

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Bajcsy Zs. u. 13. hrsz: 4945/A/1
ÜZLET**

2024 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Bajcsy Zs. u. 11. hrsz. 4945/A/1 alatt lévő földszinti

ÜZLET

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 2024. február 27. forduló napnak megfelelően:

33 600 000 Ft

azaz: Harminchárommilló-hatszázezer

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, 2024. február 29.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1900
Felújítás/bővítés éve:	1991
Utolsó felújítás	2012 (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. PVC, mozaiklap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű portál, belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	központi fűtés
vízellátás:	hálózati
melegvízellátás	kombi kazán
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	van

Jellemző műszaki állapot: **75%**

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, 2012 évben történt belső felújítás bérleti költségen. Folyamatosan karbantartott belső kialakítás. Fő falaknál a padlóvonal felett vizesedésre utaló elváltozások láthatók.

Összehasonlító adatok értékeléssel:						
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		-10%		
		kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés		5%		
		kedvezőtlen alaprajzi elrendezés		-4%		
		viszonyított területi arányok		5%		
		vizes, salétromos főfalak		-15%		
		korrekciós szorzó összesen		-19%		-103 849
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				442 724
Területe (m2)		76		442 724	1,0	33 647 048
Piaci érték kerekítve						33 600 000 Ft

Eger, 2024. 02. 29.

Zsutai Éva
Ingatlanvagyon-értékelő
Névj. Sz.: 900326/2021





