

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŰTŐ 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 ÉRTÉKELÉSRŐL



**3300 Eger, Kertész utca 2. hrsz: 6467/B/1**  
**ÜZLET**

**2025 FEBRUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Kertész utca 2. hrsz. 6467/B/1 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 2025.február 10. forduló napnak megfelelően:

**10 200 000 Ft**

azaz: hétmillió-hatszázezer 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, 2025. február 10.

Dr Bánhidy Péter  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	2005
Utolsó felújítás	Nem ismert
Szintek száma:	1

### Tartószerkezet:

alapozás	beton sávalap
tartófalak	tégla
födémek	sík födém, acélgerendák közti betétes
tetőszerkezet	fa fedélszék,

### Szakiipari szerkezetek:

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

### Épületgépészet:

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


**Jellemző műszaki állapot:** **70%**

Megjegyzés: Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, berendezési tárgyak.

Eger, Kertész u. 2. hrsz. 6467/B/1

Összehasonlító adatok értékeléssel:						
Helyszín	méret m2	megnevezés	ajánlati ár e Ft	jellemző tényezők	korr. szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Eger, belváros közeli földszint	34	üzlet	14 500	átlagos	1,00	426 471
Eger, belváros	54	üzlet	38 900	felújított	0,90	648 333
Eger, belváros	50	üzlet	34 900	felújított	0,90	628 200
Eger, belváros közeli földszint	45	üzlet	34 900	felújított	0,90	698 000
Eger, belváros	45	üzlet	24 900	felújított	1,00	553 333
összesen						590 867
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-10%		
		Területi arányok		6%		
		korrekciós szorzó összesen		-4%		-23 635
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				567 233
Területe (m2)	18		567 233	1,0		10 210 190
Piaci érték kerekítve						<b>10 200 000 Ft</b>

Eger, 2025. 02. 10.



Zsutai Éva

Ingatlanvagyon-értékelő  
Névj. Sz.: 900326/2021

