

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, Jókai u. 3. (HRSZ: 4958/1/A/2)  
(CIPÉSZ) ÜZLET**

**2024. JÚNIUS**

# ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

az Eger, Jókai u. 3. sz. (hrsz. 4958/1/A/2) alatt lévő földszinti  
**(CIPÉSZ) 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:

**27 900 000 Ft**

azaz:huszonhétmillió-kilencszázezer 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 21.

Szűcs Tamás  
vezérigazgató

Dr. Fejes Szonja  
vagyonkezelő divízióvezető

## AZ ÉPÜLET/ÜZLET MŰSZAKI JELLEMZŐI:

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Építési éve:           | 1900                       |
| Felújítás/bővítés éve: | 1983                       |
| Utolsó felújítás       | nincs adat                 |
| Szintek száma:         | földszint, emelet, tetőtér |

### Tartószerkezet:

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

### Szakipari szerkezetek:

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| válaszfalak | tégla                          |
| burkolatok  | járólap                        |
| homlokzat   | vakolt, festett                |
| bádogozás   | horganyzott lemez              |
| nyílászárók | fa szerkezetű bejárati portál, |
| üvegezés    | síküveg                        |
| héjazat     | cserép fedés                   |

### Épületgépészet:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| elektromos hálózat | 230 V        |
| fűtés              | gázkonvektor |
| vízellátás:        | hálózati     |
| melegvízellátás    | nincs        |
| csatornázás        | hálózati     |
| távbeszélő ellátás | nincs        |

**Jellemző műszaki állapot:** **70%**

Időarányosan elhasznált, fő szerkezetek.

A ráktár helyiség falazatán vizesedési nyomok láthatók

**Eger, Jókai 3. Fsz.**

**hrszt: 4958/1/A/2**

| <b>Összehasonlító adatok értékével:</b> |          |  |                     |                      |                 |                         |
|---|----------|--|---------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Helyszín                                | méret m2 | megnevezés                                 | ajánlati ár<br>e Ft | jellemző<br>tényezők | korr.<br>szorzó | fajlagos érték<br>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                                |                     | -5%                  |                 |                         |
|   |          | viszonyított területi arányok              |                     | 10%                  |                 |                         |
|   |          | műszaki állapot                            |                     | -10%                 |                 |                         |
|   |          | kedvező, fokozott idegenforgalmi fekvés    |                     | 5%                   |                 |                         |
|   |          | korrekciós szorzó összesen                 |                     | 0%                   |                 | 0                       |
|   |          | Figyelembe vehető fajlagos érték kerekítve |                     |                      |                 | 546 573                 |
| Területe (m2)                           | 51       |  | 546 573             | 1,00                 |                 | 27 875 235              |
| Piaci érték kerekítve                   |          |  |                     |                      |                 | <b>27 900 000 Ft</b>    |



**Zsutai Éva**

ingatlanvagyon értékelő

900326/2021





