



Matina Ferenc

ingatlanok, gépek, eszközök vagyoneértékelése, közvetítése

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

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



3300 EGER, Érsek utca 2. hrsz: 4936/A/4

ÜZLET (cipő és ruhaüzlet)

2023 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Érsek u. 2. hrsz. 4936/A/4 alatt lévő földszinti

ÜZLET (Cipő és ruhaüzlet)

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. február 02. forduló napnak megfelelően:

26 900 000 Ft

azaz: Huszonhatmillió-kilencszázezer 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. február 27.

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

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1910
Felújítás/bővítés éve:	1968/1985 homlokzat
Utolsó felújítás	2012 bérlői költségen
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, tégl
födémek	acélgerendák közti betétes
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	csiszolt mészkő, gress lap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa ajtó, ablak
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	központi fűtés
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	nincs
csatornázás	nincs
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **70%**

Megjegyzés:

Burkolatok használtak. Légtér galéria kialakítással osztott szintű.

Eger, Érsek u. 2.

hrszt: 4936/A/4

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	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
Károlyvárosi frekvenciált fsz-i	200	üzlet	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%		
		vizesblokk hiánya		-3%		
		zsúfolt hatású üzlettér		-4%		
		kedvezőtlen alaprajzi elrendezés		-3%		
		viszonyított területi arányok		2%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-23%		-125 712
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				420 861
Területe (m2)	64		420 861	1,0		26 935 129
Piaci érték kerekítve						26 900 000 Ft

Eger, 2023. 02. 27.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő

