

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



**3300 EGER, Széchenyi u. 24. (HRSZ: 4865/A/1 rész)**  
**ÜZLET**

**2022. AUGUSZTUS**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u .24. sz. (hrsz. 4865/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 2022. augusztus 04. forduló napnak megfelelően:

**30 127 000 Ft**

azaz: Harmincmillió-százhuszonhétezer 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, 2022. augusztus 04.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Korsós Lajosné  
vagyonkezelő divízióvezető

**AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:**

Építési éve: 1780

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Felújítás/bővítés éve: | 1979              |
| Utolsó felújítás       | 1992 homlokzat    |
| Szintek száma:         | földszint, emelet |

#### **Tartószerkezet:**

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

#### **Szakipari szerkezetek:**

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| válaszfalak | tégla                 |
| burkolatok  | csiszolt lap, járól   |
| homlokzat   | vakolt, festett       |
| bádogozás   | horganyzott lemez     |
| nyílászárók | fa szerkezetű bejárat |
| üvegezés    | síkküveg              |
| héjazat     | cserép fedés          |

#### **Épületgépészet:**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| elektromos hálózat | 230 V |
| fűtés              | nincs |
| vízellátás:        | nincs |
| melegvízellátás    | nincs |
| csatornázás        | nincs |
| távbeszélő ellátás | nincs |

**Jellemző műszaki állapot:** **60%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, gépészeti vezetékek és berendezések..  
Üzlettere erőltetett kialakítású, szabálytalan alakú helyég.  
Bérlelményen belüli szinteltolódások, nagy belmagasság, állmennyezzet kiakaitás jellemzi.  
Fő falazatán falvizesedési jelenség látható.

| <b>Összehasonlító adatok értékel:</b> |             |            |  |                      |                 |                      |
|---------------------------------------|-------------|------------|--|----------------------|-----------------|----------------------|
| Helyszín                              | méret<br>m2 | megnevezés | ajánlati ár<br>e Ft                        | jellemző<br>tényezők | korr.<br>szorzó | fajlagos érték Ft/m2 |
| Eger, Szent János u. fsz              | 96          | üzlet      | 39 900                                     | jó                   | 1,10            | 457 188              |
| Eger, Bajczy Zs. II. em.              | 105         | iroda      | 60 000                                     | jó                   | 0,85            | 485 714              |
| Eger, belvárosi közeli                | 130         | üzlet      | 55 000                                     | jó                   | 1,10            | 465 385              |
| Eger, Csiky S. u .fsz-i               | 20          | üzlet      | 9 500                                      | újszerű              | 1,00            | 475 000              |
| Eger, belvárosi földszinti            | 20          | üzlet      | 6 900                                      | újszerű              | 1,30            | 448 500              |
| összesen                              |             |            |  |                      |                 | 466 357              |
| korrekciós tényezők                   |             |            | ajánlati ár                                | -5%                  |                 |                      |
|                                       |             |            | intenzív gyalogosforgalom mentén           | 10%                  |                 |                      |
|                                       |             |            | műszaki állapot                            | -10%                 |                 |                      |
|                                       |             |            | korrekciós szorzó összesen                 | -5%                  |                 | -23 318              |
|                                       |             |            | Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve |                      |                 | 443 039              |
| Területe (m2)                         | 68          |            | 443 039                                    | 1,0                  |                 | 30 126 680           |
| Piaci érték kerekítve                 |             |            |  |                      |                 | <b>30 127 000 Ft</b> |

Eger, 2022. 08.04.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő





Széchenyi utca, utcaképek



Széchenyi u. 24. társasház utcafronti nézete

Üzlet bejárata



Üzlet belső részletek

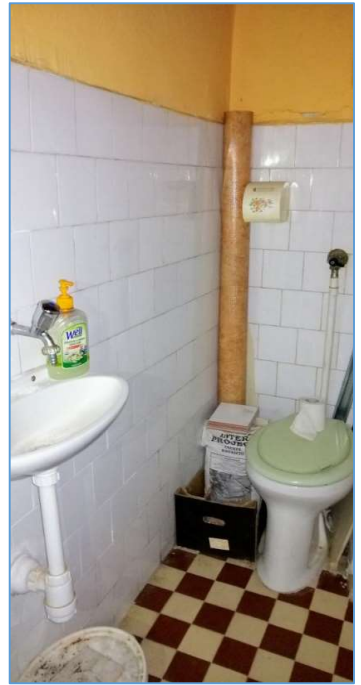


Söntés részlete

Közlekedő a mosdó-WC felé









Közlekedő részlet



Mosogató nézete



Előkészítő részlete

