

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Katona tér 7-9. (hrsz 4870/1/A/33)**  
**MEZŐGAZDASÁGI SZAKÜZLET**

**2022. SZEPTEMBER**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Katona tér 7-9. sz. (hrsz. 4870/A/1/33) alatt lévő földszinti  
**MEZŐGAZDASÁGI SZAKÜZLET**  
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

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

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,  
2022. szeptember 15. forduló napnak megfelelően:

**42 030 000 Ft**

azaz: Negyvenkétfmilió-harmincezer 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. szeptember 22.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Korsós Lajosné  
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1976
Felújítás/bővítés éve:	1987
Utolsó felújítás	2013, 2017 belső világítás
Szintek száma:	földszint

**Tartószerkezet:**

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	monolit vasbeton
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	fa fedélszék,

**Szakipari szerkezetek:**

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	hőszigetelt nemesvakolat
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fém szerkezetű bejárati portál és belső fa ajtó
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	cserép fedés

**Épületgépészet:**

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

**Jellemző műszaki állapot:** **80%**

**Megjegyzés:** Acél portál hőszigetelt üvegezéssel, záródása nem megfelelő.  
Nagy belmagasság (3,35 m) kifűtése gazdaságtalan  
Szennyvíz ejtővezetékéről korábban beázás történt.  
Belső lépcsőfok burkolata töredezett.

<b>Összehasonlító adatok értékeléssel:</b>						
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	0,90	702 857
Eger, Szent J. u. földszint	65	üzlet	65 000	felújított	0,70	700 000
Eger, belváros közeli földszint	54	üzlet	47 900	felújított	0,80	709 630
Eger, belváros közeli földszinti	24	üzlet	14 990	felújított	1,00	624 583
összesen						666 614
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			viszonyított területi arányok	-15%		
			árufeltöltés gépjárműről körülményes	-5%		
			nagy belmagasságú bérlemény, kifutása gazdaságtalan	-5%		
			szennyvíz gerincvezeték felújításra szorul	-2%		
			acél portálok záródása nem megfelelő	-3%		
			korrekciós szorzó összesen	-35%		-233 315
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			433 299
Területe (m2)	97		433 299	1,0		42 030 014
Piaci érték kerekítve						<b>42 030 000 Ft</b>

Eger, 2022. 09. 22.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő





Üzlet bejárata



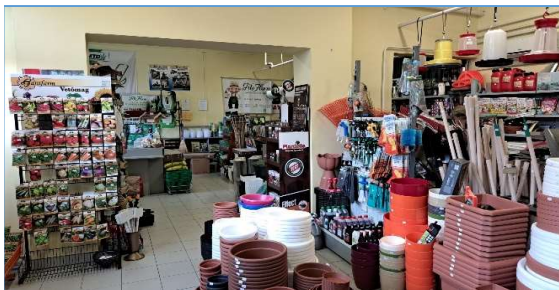
Belső részletek



Belső lépcsőburkolat állapota



Üzlettér részletek



Szennyvíz ejtővezetékéről történő korábbi beázás részletek



Raktár és egyéb helyiségek nézete

