

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFÚTÓ 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, ÉRSEK utca 3. (HRSZ: 4919/A/2)  
ÜZLET**

**2024. JÚNIUS**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Érsek u. 3. fsz. (hrsz. 4919/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. június 3. forduló napnak megfelelően:

**9 970 000 Ft**

azaz: kilencmillió-kilencszázhetvenezer 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, 2024. június 03.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

Építési éve:	1750
Felújítás/bővítés éve:	2006
Szintek száma:	pince, földszint, 1 emelet

### Tartószerkezet:

alapozás	falazott kő, téglavégyes sávalap
tartófalak	kő, téglavégyes falazat
födémek	részben boltozat, részben sík szerkezetű
tetőszerkezet	fa fedélszék,

### Szakiipari szerkezetek:

válaszfalak	tégla, kő
burkolatok	gress lap
homlokzat	vakolt, festett
bádogozás	horganyzott lemez
nyílászárók	fa ablakok, potálok, belső fa ajtók
üvegezés	húzott síküveg
héjazat	cserépfedés

### Épületgépészet:

elektromos hálózat	230 V
fűtés	gázközponti
vízellátás:	városi hálózat
melegvízellátás	gázbojler
csatornázás	városi hálózat
távbeszélő ellátás	-


**Jellemző műszaki állapot:** **70%**

Időarányosan elhasznált fő szerkezetek,

**Eger, Érsek utca 3. fsz.**

**hrsz: 4919/A/2**

<b>Összehasonlító adatok értékel:</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	1,10	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	6%		
			vizes, salétromos főfalak	-20%		
			korrekciós szorzó összesen	-24%		-131 178
			Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve			415 396
Területe (m2)	24		415 396	1,00		9 969 496
Piaci érték kerekítve						<b>9 970 000 Ft</b>



Zsutai Éva

ingatlanvagyon értékelő

900326/2021



