

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
NEFELEJCS UTCA 25. FSZ. U/2. SZÁM  
(HELYRAJZI SZÁM: 33161/0/A/2)  
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 ő 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, 2024. február 16.**

# 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., Nefelejcs utca 25. Fsz. U/2.
Helyrajzi szám	:	33161/0/A/2
Az ingatlan megnevezése	:	üzlethelyiség
Jelenlegi funkció	:	üres
Alapterület	:	22 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	:	118/10000

### 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	:	2024. január 29. (szemle napja)
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Az értékelés módszere	:	Piaci összehasonlítás

A vizsgált ingatlanra megállapított bérleti jog értéke kerekítve:

**2 800 000,- Ft**

**azaz kettőmillió-nyolcszázezer forint**

### Megjegyzés:

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

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2024. február 16.

**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,  
Nefelejcs utca 25. Fsz. U/2.  
(helyrajzi szám: 33161/0/A/2)**

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**

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 Nefelejcs utcában, az István utca és a Péterfy Sándor 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 km<sup>2</sup>), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a, 22.000 m<sup>2</sup>. 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

### 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 2x3 sávós út Budapest legforgalmasabb útőre, 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 33161/0/A/2 helyrajzi szám
Cím:	1071 Budapest, Nefelejcs utca 25. Fsz. U/2.
Tulajdoni lap kelte:	2024. január 25.
Széljegy:	A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
Megnevezés:	üzlethelyiség
Alapterület:	22 m <sup>2</sup>
Szobák száma:	0
Eszmei hányad:	118/10000
Egyéb bejegyzés:	Társasház - Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
Tulajdonos:	VII. kerület Önkormányzat – 1/1 tul. hányad 1073 BUDAPEST VII. ker. Erzsébet körút 6.
Egyéb jogok, tények:	Nincs bejegyzés

**2.4./ AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE**

<b>Településrész</b>	Budapest VII. kerület, Középső-Erzsébetváros
<b>Elhelyezkedés</b>	Nefelejcs utcában, az István utca és a Péterfy Sándor utca közötti szakaszon
<b>Ingatlan előtti közterület</b>	kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
<b>Megközelíthetőség</b>	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
<b>Épület előtti gépkocsi forgalom</b>	mérsékelt
<b>Parkolás</b>	épület előtt, fizetős övezetben
<b>Tömegközlekedés</b>	az ingatlan közelében számos BKK járat közlekedik
<b>Közvetlen környezet</b>	belvárosi környezet, döntően lakóépületek, üzletek, irodák

**2.5./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI**

<b>Épület beépítettsége</b>	zárt sorú
<b>Épület szerkezete</b>	hagyományos
<b>Épület jellege</b>	zárt belső udvaros, függőfolyosós
<b>Építés ideje / épület kora</b>	1900-as évek eleje
<b>Műemléki védetség</b>	nincs
<b>Szintek száma</b>	alápincézett + földszint + 3 emelet
<b>Lift az épületben</b>	n.a.

**2.6./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI**

<b>Alapozás</b>	vélhetően sávalap
<b>Függ. teherhordó szerkezet</b>	hagyományos, falazott tömör téglaszerkezet
<b>Födém</b>	vélhetően pince felett téglaboltozat, közbenső födém acélgerendás, a zárófödém fafödém
<b>Lépcső, korlát</b>	műkő szerkezetű lépcső fém korláttal
<b>Függőfolyosó</b>	konzolokkal alátámasztott lemez
<b>Tetőszerkezet</b>	hagyományos fa fedélszék
<b>Tető alakja</b>	összetett nyeregtető
<b>Tető héjalása</b>	kerámia cserép
<b>Homlokzat</b>	vakolt, kváderes kialakítású, részben téglaburkolat, kieg. hőszigetelés nélkül
<b>Homlokzati nyílászárók</b>	fa szerkezetű kapu, egyszerű üvegezésű, kapcsolt gerébtokos, faszerkezetű ablakok



**2.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET**

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsontrára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsontrára kötve
Gázellátás	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	közműhálózatról biztosított
Kommunikáció	kábeltévé, telefon és internet kábelen elérhető

**2.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA**

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	Nem tapasztalható.
Homlokzat állapota	Az utcai homlokzat megfelelő állapotú.
Tető állapota	A tető állapota korának megfelelő.
Nyílászárók állapota	A nyílászárók megfelelő állapotúak, felületképzésük helyenként kopott.
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 állapotú.

**2.9./ A VIZSGÁLT ALBETÉT BEMUTATÁSA**

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról
Funkció	üzlethelyiség, jelenleg üres
Alaprajzi leírás	az ingatlan egy helyiségből áll
Kilátás	utcai
Benapozás	megfelelő
Környezeti zajhatás	mérsékelt
Bejárati ajtó	faszerkezetű, részben üvegezett
Belső ajtók	nincs
Ablakok	faszerkezetűek, kapcsolt gerébtokosak, egyszerű üvegezésűek
Nyílászárók állapota	koruknak megfelelő állapotúak
Padozatburkolatok	kerámia
Oldalfalak	festettek, lambériázott, egy részen csempézett
Mennyezet	álmennyezettel ellátott
Burk. és felületképz. állapota	megfelelő

<b>Fűtés</b>	nincs
<b>Hőleadó</b>	-
<b>Melegvíz</b>	elektromos vízmelegítő
<b>Hűtés</b>	nincs
<b>Gépészeti rendszer állapota</b>	vízvételi lehetőséggel és melegvíz előállítással rendelkezik, a gáz és a villany bevezetett, de a fűtés kiépítetlen, így a gépészet részben felújítandó
<b>Műszaki állapot</b>	közepes műszaki-esztétikai állapotú helyiség

Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület (22 m<sup>2</sup>) 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. Végző 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 2024. január 29-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	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
kerület	Bp. VII. ker.	Bp. VI. ker.	Bp. VIII. ker.	Bp. VII. ker.	Bp. XIII. ker.	Bp. VI. ker.
elhelyezkedés	Nefelejcs utca	Izabella utca	Corvinnegyed	Rózsa utca	Pozsonyi út	Külső-Terézváros
alapterület [m <sup>2</sup> ]	22	54	27	62	48	26
ingatlan ára	-	7 500 000	3 600 000	8 500 000	7 000 000	3 000 000
fajlagos alapár	-	138 889	133 333	137 097	145 833	115 385
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
azonosító	-	33646165	33942259	33969021	33973379	33689595
adat típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
típus miatti korr.	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
adat dátuma	-	2024.Q1	2024.Q1	2024.Q1	2024.Q1	2024.Q1
dátum miatti korr.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korr. fajl. alapár	-	125 000	120 000	123 387	131 250	103 847
Módosító tényezők						
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		0%	0%	0%	-5%	0%
műszaki állapot	közepes	felújított	felújított	felújított	jó	felújítandó
		-5%	-5%	-5%	-3%	5%
alapterületi eltérés		nagyobb	hasonló	nagyobb	nagyobb	hasonló
		10%	0%	15%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	földszinti	földszinti	földszinti	földszinti	szuterén
		0%	0%	0%	0%	20%
hasznosíthatóság		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-5%	0%	-5%	-5%	0%
összesen	-	0%	-5%	5%	-3%	25%
korr. tényező	-	1,00	0,95	1,05	0,97	1,25
mód. fajl. ár	-	125 000	114 000	129 557	127 312	129 808
<b>átlagár</b>	-	<b>125 135</b>				

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

$$22 \text{ m}^2 \times 125\,135,- \text{ Ft/m}^2 = 2\,752\,970,- \text{ Ft}$$

kerekítve

**2 800 000,- Ft**

**azaz kettőmillió-nyolcszázezer forint**



## 4./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen értékbecslést 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 értékbecslés 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 tudomásom szerint megbízható forrásból származik, de pontosságukért, valóságukért 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 értékbecslésben 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, Nefelejcs utca 25. Fsz. U/2. (helyrajzi szám: 33161/0/A/2) alatti 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:

**2 800 000,- Ft**

**azaz kettőmillió-nyolcszázezer forint**

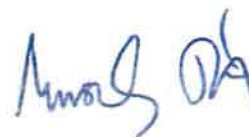
### Megjegyzés:

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

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2024. február 16.

**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:136335/4/2024  
2024.01.25

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33161/0/A/2 helyrajzi szám

1078 BUDAPEST VII.KER. Nefelejcs utca 25. földszint. ajtó:U/2.  
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat:	22	0 0	118/10000	önkormányzati

1. Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z  
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42184/1997/I.27./  
jogcím: vagyonátadás  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. -175564/1996/1991.VII.9/  
jogcím: eredeti felvétel  
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.

TULAJDONI LAP VÉGE



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



1. kép: Utcakép



2. kép: Épület homlokzata



3. kép: Ingatlan bejárata



4. kép: Üzlettér



5. kép: Üzlettér



6. kép: Vízvételi lehetőség