

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, HADNAGY U. 5. FSZ. (HRSZ: 6415/B/3)
ÜZLET (KERÉKPÁR SZERVÍZ)**

2024 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Hadnagy u. 5. sz. alatt lévő földszinti
ÜZLET (kerékpár szervíz)
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 26. forduló napnak megfelelően:

37 200 000 Ft

azaz: Harminchétmillió-kettőszázezer 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, 2024. február 29.

Szücs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1969
Felújítás/bővítés éve:	n.a.
Utolsó felújítás	2014 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton pillér és sávalap
tartófalak	vasbeton pillérváz, téglá kitöltő fal
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	lapos tetős

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap, PVC
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	acél bejárati ajtó, portál és belső fa ajtó
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	bitumenes lemez

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230-400 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **55%**

Megjegyzés: Területileg kedvező fekvésű, utcai bejárati üzlethelyiség.
Fő szerkezetei időarányosan elhasználtak
Gépészeti berendezések és felszerelési tárgyak állapota bizonytalan, felülvizsgálata, szükség szerinti cseréje indokolt.
A bejárati szélfogó helyiségben pénzügyi bankjegykiadó automata lett telepítve. A bérbeadott terület ebből kifolyólag csökkentésre került.

Összehasonlító adatok értékelés:						
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	0,90	464 063
Szarvas tér földszinti	130	üzlet	55 000	átlagos	1,10	465 385
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet	125 000	felújított	1,00	412 541
Károlyváros frekventált fsz-i	200	üzleti	110 000	jó állapotú	0,80	440 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	0,90	433 125
összesen						443 023
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			belső udvari bejárat	-10%		
			műszaki állapot	-15%		
			korrekciós szorzó összesen	-30%		-132 907
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			310 116
Területe (m2)	120					37 213 905
Piaci érték kerekítve						37 200 000 Ft

Eger, 2024. 02. 29.

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



