

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
H-3300 EGER, ZALÁR JÓZSEF ÚT 1-3., Pf.: 98, Tel.: (36) 511-777, Fax: (36) 516-017,  
[www.evatzrt.hu](http://www.evatzrt.hu), [evatzrt@evatzrt.hu](mailto:evatzrt@evatzrt.hu)

---

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Bajcsy Zy. u. 5-7. HRSZ: 4939/A/1 (rész)  
ÜZLET (része)**

**2023. NOVEMBER**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Bajcsy Zs. u. 5-7. hrsz. 4939/A/1 (rész)

**ÜZLET (része)**

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. november 03. forduló napnak megfelelően:

**40 200 000 Ft**

azaz: Negyvenmillió-kettőszázezer 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.november 3.

Szücs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1971
Felújítás/bővítés éve:	nem volt
Utolsó felújítás	1992 (üzlettér bérlői költségen)
Szintek száma:	földszint, emelet, tetőtér

### Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	tégla
födémek	sík lemez
tetőszerkezet	fa fedélszék,

### Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	mázás kerámia, mettlachi
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	acél portál., belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

### Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	távfűtés
vízellátás:	hálózati
melegvízellátás	elektromos, átfolyós vízmelegítő
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

### Jellemző műszaki állapot:

**75%**

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, 1992 évben üzlettér belső felújítás, bérlői költségen.  
Az ingatlan bérlés, osztozik más bérlőkkel, az energiaellátás közös.  
A közlekedő, raktár részek műszaki állapota eredeti, felújítása nem történt.

Eger, Bajcsy Zs. u. 5-7.

hrs: 4939/A/1 része

Összehasonlító adatok értékével:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Katona tér I. emeleti	192	üzlet	99 000	felújítandó	1,10	567 188
Szarvas tér földszinti	130	üzlet	55 000	átlagos	1,30	550 000
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet	125 000	felújított	1,30	536 304
Károlyváros frekventált fsz-i	200	üzleti	110 000	jó állapotú	1,00	550 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	1,10	529 375
összesen						546 573
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés	5%		
			önálló közműbekötése nincs	-4%		
			osztott szintű bérlemény	-10%		
			korrekciós szorzó összesen	-14%		-76 520
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			470 053
Területe		m2	korr.sz.	korr.ter.		
üzlettér	68	1,0	68			31 963 602
felső szint közlekedő, raktár	35	0,5	18			8 225 927
Piaci érték	103		86			40 189 529
Piaci érték kerekítve						40 200 000 Ft

Eger, 2023. 11. 03.

  
Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő  
900326/2021







