

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
DOHÁNY UTCA 57. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 33657/0/A/29)
ALATTI FÖLDSZINTI INGATLAN
BÉRLETI JOG ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ: E V I N E r z s é b e t v á r o s i
Ingatlanguzdlkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich utca 12.

KÉSZÍTETTE:

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Muszely Péter'.

M U S Z E L Y P É T E R
o k l . é p í t ő m é r n ö k
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
ingatlanvagyon értékelő

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értébecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622

Budapest, 2025. március 24.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1./ A MEGBÍZÁS	4
1.1./ A MEGBÍZÓ ADATAI	4
1.2./ A SZAKÉRTŐI FELADAT	4
1.3./ AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
1.4./ A MEGBÍZÓ EGYÉB UTASÍTÁSAI	4
2./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	5
2.1./ AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE	5
2.2./ AZ INGATLAN TÁGABB KÖRNYEZETE, A KERÜLET BEMUTATÁSA	6
2.3./ JOGI KÖRNYEZET	7
2.4./ AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE	8
2.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	8
2.6./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	8
2.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET	9
2.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	9
2.9./ A VIZSGÁLT ALBETÉT BEMUTATÁSA	9
3./ A BÉRLETI JOG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	10
3.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK	10
3.2./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	10
3.3./ AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA	10
3.4./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS	12
4./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	13
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: TULAJDONI LAP
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: FOTÓK AZ INGATLANRÓL

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Dohány utca 57. lh.: 2., fszt.
Helyrajzi szám	:	33657/0/A/29
Az ingatlan megnevezése	:	iroda
Jelenlegi funkció	:	raktár
Alapterület	:	39 m ²
Eszmei hányad	:	58/10000
Bérlő	:	MTT 2001 Kft.

Az értékbecslés adatai:

Megbízó	:	EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
Megbízó címe	:	1071 Budapest, Damjanich utca 12.
Megbízott	:	MOLIMENT Mérnöki Kft.
Megbízott címe	:	1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21.
Értékbecslés célja	:	bérleti jog értékének meghatározása
Az értékbecslés fordulónapja	:	2025. március 5. (szemle napja)
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Az értékelés módszere	:	Piaci összehasonlítás

A vizsgált ingatlanra megállapított bérleti jog értéke kerekítve:

8 200 000,- Ft

azaz nyolcmillió-kettőszázezer forint

Megjegyzés:

A megállapított érték az ingatlan üres, szabadpiaci, igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékelés során az eredeti, felújítandó állapot került figyelembe vételre.

Budapest, 2025. március 24.

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622



Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM

1./ A MEGBÍZÁS

1.1./ A MEGBÍZÓ ADATAI

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich utca 12.) megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. (1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21.) számára.

1.2./ A SZAKÉRTŐI FELADAT

A megbízás szerint meg kell határozni a

**Budapest VII. kerület,
Dohány utca 57. lh.:2., fszt.
(helyrajzi szám: 33657/0/A/29)**

alatti ingatlan bérleti jogának értékét.

A MOLIMENT Mérnöki Kft. nevében Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, épületenergetikai szakmérnök, Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítéssel (EUFIM) rendelkező ingatlanvagyon-értékelő, igazságügyi szakértő (szakterület: ingatlan-értékbecslés; építési beruházás; építési szakipar; épületfizika; épületszerkezet; épületenergetika) elfogadta a megbízást.

1.3./ AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés célja a vizsgált ingatlan bérleti jog értékének meghatározása az értékelés fordulónapjára vonatkozóan.

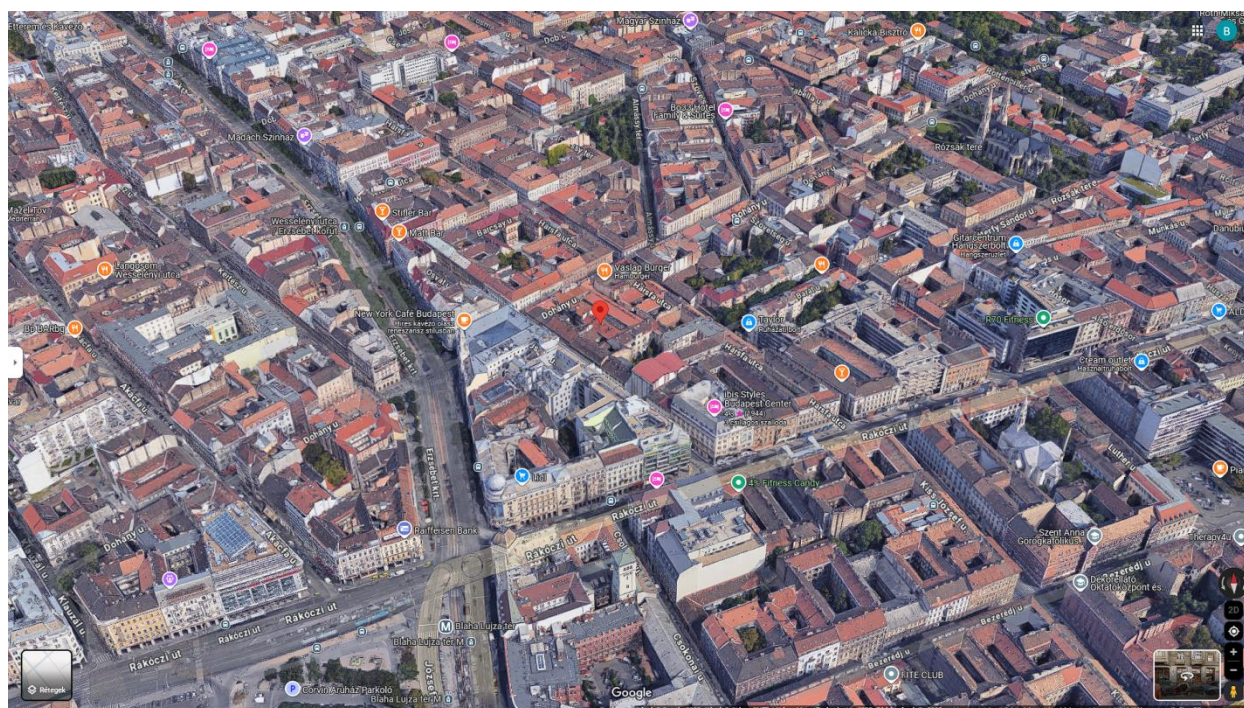
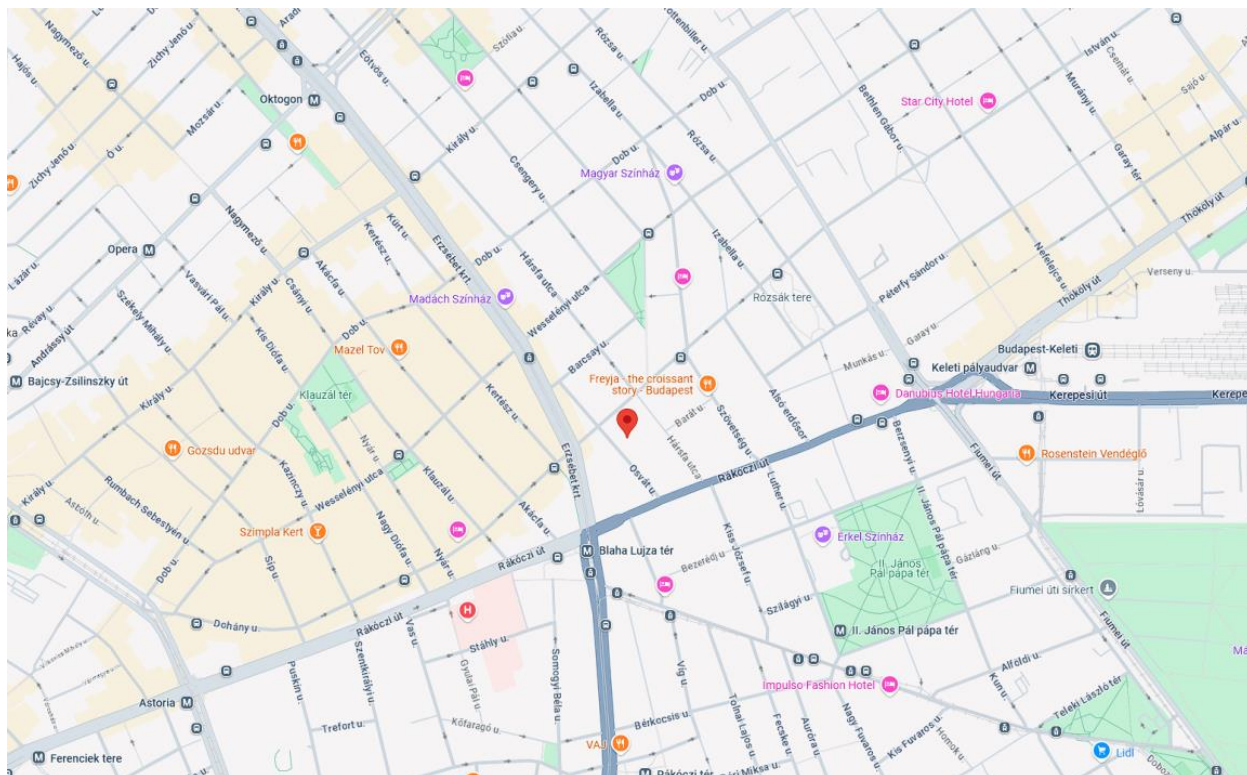
1.4./ A MEGBÍZÓ EGYÉB UTASÍTÁSAI

A bérő tájékoztatása szerint a bérlemény felújítandó állapotban került átadásra. Azóta a bérő jelentős felújítást végzett (aljatbetonozás, burkolás, festés, faljavítások, szigetelés, nyílászárók cseréje), és a felújítási költség nem került beszámításra a bérleti díjba, így az értékelés során felújítandó állapot kerül figyelembe vételre.

2./AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1./ AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében, a Dohány utcában, az Osváth utca és a Hársfa utca közötti szakaszon helyezkedik el.



2.2./ AZ INGATLAN TÁGABB KÖRNYEZETE, A KERÜLET BEMUTATÁSA

A kerület legfőbb adatai

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban található. A VII. kerület a főváros legkisebb kerülete, alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m². Lakosainak számát tekintve – megközelítőleg 80.000 fő – viszont a nagyobb budapesti kerületek közé tartozik, és ugyanide sorolható az itt lévő lakások száma alapján is (kb. 40.000 lakás). Mai napig a főváros legsűrűbben lakott területe.

A kerület elhelyezkedése, határai

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok „harmadik” övezete közé. Délnyugati szomszédja az V. kerület, itt a Károly körút határolja, északnyugati határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor – ez utóbbi közös a VI. kerülettel. Északkeleti határát nagyrészt a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, határa a Dózsa György út, míg délkeleti oldalát a Keleti pályaudvar (melynek területe már a VIII. kerület része), valamint a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca zárja le.

A kerület megközelíthetősége, közlekedése



Megközelítésében legnagyobb szerepet a Rákóczi út alatt közlekedő kelet-nyugati (piros) metróvonal játssza, annak ellenére, hogy a kerület határán fut. Felette a 2×3 sávós út Budapest legforgalmasabb ütőere, ahol a Pest és Buda összekapcsolásában nagy szerepet játszó 7-es busz közlekedik. A Rákóczi út és a Nagykörút találkozásában alakult ki a főváros egyik legismertebb közlekedési csomópontja, a Blaha Lujza tér. Bár a Keleti pályaudvar területe hivatalosan a VIII. kerülethez tartozik, ennek ellenére Erzsébetváros megközelítésében is fontos szerepe van. A kerületen áthalad a Nagykörút, melynek ezt a szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A megközelítésben kiemelt szerepet játszik az itt közlekedő 4-es és 6-os villamosvonal. Ezeken kívül villamosok csak a kerület határán, a Kiskörúton járnak. A kerület belső közlekedését elsősorban trolibuszok biztosítják.

Infrastrukturális ellátottság

A kerület infrastrukturális ellátottsága nagyon jó. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

2.3./ JOGI KÖRNYEZET

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

A szakértői munka során beszerzésre került az ingatlan tulajdoni lapja, mely a mellékletben becsatolásra került. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatok a következők:

Fekvés:	Budapest VII. kerület, Belterület 33657/0/A/29 helyrajzi szám
Cím:	1074 Budapest, Dohány utca 57. lh.: 2. földszint.
Tulajdoni lap kelte:	2025.03.14.
Széljegy:	A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
Megnevezés:	iroda
Alapterület:	39 m ²
Szobák száma:	0
Eszmei hányad:	58/10000
Egyéb bejegyzés:	Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. Műemléki környezet
Tulajdonos:	BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZAT 1/1 tul. hányad 1073 BUDAPEST VII. ker. Erzsébet körút 6.
Egyéb jogok, tények:	Nincs bejegyzés

2.4./ AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

Településrész	Budapest VII. kerület,-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Dohány utcában az Osváth utca és a Hársfa utca közötti szakaszon
Ingatlan előtti közterület	kiepített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepes
Parkolás	épület körüli utcákban, fizetős övezetben
Tömegközlekedés	az ingatlan közelében számos BKK járat közlekedik
Közvetlen környezet	belvárosi környezet, döntően lakóépületek, üzletek, irodák, park

2.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos
Épület jellege	zárt belső udvaros
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védetség	műemléki környezet – tul. lap szerint
Szintek száma	alápincézett + földszint + 4 emelet
Lift az épületben	van

2.6./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás	vélhetően sávalap
Függ. teherhordó szerkezet	hagyományos, falazott tömör téglaszerkezet
Födém	vélhetően pince felett téglaboltzat, közbenső födém acélgerendás, a zárófödém fafödém
Lépcső, korlát	kőszerkezetű lépcső fém korláttal
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Homlokzat	vakolt, kváderes kialakítású, kieg. hőszigetelés nélkül
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetű kapu, többnyire egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok

2.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben nincs
Szennyvízelvezetés	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben nincs
Csapadékvíz elvezetés	épületet érő csapadék közcsatornára kötve
Gázellátás	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben nincs
Elektromos áram	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétbe a szomszéd albetétből került átvezetésre

2.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon vizesedésnyomok tapasztalhatók.
Homlokzat állapota	Az utcai homlokzat megfelelő állapotú.
Tető állapota	A tető állapota korának megfelelő.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók megfelelő állapotúak.
Energetikai állapot	Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki.
Gépészet állapota	Az épületgépészet vegyes állapotú.
Műszaki állapot értékelése	Az épületről összességében rögzíthető, hogy korának megfelelő.

2.9./ A VIZSGÁLT ALBETÉT BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	belső udvarról
Funkció	raktár/iroda
Alaprajzi leírás	3 helyiségből áll az ingatlan, két nagyobb helyiség melyeket egy keskenyebb közlekedő köt össze. Vizesblokk nincs.
Kilátás	udvarra
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	mérsékelt
Bejárat ajtó	műanyag szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók	faszerkezetűek
Ablakok	műanyag szerkezetűek hőszigetelt üvegezéssel
Nyílászárók állapota	jó állapotú
Padozatburkolatok	laminált parketta
Oldalfalak	festettek
Burk. és felületképz. állapota	jó állapotúak
Fűtés	nem önálló, szomszéd albetétből leágazó radiátorral
Melegvíz	nincs
Hűtés	nincs
Műszaki állapot	felújított (eredetileg felújítandó)

Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület (39 m²) kerül figyelembe vételre.

3./A BÉRLETI JOG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról,
- 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai.

3.2./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

A bérleti jog egy olyan vagyoni értékű jog, amely a jog tulajdonosát felhatalmazza arra, hogy a bérbeadóval előzetesen meghatározott bérleti szerződés szerint az érintett ingatlant határozott vagy határozatlan ideig használja, bérbe vegye.

Az EVS szerint a piaci érték definíciója a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

3.3./ AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

Tekintettel arra, hogy jellemzően a bérleti jogot is a tulajdonjoghoz hasonlóan hirdetik és értékesítik, így a bérleti jog értékének meghatározása is hasonló módon történhet, mint a tulajdonjog forgalmi értékének meghatározása. Az erre legalkalmasabb módszer a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, melynek menete a következőkben kerül bemutatásra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték, piaci érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A szakvélemény helyszíni szemrevételezéssel készült. A szemlére 2025. március 5-én került sor. Az értékelési számítások során a piaci összehasonlító módszer kerül alkalmazásra. Tekintettel arra, hogy megtörtént bérleti jog adásvételekről nem áll rendelkezésre megfelelő adatbázis, így az összehasonlításhoz felhasznált adatok az ingatlan környezetében fellelhető kínálati adatok közül kerülnek kiválasztásra.

3.4./ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ELEMZÉS

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsg. ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	Bp. VII. kerület	Bp. VII. kerület	Bp. VII. kerület	Bp. V. kerület	Bp. VI. kerület	Bp. XIII. Kerület
elhelyezkedés	Dohány utca	István utca	Thököly út	Párizsi utca	Lázár utca	Pozsonyi út
alapterület [m ²]	39	50	65	70	102	35
ingatlan ára	-	13 000 000	19 900 000	23 000 000	25 000 000	8 000 000
fajlagos alapár	-	260 000	306 154	328 571	245 098	228 571
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
azonosító	-	34482169	33436465	34612671	34447935	31375252
adat típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
típus miatti korr.	-	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
adat dátuma	-	2025.Q1	2025.Q1	2025.Q1	2025.Q1	2025.Q1
dátum miatti korr.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korr. fajl. alapár	-	247 000	290 846	312 142	232 843	217 142
Módosító tényezők						
környezet frekvenciája		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
		5%	5%	-5%	-5%	5%
műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	jó	jó	megfelelő
		-15%	-15%	-10%	-10%	-5%
alapterületi eltérés		nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	hasonló
		5%	10%	10%	15%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	földszinti	földszinti	földszinti	földszinti	földszinti
		0%	0%	0%	0%	0%
kialakítás, hasznosíthatóság	nem utcafronti, kirakat nélküli	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
közművek és fűtés	másik albetétből, részl. ellátás	van	van	van	van	van
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
berendezéssel együtt	-	nem	nem	igen	igen	nem
		0%	0%	-5%	-5%	0%
összesen	-	-20%	-15%	-25%	-20%	-15%
korrekciós tényező	-	0,80	0,85	0,75	0,80	0,85
mód. fajl. ár	-	197 600	247 219	234 107	186 274	184 571
átlagár	-	209 954				

A piaci viszonyok alapos tanulmányozása után, a kereslet-kínálat viszonyának felmérését követően az ingatlan bérleti jogának értéke tehát kerekítve a következő:

$$39 \text{ m}^2 \times 209\,954,- \text{ Ft/m}^2 = 8\,188\,206,- \text{ Ft}$$

kerekítve

8 200 000,- Ft

azaz nyolcmillió-kettőszázezer forint

4./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen értébecslést a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásom szerint, lelkiismeretesen készítettem el.
- A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezem.
- Az értébecslés készítése során figyelembe vettem a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat.
- A megbízás teljesítése során tudomásomra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezelem, azokat nem hozom harmadik fél tudomására.
- Az értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, díjazásom nincs összefüggésben a megállapított értékkel.
- Jelen szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan bérleti jog értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján az értékelést készítettem, legjobb tudásom szerint megbízható forrásból származik, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalok felelősséget.
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra.
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért nem vállalok felelősséget.
- Nem vállalok továbbá felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értébecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják.
- Nem nyilvánítok véleményt jogi ügyekben. Jelen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatomat.
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban került értékelésre.
- Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül e jelentés tartalma a megbízásban szereplő ügyön kívül sem részben, sem egészében nem hozható nyilvánosságra sem nyomtatott, sem elektronikus formában. Az érintett feleknek továbbítható.

5./ÖSSZEFOGLALÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. számára. A megbízás szerint meg kellett határozni a Budapest VII. kerület, Dohány utca 57. lh.:2. fszt. (helyrajzi szám: 33657/0/A/29) alatti helyiség bérleti jogának értékét. Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer került alkalmazásra. Az elvégzett értékelési számítások alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan bérleti jogának értéke kerekítve:

8 200 000,- Ft

azaz nyolcmillió-kettőszázezer forint

Megjegyzés:

A megállapított érték az ingatlan üres, szabadpiaci, igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékelés során az eredeti, felújítandó állapot került figyelembe vételre.

Budapest, 2025. március 24.

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
*ingatlan-értékbecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622*

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
TULAJDONI LAP**

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:411467/4/2025
2025.03.14

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33657/0/A/29 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Dohány utca 57. lh:2. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		

iroda	39	0 0	58/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:				

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

3. bejegyző határozat: 50360/2/2000/00.01.28
Műemléki környezet

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993/I.27.
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET:
FOTÓK AZ INGATLANRÓL**



1. kép: ingatlan előtti közterület



2. kép: ingatlan előtti közterület



3. kép: utcai homlokzat



4. kép: utcai bejáró



5. kép: belső udvar



6. kép: belső udvar



7. kép: belső udvar



8. kép: belső udvar



9. kép: ingatlan homlokzata, bejárat



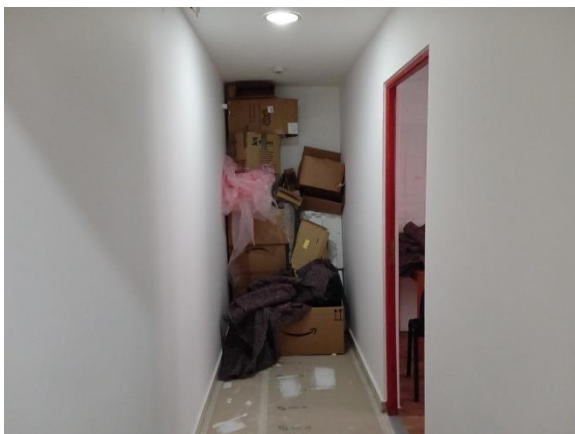
10. kép: belső tér



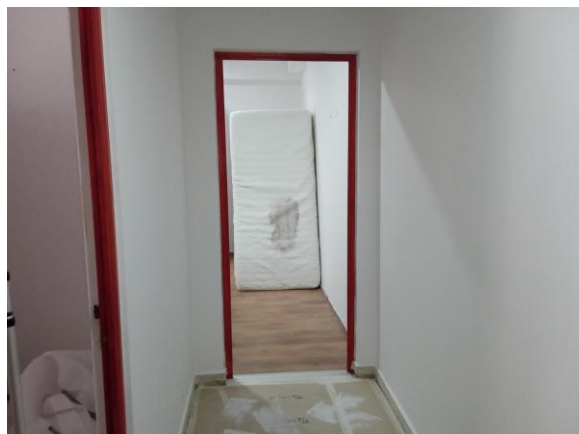
11. kép: belső tér



12. kép: hőleadó



13. kép: belső tér



14. kép: belső tér



15. kép: belső tér



16. kép: belső tér