

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 Eger, Cifrakapu u. 47. Fsz. 4. hrsz: 1309/A/149**  
**ÜZLET**

**2025 FEBRUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Cifrakapu u. 47. fsz. 4. hrsz. 1309/A/149 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 2025.február 10. forduló napnak megfelelően:

**6 800 000 Ft**

azaz: hatmillió-nyolcszázezer 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, 2025. február 10.

Dr Bánhidy Péter  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZELT MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1971
Felújítás/bővítés éve:	1979
Szintek száma	11

### Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	házgyári panel
födémek	házgyári panel
tetőszerkezet	lapos tető

### Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	házgyári panel
burkolatok/bérleményben	mázás kerámia
homlokzat	natur elemek
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa ajtók, acél portálok
üvegezés	húzott síküveg,
héjazat	bitumenes lemez

### Épületgépészet:

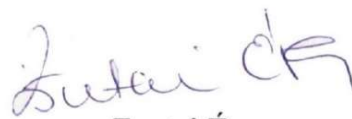
elektromos hálózat	230 V
fűtés	táv
vízellátás:	hálózati,
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:	70%
---------------------------	-----

Eger, Cifrakapu u. 47. hrsz. 1309/A/149

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros közeli földszint	34	üzlet	14 500	átlagos	1,00	426 471
Eger, Maklári hóstya	56	üzlet	38 900	felújított	0,80	555 714
Eger, Északi városrész	46	üzlet	28 000	felújított	0,80	486 957
Eger, belváros közeli földszint	45	üzlet	34 900	felújított	0,75	581 667
Eger, Északi városrész	45	üzlet	24 900	átlagos	1,00	553 333
összesen						520 828
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
Ingatlan elhelyezkedése Társasházban				-15%		
Területi arányok				3%		
Műszaki állapot				-10%		
korrekciós szorzó összesen				-27%		-140 624
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve						380 205
Területe (m2)	18		380 205	1,0		6 843 684
Piaci érték kerekítve						<b>6 800 000 Ft</b>

Eger, 2025. 02. 10.



Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. Sz.: 900326/2021

