5-7.

hrsz: 4939/A/1 része

Összehasonlító adatok értékével:						
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%		
önálló közműbekötése nincs				-4%		
viszonyított területi arányok				5%		
osztott szintű bérlemény				-10%		
korrekciós szorzó összesen				-9%		-49 192
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve						497 382
Területe	m2	korr.sz.	korr.ter.			
üzlettér	25	1,0	25			12 434 541
felső szint közlekedő, raktár	26	0,7	18			9 052 346
Piaci érték	51		43			21 486 887
Piaci érték kerekítve						21 487 000 Ft

Eger, 2023. 04. 13.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



Bajcsy-Zs u. 5-7. társasház



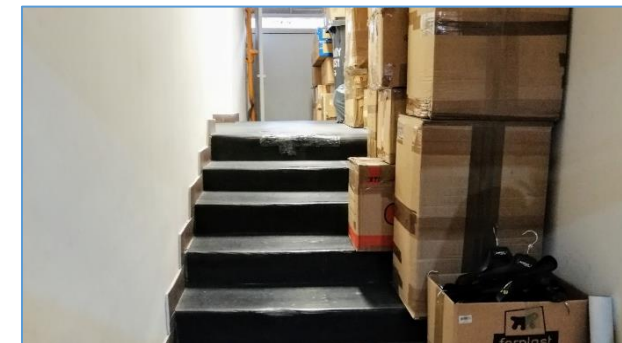
Utcaképek



Üzlet közös bejárata



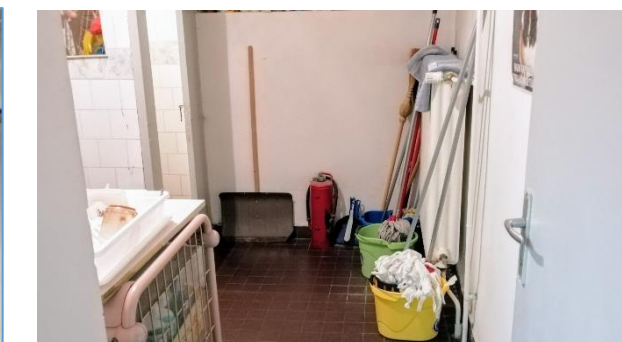
Értékelt üzlet földszinti része



Feljárat a felső szintre

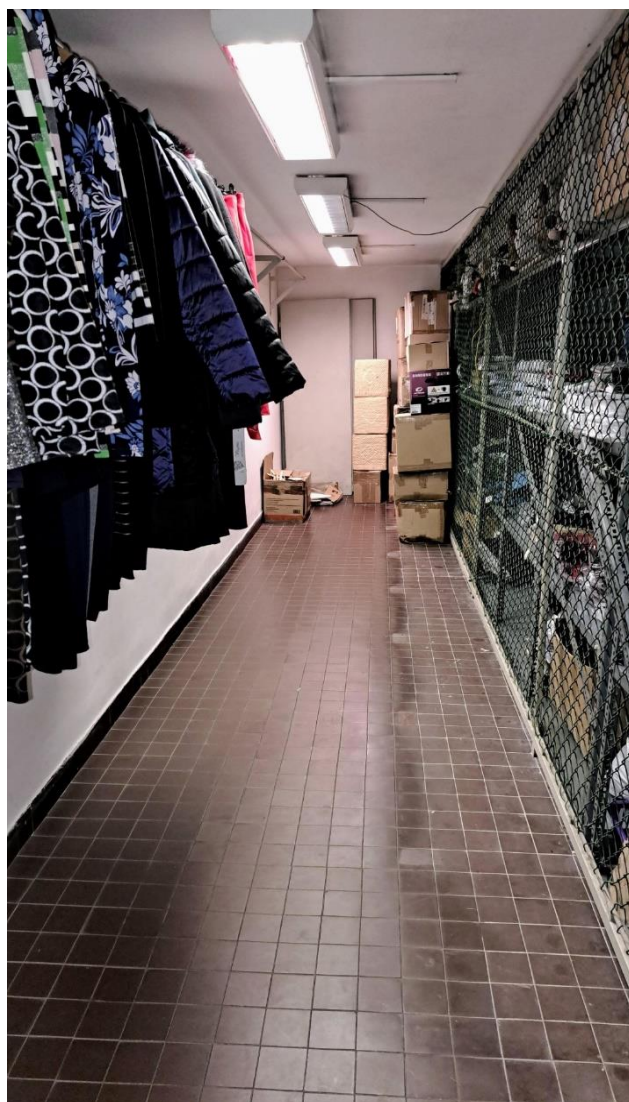


Közös használatú helyiségek





Közös használatú helyiségek



Az értékelt üzlethez tartozó, kizárólagos használatú raktár része.