

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, evatzrt@evatzrt.hu

KIVONAT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELESRŐL



**3300 EGER, ÉRSEK U. 8. (HRSZ:4932/2/A/2)
ÜZLET (GALÉRIA)**

2023. JANUÁR

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Érsek u. 8. (hrsz. 4932/2/A/2). alatt lévő földszinti
ÜZLET (GALÉRIA)
ingatlan forgalmi értékbecsléséről

Az értékelést a nemzetközileg elfogadott módszerek szerint az EVS 2009 normatívák

Az ingatlan értéke a 2023. január 19. forduló napnak megfelelően:

55 808 000 Ft

azaz: Ötvenötmillió-nyolcszáznyolcezer 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. január 25.

Szűcs Tamás
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja
vagyonkezelő divízióvezető

AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1850
Felújítás/bővítés éve:	1972
Utolsó felújítás	2017
Szintek száma:	földszint + emelet

Tartószerkezet:

alapozás	tufa kő sávalap
tartófalak	tufa kő, téglá
födémek	sík födém
tetőszerkezet	fa fedélszék,

Szkipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla
burkolatok	járólap, szőnyegpadló
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa szerkezetű bejárati portál, ablak és belső fa ajtók
üvegezés	hőszigetelt síküveg
héjazat	cserép fedés

Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti fűtés, radiátor
vízellátás:	közüemi
melegvízellátás	elektromos, átfolyós
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

Jellemző műszaki állapot: **75%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, burkolatok, berendezési tárgyak.
Nagy belmagasságú galéria szint kialakítással.
Egyéb helyiségek kissé szűkös méretűek, váltakozó padlómagassággal

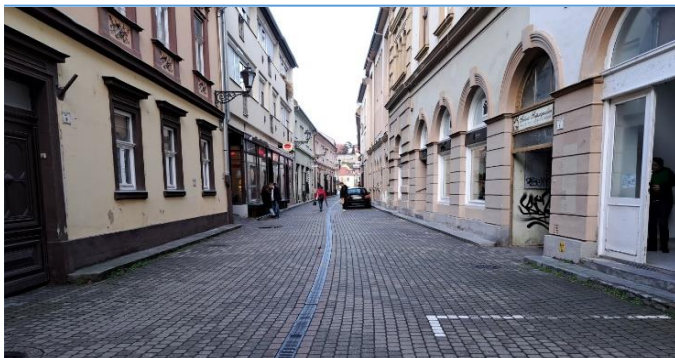
Eger, Érsek u. 8. fsz.

hrs: 4932/2/A/2

Összehasonlító adatok értékel:						
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	1,00	515 625
Szarvas tér földszinti	130	üzlet	55 000	átlagos	1,10	465 385
Belvárosi közeli földszinti	303	üzlet	125 000	felújított	1,00	412 541
Károlyváros frekventált fsz-i	200	üzleti	110 000	jó állapotú	0,90	495 000
Belváros közeli földszinti	112	üzlet	53 900	kiváló	0,90	433 125
összesen						464 335
korrekciós tényezők		ajánlati ár		-5%		
		viszonyított területi arányok				
		fő szerkezetek időarányos elhasználtsága		-10%		
		korrekciós szorzó összesen		-15%		-69 650
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				394 685
Területe	(m2)	red.szorzó	red. terület			
földszint	91	1,00	91,00			
galéria	72	0,70	50,40			
Területe (m2)	163		141,40			
Átlagos fajlagos érték			394 685			55 808 445
Piaci érték kerekítve						55 808 000 Ft

Eger, 2023. 01. 25.

Matina Ferenc
ingatlanvagyon értékelő



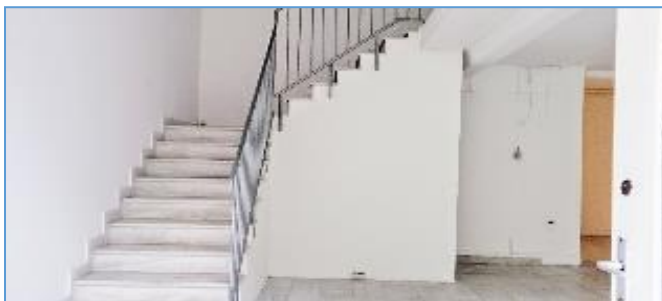
Érsek út, utcaképek



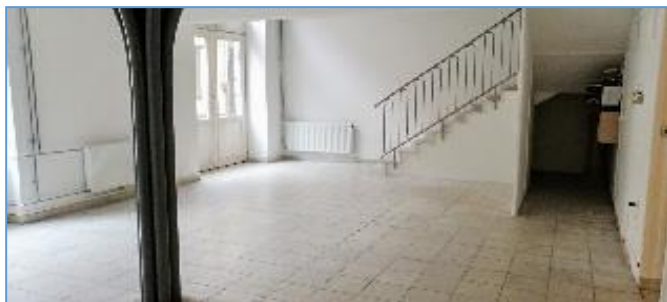
Érsek u. 8. utcai homlokzat



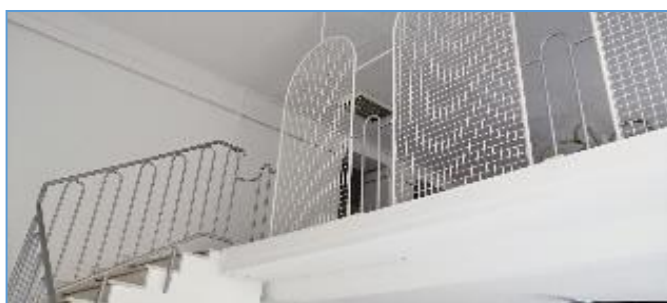
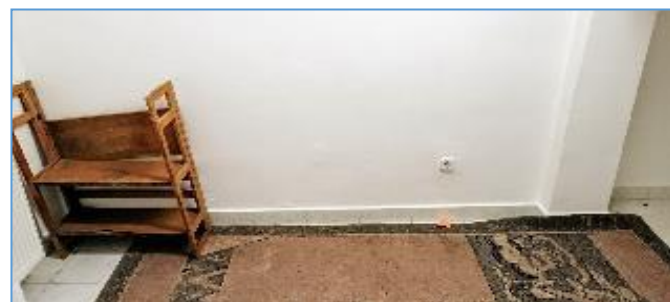
Üzlet bejárata



Üzlettér földszinti részletek

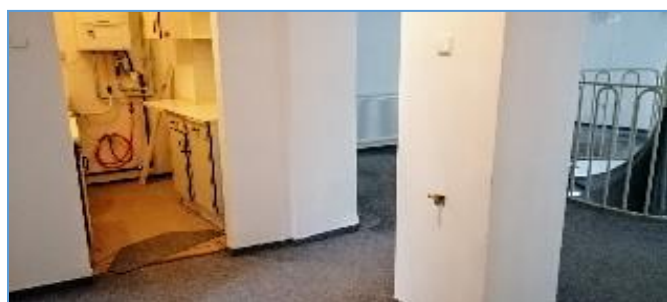


Földszinti kiszolgáló helyiségek, előterek



Feljárati a galéria szintre

Galéria terek részlete



Irodák



Teakonyha, központi gázkazán részlete