

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 Eger, Szent János u. 13. hrsz: 4892/A/4**  
**ÜZLET**

**2025 FEBRUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Szent János u. 13. hrsz. 4892/A/4 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:

**7 500 000 Ft**

azaz: hétmillió-ötszázezer 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/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1780
Felújítás/bővítés éve:	1978
Utolsó felújítás	2001 (bejárati portál csere, burkolatok)
Szintek száma:	2

### Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, tégl
födémek	sík födém, acélgerendák közti betétes
tetőszerkezet	fa fedélszék,

### Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	kerámia
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál és belső ajtó
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

### Épületgépészet:

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

**Jellemző műszaki állapot: 70%**

Megjegyzés: Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, berendezési tárgyak.  
Ablak nélküli üzlet.

Eger, Szent János u. 13. hrsz. 4892/A/4

Összehasonlító adatok értékeléssel:						
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, belváros	54	üzlet	38 900	felújított	0,90	648 333
Eger, belváros	50	üzlet	34 900	felújított	0,65	453 700
Eger, belváros közeli földszint	45	üzlet	34 900	felújított	0,90	698 000
Eger, belváros	45	üzlet	24 900	felújított	1,00	553 333
összesen						555 967
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés		5%		
		Területi arányok		6%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-4%		-22 239
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				533 729
Területe (m2)	14		533 729	1,0		7 472 203
Piaci érték kerekítve						<b>7 500 000 Ft</b>

Eger, 2025. 02. 10.

Zsutai Éva

*Ingatlanvagyon-értékelő*

*Névj. Sz.: 900326/2021*

