

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



az Eger, Zalár u. 5-7. földszint alatt lévő  
**ÜZLET**  
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

2023. október

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Zalár u. 5-7. hrsz. 4895/A/7

## 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 2023. október 25. forduló napnak megfelelően:

**41 000 000 Ft**

azaz: Négyvenegymillió 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, 2023. október 25.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1875
Felújítás/bővítés éve:	1985/2010
Szintek száma:	3

### Tartószerkezet:

alapozás	falazott kő sávalap
tartófalak	tufa kő, téglá
födémek	poroszsüveg boltozat
tetőszerkezet	fa fedélszék

### Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	gress járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	műanyag és fa szerkezetűek,
üvegezés	hőszigetelt síküveg,
héjazat	cserépfedés

### Épületgépészet:

elektromos hálózat	220-380 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	hálózati,
melegvízellátás	gázvízmelegítő
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:	75%
---------------------------	-----

Összehasonlító adatok értékével:							
Helyszín	méret m2	megnevezés		ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros közeli földszint	20	üzlet		14 900	új	0,80	596 000
Eger, Dobó u. földszint	42	üzlet		32 800	felújítandó	0,80	624 762
Eger, belvárosi földszint	65	üzlet		52 500	felújított	0,65	525 000
Eger, belváros közeli földszint	54	üzlet		43 900	felújított	0,75	609 722
Eger, belváros közeli földszinti	24	üzlet		14 990	felújított	1,00	624 583
összesen							596 013
korrekciós tényezők		ajánlati ár			-10%		
zsúfolt hatású helyiség, raktár mérete					-12%		
műszaki állapot					-13%		
korrekciós szorzó összesen					-35%		-208 605
Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve							387 409
Területe	m2	korr.sz.	korr.ter.				
Piaci érték üzlettér	106	1,0	106				41 065 330
Piaci érték kerekítve							41 000 000 Ft

Eger, 2023. 10. 25.



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő  
900326/2021







