

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

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Jókai u. 3. (HRSZ: 4958/1/A/2)
(CIPÉSZ) ÜZLET**

2024. JÚNIUS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Jókai u. 3. sz. (hrsz. 4958/1/A/2) alatt lévő földszinti
(CIPÉSZ) 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 2024. június 3. forduló napnak megfelelően:

27 900 000 Ft

azaz:huszonhétmillió-kilencszázezer 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. június 21.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1900
Felújítás/bővítés éve:	1983
Utolsó felújítás	nincs adat
Szintek száma:	földszint, emelet, tetőtér

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, téglá
födémek	boltíves
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál,
üvegezés	síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

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

Jellemző műszaki állapot: **70%**

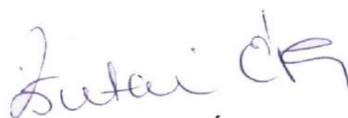
Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek.

A ráktár helyiség falazatán vizesedési nyomok láthatók

Eger, Jókai 3. Fsz.

hrszt: 4958/1/A/2

Összehasonlító adatok értékével:						
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		-5%		
		viszonyított területi arányok		10%		
		műszaki állapot		-10%		
		kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés		5%		
		korrekciós szorzó összesen		0%		0
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				546 573
Területe (m2)	51		546 573	1,00		27 875 235
Piaci érték kerekítve						27 900 000 Ft



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő

900326/2021



