

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, SZÉCHENYI U. 21. (HRSZ: 4610/1/A/2)
ÜZLET**

2023. NOVEMBER

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u. 21. sz. alatt lévő földszinti
ÜZLET
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

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

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,
2023. november 3. forduló napnak megfelelően:

35 800 000 Ft

azaz: Harmincötmillió-nyolcszázezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából.
- o Ezen tanúsítvány az értékelő előzetes írásos engedélye nélkül sem részeiben nem publikálható, a meghatározottól eltérő célra
- o A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2023. november 3.

Szúcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

| | |
|------------------------|-----------|
| Építési éve: | 1850 |
| Felújítás/bővítés éve: | - |
| Utolsó felújítás | n.a. |
| Szintek száma: | földszint |

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

| | |
|-------------|--------------------------------|
| válaszfalak | tégla |
| burkolatok | mázas kerámia |
| homlokzat | vakolt, festett |
| bádogozás | horganyzott lemez |
| nyílászárók | fa szerkezetű bejárati portál, |
| | belső fa ajtók |
| üvegezés | síküveg |
| héjazat | cserép fedés |

Épületgépészet:

| | |
|--------------------|---------------------------|
| elektromos hálózat | 230 V |
| fűtés | gázkonvektor |
| | bekötése felülvizsgálandó |
| vízellátás: | közüzemi |
| melegvízellátás | villanybojler |
| csatornázás | hálózati, |
| távbeszélő ellátás | nincs |

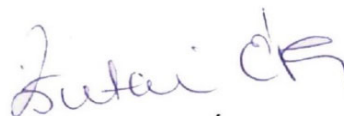
| | |
|----------------------------------|------------|
| Jellemző műszaki állapot: | 60% |
|----------------------------------|------------|

Eger, Széchenyi u. 21.

hrs: 4610/1/A/2

| Összehasonlító adatok értékeivel: | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------------|--|----------------------|-----------------|-------------------------|
| 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 | 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% | | |
| | | | műszaki állapot | -10% | | |
| | | | osztott bérlemény | -10% | | |
| | | | korrekciós szorzó összesen | -20% | | -109 315 |
| | | | Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve | | | 437 259 |
| Területe | m2 | korr.sz. | korr.ter. | | | |
| Piaci érték | 91 | 0,90 | 82 | | | 35 811 478 |
| Piaci érték kerekítve | | | | | | 35 800 000 Ft |

Eger, 2023. 11. 03.



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő
900326/2021





