



**Matina Ferenc**

*ingatlanok, gépi eszközök vagyonértékelése, 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, ÉRSEK U. 11. (HRSZ:4911/1/A/1)  
ÜZLET (KÁVÉZÓ ÉS ÜRES ÜZLETRÉSZ)**

**2023. FEBRUÁR**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Érsek u. 11. (hrsz. 4911/1/A/1). alatt lévő földszinti  
**ÜZLET (KÁVÉZÓ ÉS ÜRES ÜZLETRÉSZ)**  
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 08. forduló napnak megfelelően:

**61 700 000 Ft**

azaz: Hatvanegymillió-hétszázezer 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. február 14.

**Matina Ferenc**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névj. sz.: 4/2007.

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1976
Felújítás/bővítés éve:	1987 (tető)
Utolsó felújítás	2023 (kávézó részen) bérleti költségen
Szintek száma:	földszint + emelet+tetőtér

### Tartószerkezet:

alapozás	vasbeton résalap
tartófalak	monolit vasbeton
födémek	monolit vasbeton
tetőszerkezet	fa fedélszék,

### Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	gipszkarton, téglá
burkolatok	járólap
homlokzat	hőszigetelt, nemesvakolattal
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	kombi gázkazánról (bérbeadói költségen új)
csatornázás	hálózati,
távbeszélő ellátás	nincs

**Jellemző műszaki állapot:** **75%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek, új burkolatokkal, berendezési tárgyakkal.  
a felújított kávézó részen. A szomszédos üres üzlettér rész teljes felújításra szorul  
Egyéb helyiségek kissé szűkös méretűek, ablak nélküli sötét helyiségek

**Eger, Érsek u. 11. fsz.**

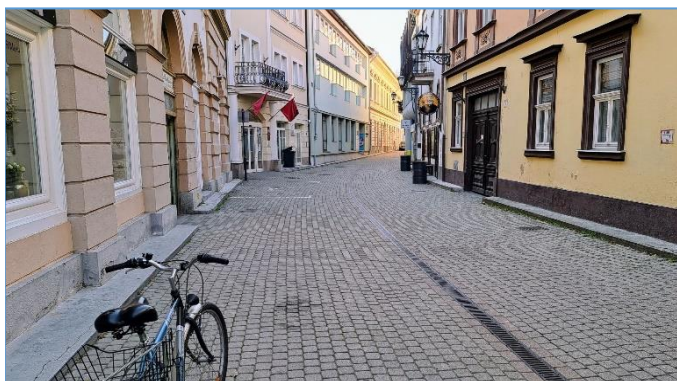
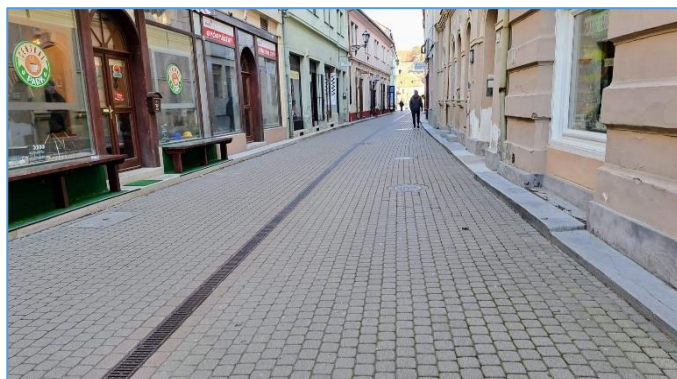
**hrszt: 4911/1/A/1**

<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	1,00	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%		
		fő szerkezetek időarányos elhasználtsága		-7%		
		korrekciós szorzó összesen		-12%		-55 720
		Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve				408 615
Területe	(m2)	red.szorzó	red. terület			
üzlettér	151	1,00	151,00			
Területe (m2)	151		151,00			
Átlagos fajlagos érték			408 615			61 700 858
Piaci érték kerekítve						<b>61 700 000 Ft</b>

Eger, 2023. 02. 14.

Matina Ferenc  
ingatlanvagyon értékelő

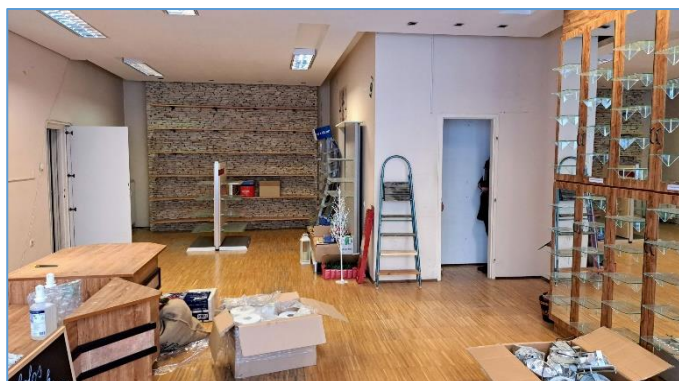




Felújított üzletrész, Kávézó







Felújításra szoruló üres üzletrész





