

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 ÉRTÉKELESRŐL



3300 EGER, JÓKAI M. U. 5. (HRSZ: 4957A/3)

ÜZLET

2024. FEBRUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Jókai M. u. 5. (hrsz. 4957/A/3) alatt lévő földszinti
ÜZLET
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák ajánlásában

Az ingatlan értéke a 2025. február 10. forduló napnak megfelelően:

17 600 000 Ft

azaz: Tizenhétmillió-hatszázezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos formában, hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából készült.
- 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:	1920
Felújítás/bővítés éve:	1984
Utolsó felújítás	2014 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint + emelet

Tartószerkezet:

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

Szkipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

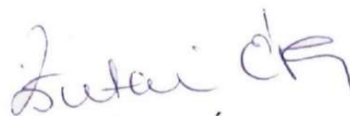
elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	nincs
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:	70%
----------------------------------	------------

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, berendezési tárgyak. Fő falaknál vizesedés,

Összehasonlító adatok értékelve:						
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%		
			szűk helyiségkapcsolatok	-5%		
			műszaki állapot	-10%		
			kissé szűk utcáról közelíthető meg	-3%		
			korrekciós szorzó összesen	-23%		-127 873
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			428 095
Területe (m2)	41		428 095	1,0		17 551 892
Piaci érték kerekítve						17 600 000 Ft

Eger, 2025.02.10.



Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. Sz.: 900326/2021

