



Matina Ferenc e.v.

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, Dobó tér 9. HRSZ: 5042/A/2
ÜZLET (ÜRES)**

2023. ÁPRILIS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Dobó tér 9. hrsz. 5042/A/2

ÜZLET (ÜRES)

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. április 06. forduló napnak megfelelően:

9 450 000 Ft

azaz: Kilencmillió-négyszázötvenezer 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. április 11.

Matina Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. sz.: 4/2007.

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1860
Társasház felújítás/bővítés éve:	1988
Utolsó felújítás	n.a.
Szintek száma:	pince, földszint, emelet

Tartószerkezet:

alapozás	falazott k sávalap
tartófalak	tufa kő és tégl
födémek	boltíves
tetőszerkezet	fa fedélszék

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa anyagúak
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás	hálózati
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **70%**

Belső udvari bejáratú üzlet.

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, megkezdett belső felújítás.

Szükség hátsó kiszolgáló és mellékhelyiségek, falvizesedéssel.

Eger, Dobó té 9.

hrsz: 5042/A/2 rész

Összehasonlító adatok értékével:							
Helyszín	méret m2	megnevezés		ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros közeli földszint	20	üzlet		14 900	új	0,80	596 000
Eger, Dobó u. földszint	42	üzlet		32 800	felújítandó	0,80	624 762
Eger, Szent J. u. földszint	65	üzlet		65 000	felújított	0,65	650 000
Eger, belváros közeli földszint	54	üzlet		47 900	felújított	0,75	665 278
Eger, belváros közeli földszinti	24	üzlet		14 990	felújított	1,00	624 583
összesen							632 125
korrekciós tényezők				ajánlati ár	-5%		
kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés					5%		
belső udvari bejárat					-15%		
műszaki állapot					-20%		
korrekciós szorzó összesen					-35%		-221 244
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve							410 881
Területe	m2	korr.sz.	korr.ter.				
Piaci érték üzlettér	23	1,0	23				9 450 263
Piaci érték kerekítve							9 450 000 Ft

Eger, 2023. 04. 11.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



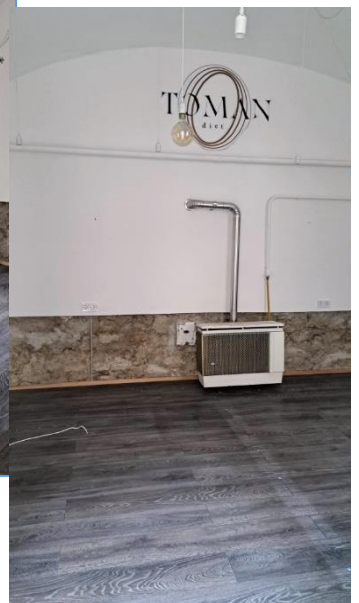
Dobó tér 9. utcfronti nézet



Kapualj bejárat az üzlet felé



Udvari homlokzat



Üzlet belső részletek



Levert vakolat (kiszáritáshoz?)



Falvizesedés részlet

