

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFÜTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
H-3300 EGER, ZALÁR JÓZSEF ÚT 1-3., Pf.: 98, Tel.: (36) 511-777, Fax: (36) 516-017,  
[www.evatzrt.hu](http://www.evatzrt.hu), [evatzrt@evatzrt.hu](mailto:evatzrt@evatzrt.hu)

---

## KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



**3300 EGER, Széchenyi I. u. 21. (HRSZ: 4610/1/A/2)**

**ÜZLET**

**2024. AUGUSZTUS**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Széchenyi I. u. 21. sz. (hrsz. 4610/1/A/2) 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 2024 augusztus 21. forduló napnak megfelelően:

**8 400 000 Ft**

azaz: nyolcmillió-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. augusztus 21.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1850
Felújítás/bővítés éve:	-
Utolsó felújítás	n.a.
Szintek száma:	földszint

### Tartószerkezet:

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

### Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	mázás kerámia
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál, belső fa ajtók
üvegezés	síküveg
héjazat	cserép fedés

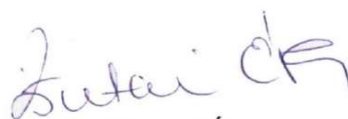
### Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázkonvektor bekötése felülvizsgálandó
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	villanybojler
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

<b>Jellemző műszaki állapot:</b>	<b>60%</b>
----------------------------------	------------

Összehasonlító adatok értékeléssel:						
Helyszín	méret m <sup>2</sup>	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
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		-10%		
		viszonyított területi arányok		10%		
		Műszaki állapot		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-10%		-54 657
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				491 916
Területe (m <sup>2</sup> )	17		491 916	1,00		8 362 570
Piaci érték kerekítve						<b>8 400 000 Ft</b>

Eger, 2024. 08. 21.



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő

900326/2021

