

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 EGER, HADNAGY U. 5. FSZ. (HRSZ: 6415/B/2)  
ÜZLET (VOLT CUKRÁSZMŰHELY)**

2024 JÚLIUS

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Hadnagy u. 5. sz. alatt lévő földszinti  
**ÜZLET ( volt cukrászműhely)**  
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. július 5. forduló napnak megfelelően:

**28 400 000 Ft**

azaz: Huszonnyolcmillió-négyszázezer 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, 2024. július 5.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1969
Felújítás/bővítés éve:	n.a.
Utolsó felújítás	2014 (bérleti költségen)
Szintek száma:	földszint

### Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton pillér és sávalap
tartófalak	vasbeton pillérváz, téglá kitöltő fal
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	lapos tetős

### Szakiari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap, PVC
homlokzat	vakolt, festet
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	acél bejárati ajtó, portál és belső fa ajtó
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	bitumenes lemez

### Épületgépészet:

elektromos hálózat	230-400 V
fűtés, hűtés	gázközponti, fali split klima
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

**Jellemző műszaki állapot:** 70%

**Megjegyzés:** Bérleti költségen részben felújított műhely, üzemi rész.  
Oldalsó bejárata műanyag ajtóra cserélt, hűtőkamrák gépészeti  
vezetékek, csatlakozások kialakítása, belső funkcionális átalakítása  
Nagy belmagasság (3,20 m) kifűtése gazdaságtalan

Összehasonlító adatok értékelés:						
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%		
		belső udvari bejárat		-10%		
		műszaki állapot		-20%		
		korrekciós szorzó összesen		-35%		-191 301
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				355 273
Területe (m2)	80					28 421 808
Piaci érték kerekítve						<b>28 400 000 Ft</b>

Eger, 2024. 07. 05.

Zsutai Éva  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névj. Sz.: 900326/2021











