



**Matina Ferenc**

*ingatlanok, gépek, eszközök vagyonerőértékelése, közvetítése*

---

3390 Füzesabony, Radnóti M. u. 31. Telefon: 06-20/9972-194 E-mail: [matinaf56@gmail.com](mailto:matinaf56@gmail.com)

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, Széchenyi u. 28. (HRSZ: 4864/A/1)**

**ÜZLET (üres)**

**2023 FEBRUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi u. 28. sz. (hrsz. 4864/A/1) alatt lévő földszinti

**ÜZLET (üres)**

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. február 27. forduló napnak megfelelően:

**26 200 000 Ft**

azaz: Huszonhatmillió-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. február 27.

**Matina Ferenc**

*Ingatlanvagyon-értékelő*

*Névj. sz.: 4/2007.*

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1780
Felújítás/bővítés éve:	1974/1988/tető
Utolsó felújítás	2014 (bérlői költségen)
Szintek száma:	földszint, emelet

### Tartószerkezet:

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

### Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű portálok, belső faajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

### Épületgépészet:

elektromos hálózat	230-400 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	hálózati
melegvízellátás	kombi kazánról
csatornázás	hálózati
távbeszélő ellátás	nincs

**Jellemző műszaki állapot: 75%**

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek, 2014 évi üzlettér borkolat felújítása, bérlői költségen.  
Kedvezőtlen alaprajzi elrendezés.

**Eger, Széchenyi u. 28.**

**hrsz: 4864/A/1**

<b>Összehasonlító adatok értékeivel:</b>						
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%		
		kedvezőtlen üzlet bejárat, tagolt helyiségkapcsolatok.		-10%		
		vizes, salétromos főfalak		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-25%		-136 643
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				409 930
Területe (m2)		64		409 930	1,0	26 235 515
Piaci érték kerekítve						<b>26 200 000 Ft</b>

Eger, 2023. 02. 27.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő



