

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Széchenyi u. 56. (HRSZ: 4789/A/1)  
ÜZLET**

**2024. JANUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u. 56. sz. (hrsz. 4789/A/1 rész) 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 2024. január 22. forduló napnak megfelelően:

**15 200 000 Ft**

azaz: Tizenötmilliómillió-kettőszázezer forint

Megjegyzés:

- o Az értékelés, a tulajdonos belső használat részére készült kivonatos hasznosítás esetére, döntéshelyzet elősegítése céljából készült.
- o Ezen tanúsítvány az értékelő előzetes írásos engedélye nélkül sem részeiben nem publikálható, a meghatározottól eltérő célra nem
- o A meghatározott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.
- o A szakvéleménybe foglalt megállapítások, az ingatlan változtatás állapotában, érvényessége 90 napra korlátozódik.

Eger, 2024. január 24.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1860
Felújítás/bővítés éve:	
Utolsó felújítás	2016 bérlemény
Szintek száma:	földszint

### Tartószerkezet:

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

### Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	csiszolt lap, járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál,
	belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

### Épületgépészet:

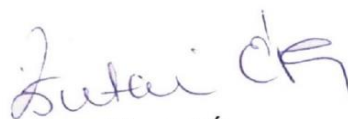
elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázüzemű
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	kombi kazánról
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

**Jellemző műszaki állapot:** **70%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek,

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	1,00	515 625
Szarvas tér földszinti	130	üzlet		55 000	átlagos	1,10	465 385
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet		125 000	felújított	1,00	412 541
Károlyváros fsz-i	200	üzlet		110 000	jó állapotú	0,90	495 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet		53 900	kiváló	0,90	433 125
összesen							464 335
korrekciós tényezők				ajánlati ár	-10%		
				falvizesedési jelenségek	-7%		
				területi fekfés	-5%		
				korrekciós szorzó összesen	-22%		-102 154
				Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			362 181
Értékelt üzlet területe (m2)	42			362 181	1,0		15 211 620
Piaci érték kerekítve							<b>15 200 000 Ft</b>

Eger, 2024. 01. 24.



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő  
900326/2021

