

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,
KIRÁLY UTCA 93.
(HELYRAJZI SZÁM: 33997/0/A/5)
ALATTI ÜZLETHELYISÉG
BÉRLETI JOG ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



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

KÉSZÍTETTE:

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
é p í t é s ü g y i s z a k é r t ő

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

Budapest, 2025. november 26.

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	8
2.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	9
2.9./ A VIZSGÁLT ÜZLETHELYISÉG 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

MELLÉKLET

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Budapest VII. ker., Király utca 93.
Helyrajzi szám	:	33997/0/A/5
Az ingatlan jellege	:	üzlethelyiség
Alapterület	:	53 m ² (+20 m ² galéria)

Az értékbecslés adatai:

Megbízó	:	EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási 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. november 19. (szemle napja)
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Az értékelés módszere	:	Piaci összehasonlítás

A vizsgált ingatlanra megállapított bérleti jog értéke kerekítve:

15 400 000,- Ft

azaz tizenötmillió-négyszázezer forint

Megjegyzés:

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

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2025. november 26.

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,

Király utca 93.

(helyrajzi szám: 33997/0/A/5)

alatti üzlethelyiség 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 üzlethelyiség bérleti jog értékének meghatározása az értékelés fordulónapjára vonatkozóan.

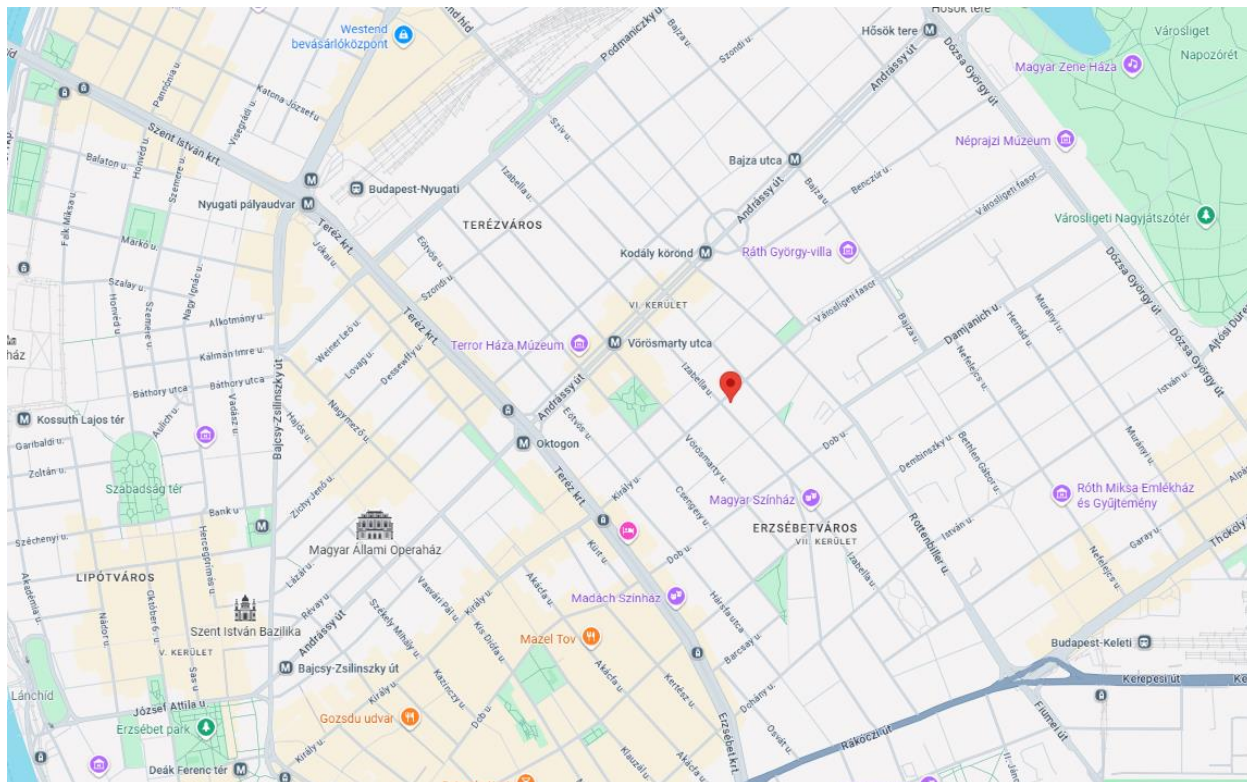
1.4./ A MEGBÍZÓ EGYÉB UTASÍTÁSAI

Nincs figyelembe veendő különleges körülmény. Az ingatlan aktuális állapotában vizsgálandó.

2./AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1./ AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében, a Király utca és az Izabella utca sarkán 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

Fekvés:	Budapest VII. kerület, Belterület 33997/0/A/5 helyrajzi szám
Cím:	1077 BUDAPEST VII.KER. Király u. 93. fsz.
Tulajdoni lap kelte:	2025.11.24.
Széljegy:	A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
Megnevezés:	üzlethelyiség
Alapterület:	53 m ²
Szobák száma:	0
Eszmei hányad:	163/10000
Egyéb bejegyzés:	Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
Tulajdonos:	VII. KER. 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	Király utca és az Izabella utca sarkán
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

2.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	zárt sorú
Épület szerkezete	hagyományos
Építés ideje / épület kora	1894
Műemléki védettség	nincs
Szintek száma	alápincézett + földszint + 3 emelet
Lift az épületben	nincs információ / nem releváns

2.6./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás	vélhetően sávalap
Függ. teherhordó szerkezet	hagyományos, falazott tömör téglaszerkezet
Födém	vélhetően pince felett téglaboltozat, közbelső födém acélgerendás, a zárófödém fafödém
Tetőszerkezet	hagyományos fa fedélszék
Tető alakja	összetett nyeregtető
Tető héjalása	kerámia cserép
Homlokzat	vakolt, hőszigetelés nélkül
Homlokzati nyílászárók	fa- és fémszerkezetek

2.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET

Vízellátás	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben van
Szennyvízelvezetés	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben van
Csapadékvíz elvezetés	épületet érő csapadék közcsatornára kötve
Gázellátás	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben van
Elektromos áram	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben van

2.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	Vizesedésekről jelenleg nincs információ
Homlokzat állapota	Az utcai homlokzat közepes állapotú
Tető állapota	A tető állapota korának megfelelő.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók koruknak 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 közepes műszaki állapotú.

2.9./ A VIZSGÁLT ÜZLETHELYISÉG BEMUTATÁSA

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlethelyiség
Alaprajzi leírás	Az üzlettér két egymásból nyíló részből áll. A hátsó részből nyílik egy vizesblokk két WC-vel és mosdóval, egy teakonyha és egy tároló, ill. innen lehet feljutni a galériára is egy belső fém csigalépcsőn keresztül.
Kilátás	utcára
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	közepes
Bejárat	fém szerkezetű, üvegezett
Belső ajtók	farost szerkezetűek
Ablak	fém szerkezetű
Nyílászárók állapota	közepes állapotú
Padozatburkolatok	kerámia lap, a galérián padlószőnyeg
Oldalfalak	festettek, részben csempézettek
Burk. és felületképz. állapota	megfelelő
Fűtés	nyílt égésterű gázkazán + radiátorok
Melegvíz	elektromos vízmelegítő
Hűtés	split klíma
Gépészeti rendszer állapota	működőképes, de avult
Műszaki állapot	átlagos/közepes, egyes elemeiben felújítandó

Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület (53 m²) kerül figyelembe vételre. A galéria számításba vétele korrekciós tényezővel történik.

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 Vagyonértékelők 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. november 19-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 ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

Összehasonlító adatok					
Adat / szempont	vizsgált ingatlan	1	2	3	4
kerület	Bp. VII. kerület	Bp. VI. kerület	Bp. IX. kerület	Bp. VI. kerület	Bp. VII. kerület
közterület	Király u.	Király utca	István utca	Szondi utca	Thököly út
alapterület [m ²]	53	30	50	55	65
ingatlan bérl. joga	-	12 000 000	13 000 000	13 900 000	19 900 000
fajlagos alapár	-	400 000	260 000	252 727	306 154
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
azonosító	-	34474853	34482169	34550221	33436465
adat típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
típus miatti korr.	-	0,90	0,90	0,90	0,90
adat dátuma	-	2025.Q4	2025.Q4	2025.Q4	2025.Q4
dátum miatti korr.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
korr. fajl. alapár	-	360 000	234 000	227 454	275 539
Módosító tényezők					
elhelyezkedés, környezet	-	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
		-5%	5%	5%	0%
műszaki állapot	átlagos/közepes állapotú	jó	felújított	jó	jó
		-5%	-10%	-5%	-5%
alapterületi eltérés	-	kisebb	hasonló	hasonló	nagyobb
		-10%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés	földszinti, utcai bejáratos	földszinti, utcai	földszinti, utcai	földszinti, utcai	földszinti, utcai
		0%	0%	0%	0%
kialakítás, hasznosíthatóság	-	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
galéria	van	van	nincs	nincs	nincs
		0%	20%	20%	20%
összesen	-	-20%	15%	20%	20%
korrekciós tényező	-	0,80	1,15	1,20	1,20
mód. fajl. ár	-	288 000	269 100	272 945	330 646
átlag	-	290 173			

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

$$53 \text{ m}^2 \times 290 173,- \text{ Ft/m}^2 = 15 379 169,- \text{ Ft}$$

kerekítve

15 400 000,- Ft

azaz tizenötmillió-négyszázezer 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, Király utca 93. szám (helyrajzi szám: 33997/0/A/5) alatti földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség 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:

15 400 000,- Ft

azaz tizenötmillió-négyszázezer forint

Megjegyzés:

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

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2025. november 26.

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**



1070 BUDAPEST VII KER., KIRÁLY UTCA 93. FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest VII ker., Belterület, 33997/0/A/5

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65599/4/2008/08.05.16				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlethelyiség	53	0	0	163/10000
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 139428/1992/07.29./				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § eredeti felvétel államosítás, 4/1952.tvr. 4741/1952/03.28./ 15341/1974/06.18./ Név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6				

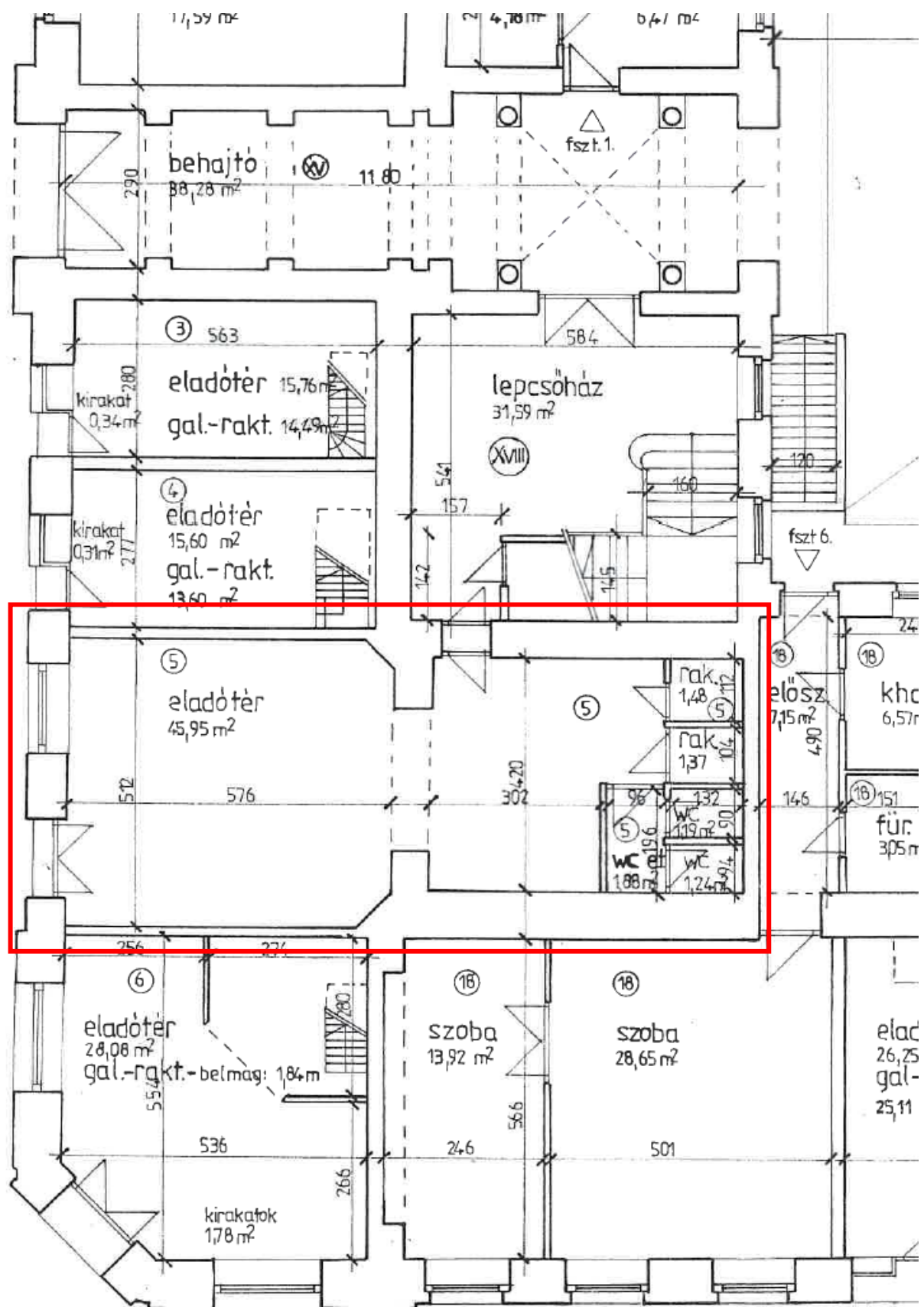
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ALAPRAJZ



3. SZÁMÚ MELLÉKLET: FOTÓK AZ INGATLANRÓL



1. kép: Épület



2. kép: Üzlet homlokzata



3. kép: Bejárat



4. kép: Üzlettér



5. kép: Hátsó üzlettér



6. kép: Hátsó üzlettér



7. kép: Mosdó



8. kép: WC



9. kép: Teakonyha



10. kép: Tároló



11. kép: Lépcső



12. kép: Galéria