

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
H-3300 EGER, ZALÁR JÓZSEF ÚT 1-3., Pf.: 98, Tel.: (36) 511-777, Fax: (36) 516-017,  
[www.evatzrt.hu](http://www.evatzrt.hu), [evatzrt@evatzrt.hu](mailto:evatzrt@evatzrt.hu)

---

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Dobó U. 13. (HRSZ: 5004/1/A/2)**  
**NEM LAKÁS CÉLÚ (IRODA)**

**2024. AUGUSZTUS**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Dobó u. 13. sz. (hrsz. 5001/A/2) alatt lévő alagsori  
**NEM LAKÁS CÉLÚ (IRODA)**  
ingatlan forgalmi értébecsléséről

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 július 31. forduló napnak megfelelően:

**14 400 000 Ft**

azaz: tizennégymillió-négyszázezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából készült.
- o Ezen tanúsítvány az értékelő előzetes írásos engedélye nélkül sem részeiben nem publikálható, a meghatározottól eltérő célra nem
- o A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2024. augusztus 21.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1965
Felújítás/bővítés éve:	2012
Utolsó felújítás	2017 műa.ablak és bejárati ajtó
Szintek száma:	alagsor, fsz, emelet

### Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	tégla
födémek	vb.gerendás
tetőszerkezet	fa fedélszék,

### Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	műanyag szerkezetű bejárati ajtó és ablakok
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

### Épületgépészet:

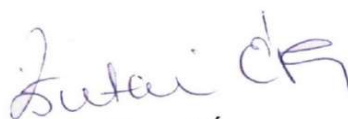
elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás:	hálózati
melegvízellátás	elektromos, átfolyós vízmelegítő
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

**Jellemző műszaki állapot:** **70%**

**Eger, Dobó u. 13. alagsor**

**hrsz: 5004/1/A/2**

<b>Összehasonlító adatok értékével:</b>						
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 fsz-i	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		-10%		
		viszonyított területi arányok		5%		
		alagsori, hátsó udvari bejárat		-15%		
		korrekciós szorzó összesen		-20%		-109 315
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				437 259
Területe (m2)	33		437 259	1,00		14 429 533
Piaci érték kerekítve						<b>14 400 000 Ft</b>



**Zsutai Éva**

ingatlanvagyon értékelő  
900326/2021





