

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



3300 EGER, Katona tér 2. (HRSZ: 4870/5/A/10 része)

ÜZLET (üres)

2023. SZEPTEMBER

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Katona tér 2. sz. (hrsz. 4870/5/A/10 része) alatt lévő emeleti
ÜZLET (üres)
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák

A részvénytársaság ingatlanvagyon-értékelő szakvéleménye alapján,
az ingatlan értéke a 2023. szeptember 4. forduló napnak megfelelően:

5 150 000 Ft

azaz: ötmillió-egyszázötvenezer 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, 2023. szeptember 4.

EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

3300 Eger, Zala út 1-3 Pf.:98 ①



Szűcs Tamás
vezérigazgató



Dr. Fejér Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1985
Felújítás/bővítés éve:	n.a.
Szintek száma:	földszint, emelet

Tartószerkezet:

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

Szakipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fém szerkezetű bejárati portál és belső fa ajtó
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	cserép fedés, bitumenes lemez fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	közüzemi
melegvízellátás	nincs, (egyéni elektromos vízmelegítő)
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot:	70%
---------------------------	-----

Eger, Katona tér 2.

hrs: 4870/5/A/10(része)

Összehasonlító adatok értékel:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Katona tér fsz. piaccsarnok	21	üzlet	19 900	n.a.	0,80	758 095
Maklári hóstya	55	üzlet	38 901	felújított	1,05	742 655
Dobó utca	42	üzlet	32 800	felújítandó	0,95	741 905
Cifra hóstya	28	üzlet	22 900	új építés	0,90	736 071
Felsőváros	23	üzlet	20 000	új építés	0,90	782 609
összesen						752 267
korrekciós tényezők			ajánlati ár	-5%		
			műszaki állapot	-30%		
			épületen belüli elhelyezkedés	-8%		
			korrekciós szorzó összesen	-43%		-323 475
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			428 792
Területe (m2)	12		428 792	1,0		5 145 507
Piaci érték kerekítve						5 150 000 Ft

Eger, 2023. 09. 04.



Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő

Névj. Sz.: 900326/2021



