

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 Eger, Széchenyi u. 24. hrsz: 4865/A/1 (része)
ÜZLET**

2025 FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u. 24. hrsz. 4865/A/1 (része) 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:

17 000 000 Ft

azaz: tizenhétmillió 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:	1979
Utolsó felújítás	1992 homlokzat
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	csiszolt lap, járólapp
homlokzat	vakolt, festett
bádongozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál,
	belső fa ajtók
üvegezés	síkküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 - 400 V
fűtés	gázkonvektor
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs


Jellemző műszaki állapot: 65%

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, gépészeti berendezések, közös használatú közlekedő, illetve elkülönített WC, raktár helyiséggel rendelkező üzlet. Üzlettere kiépített fűtéssel nem rendelkezik, belmagassága + 3,20 m. A hátsó helyiségek a főépülethez toldalékjelleggel kerültek megépítésre, melynek falazata gyakorlatilag a teljes magasságban vizes, salétromos.

Eger, Széchenyi u. 24. hrsz. 4865/A/1 része

Összehasonlító adatok értékel:						
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%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-15%		-83 395
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				472 572
Területe (m2)	36		472 572	1,0		17 012 604
Piaci érték kerekítve						17 000 000 Ft

Eger, 2025. 02. 10.

**Zsutai Éva***Ingatlanvagyon-értékelő**Névj. Sz.: 900326/2021*

