

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



3300 Eger, Szent János u. 12. hrsz: 4909/A/4
ÜZLET

2025 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Szent János u. 12. hrsz. 4909/A/2 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:

9 600 000 Ft

azaz: kilencmillió-hatszázezer 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:	1776
Felújítás/bővítés éve:	1969
Utolsó felújítás	2001
Szintek száma:	földszint + emelet

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

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

Jellemző műszaki állapot: 75%

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, berendezési tárgyak.
Mellék helyiség- és ablak nélküli üzlet.
Az ingatlan elhanyagolt állapotban került levételre.

Eger, Szent János u. 12. hrsz. 4909/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)	18		533 729	1,0		9 607 118
Piaci érték kerekítve						9 600 000 Ft

Eger, 2025. 02. 10.

Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. Sz.: 900326/2021

