

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.

Szűcs 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,

Szakipari 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.

hrsz: 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





