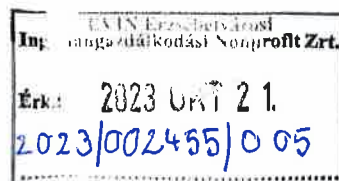


## SAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET,  
GARAY UTCA 16. FÖLDSZINT Ü-1. SZÁM  
(HELYRAJZI SZÁM: 33108/0/A/1)  
ALATTI ÜZLETHELYISÉG  
BÉRLETI JOG ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL



MEGBÍZÓ: E VIN Erzsébetvárosi  
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

Budapest, 2023. október 9.

# TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY	3
1./ A MEGBÍZÁS	4
1.1./ A MEGBÍZÓ ADATAI	4
1.2./ A SZAKÉRTŐI FELADAT	4
1.3./ AZ ÉRTÉKELES 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 BÉRETI JOG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	10
3.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK	10
3.2./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	10
3.3./ AZ ÉRTÉKELES 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., Garay utca 16. földszint Ü-1.
Helyrajzi szám	:	33108/0/A/1
Az ingatlan megnevezése	:	raktár
Jelenlegi funkció	:	raktár
Alapterület	:	50 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	:	731/10000

### 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	:	2023. szeptember 18. (szemle napja)
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Az értékelés módszere	:	Piaci összehasonlítás

A vizsgált ingatlanra megállapított bérleti jog értéke kerekítve:

**5 800 000,- Ft**

**azaz ötmillió-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, 2023. október 9.

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,  
Garay utca 16. földszint Ü-1.  
(helyrajzi szám: 33108/0/A/1)**

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**

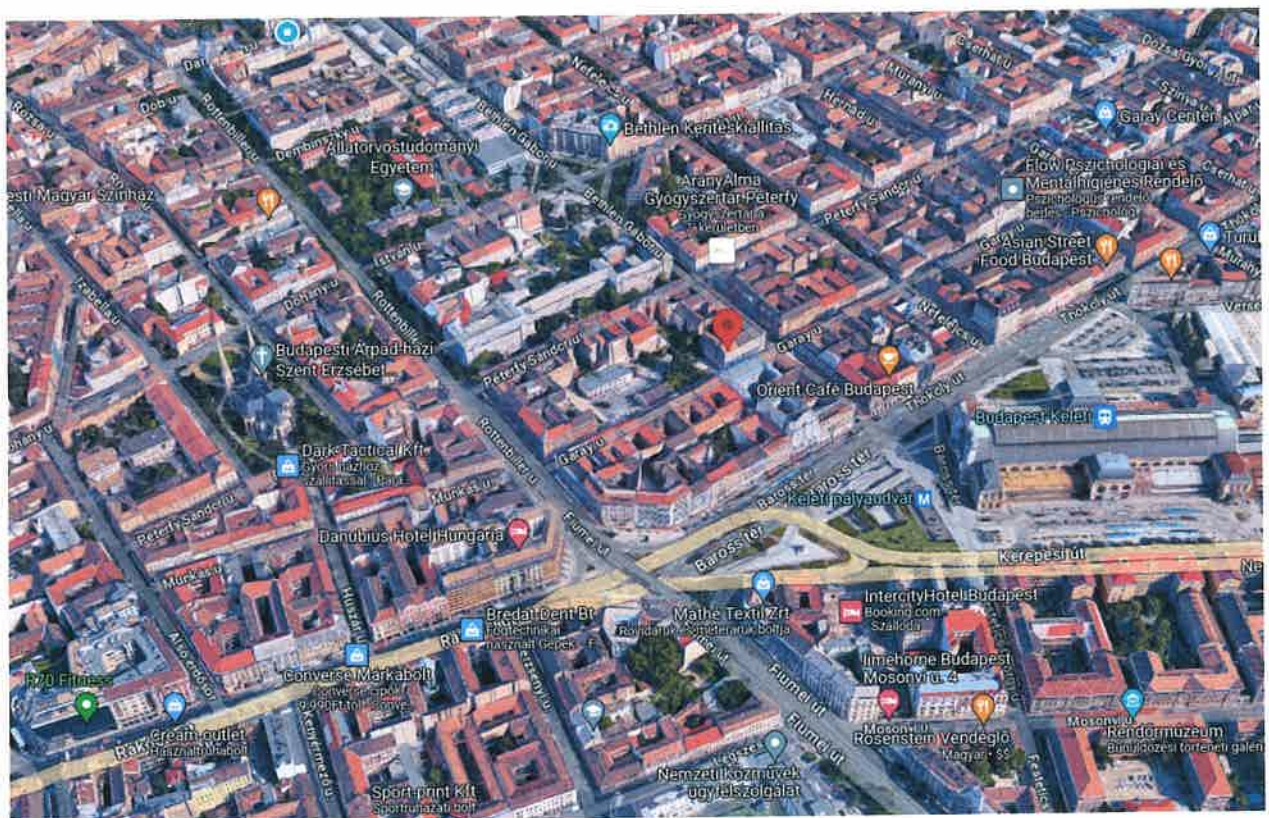
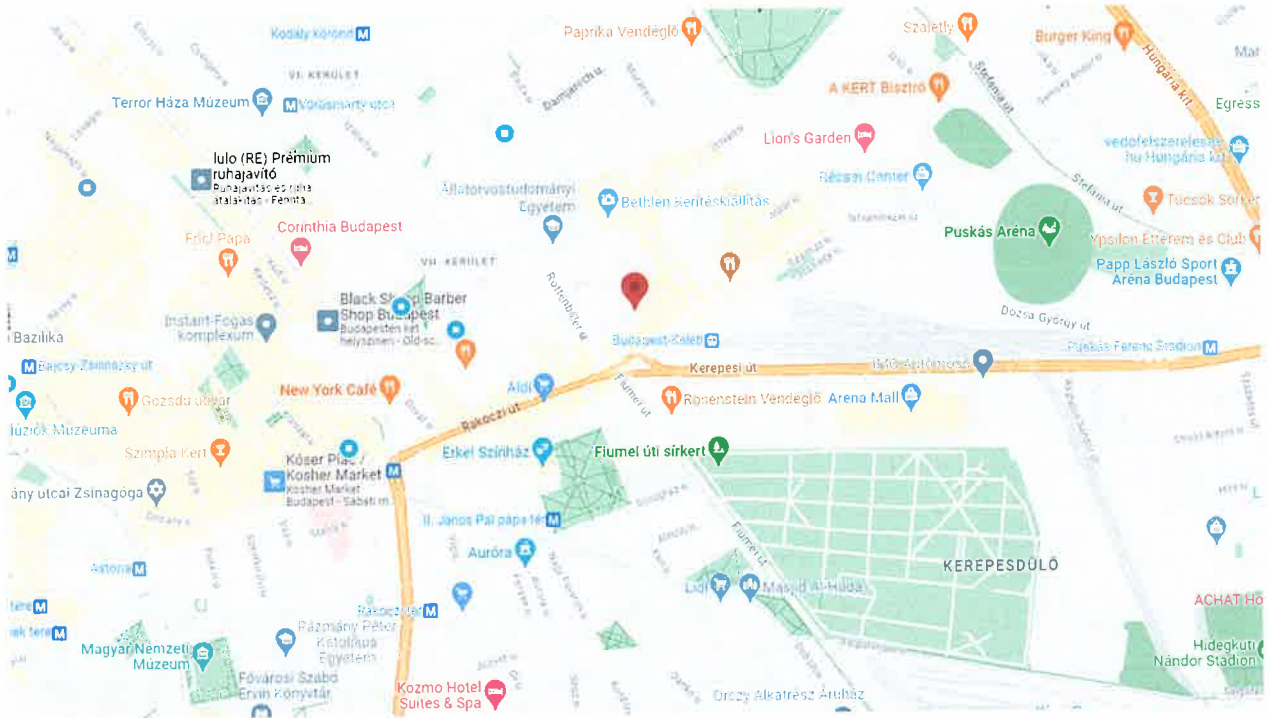
Nincs figyelembe veendő különleges körülmény. Az ingatlan aktuális állapotában vizsgálandó.



## 2./AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

### 2.1./ AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében, a Garay utcában, a Rottenbiller utca és a Bethlen Gábor 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 ugyancsak 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 sávos út Budapest legforgalmasabb útőere, 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 33108/0/A/1 helyrajzi szám
Cím:	1071 Budapest, Garay utca 16. földszint Ü-1.
Tulajdoni lap kelte:	2023. szeptember 27.
Széljegy:	A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
Megnevezés:	raktár
Alapterület:	50 m <sup>2</sup>
Szobák száma:	0
Eszmei hányad:	731/10000
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**

Településrész	Budapest VII. kerület, Középső-Erzsébetváros
Elhelyezkedés	Garay utcában a Rottenbiller utca és a Bethlen Gábor utca közötti szakaszon
Ingtalan előtti közterület	kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepes
Parkolás	épület előtt, 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 (egyik oldalán jelenleg foghíjtelek található)
Épület szerkezete	hagyományos
Épület jellege	zárt belső udvaros, függőfolyosós
Építés ideje / épület kora	1900-as évek eleje
Műemléki védetség	nincs
Szintek száma	alápincézett + földszint + 3 emelet
Lift az épületben	nincs

**2.6./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI**

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



**2.7./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET**

Vízellátás	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	közcsonárára kötve
Csapadékvíz elvezetés	közcsonárára kötve
Gázellátás	az épületben közműhálózatról biztosított, a vizsgált albetétben nincs
Elektromos áram	közműhálózatról biztosított
Kommunikáció	kábeltévé, telefon és internet kábelben biztosított

**2.8./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA**

Statikai hibák	Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók.
Vízszigetelési hibák	A pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók.
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 részben avult, de a meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított.
Műszaki állapot értékelése	Az épületről összességében rögzíthető, hogy általános felújítása indokolt.

**2.9./ A VIZSGÁLT ALBETÉT BEMUTATÁSA**

Elhelyezkedés	földszint
Megközelíthetőség	utcáról, ill. belső udvarról
Funkció	raktár (korábban üzlethelyiségként működött)
Alaprajzi leírás	Az utcai bejárat a raktártérbe nyílik, itt található egy wc. Hátrafelé egy közlekedő nyílik, ahonnan elérhető jobbra egy zuhanyzó-wc, balra egy teakonyha. A teakonyha és a közlekedő egy részen galériázott.
Kilátás	vegyes – utcai és udvari oldalra is nyílnak ablakok
Benapozás	kedvezőtlen
Környezeti zajhatás	erős
Bejárat ajtó	faszerkezetű, részben üvegezett
Belső ajtók	faszerkezetűek
Ablakok	faszerkezetűek, kapcsolt gerébtokosak, egyszerű üvegezésűek
Nyílászárók állapota	megfelelő állapotúak
Padozatburkolatok	PVC, vizes helyiségekben járólap, raktártérben nincs burkolat
Oldalfalak	festettek, részben csempézettek
Burk. és felületképz. állapota	A raktártérben a falak erősen vizesednek, az alsó részeken a korábbi vakolat és festékréteg elszíneződött, foltokban levált. A hátsó helyiségek burkolatai, felületképzései megfelelő állapotúak.

Fűtés	elektromos rendszerű
Hőleadó	fűtőpanel
Melegvíz	villanybojler
Hűtés	nincs
Gépészeti rendszer állapota	megfelelő, de hiányos, az üzletterben a fűtés kialakítandó
Műszaki állapot	részben felújítandó, elsősorban a vizesedés javítása/megszüntetése szükséges, majd befejezendő a raktártér (burkolás, felületképzés, fűtés). 5 éve készült felújítások/korszerűsítések: vizesblokkok kialakítása, elektromos hálózat kiépítése, fűtőpanelek felhelyezése, bojler telepítése, galériaépítés

Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület (50 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 2023. szeptember 18-án 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**

<b>Összehasonlító adatok</b>						
<b>Adat / szempont</b>	<b>vizsgált ingatlan</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
kerület	Bp. VII. ker.	Bp. VII. ker.	Bp. VII. ker.	Bp. VII. ker.	Bp. VI. ker.	Bp. VIII. ker.
elhelyezkedés	Garay utca	Dohány utca	Murányi utca	Nagy Diófa u.	Izabella utca	Teleki L. tér
alapterület [m <sup>2</sup> ]	50	45	30	15	54	40
bérl. jog. ára	-	5 500 000	5 900 000	1 950 000	8 000 000	5 000 000
fajlagos alapár	-	122 222	196 667	130 000	148 148	125 000
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
azonosító	-	33467294	33719704	33757295	33646165	33506877
adat típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
típus miatti korr.	-	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
adat dátuma	-	2023.Q4	2023.Q4	2023.Q4	2023.Q4	2023.Q4
dátum miatti korr.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korr. fajl. alapár	-	116 111	186 834	123 500	140 741	118 750
<b>Módosító tényezők</b>						
elhelyezkedés	-	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	forgalmasabb
		0%	0%	0%	0%	-5%
műszaki állapot		jobb	jobb	gyengébb	jobb	jobb
		-10%	-10%	20%	-10%	-10%
alapterületi eltérés		hasonló	kisebb	kisebb	hasonló	hasonló
		0%	-10%	-20%	0%	0%
felszereltség		hasonló	berendezéssel, árukészlettel együtt	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	-15%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
összesen	-	-10%	-35%	0%	-10%	-15%
korr. tényező	-	0,90	0,65	1,00	0,90	0,85
mód. fajl. ár	-	104 500	121 442	123 500	126 667	100 938
<b>átlagár</b>	-	<b>115 409</b>				

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

$$50 \text{ m}^2 \times 115\,409,- \text{ Ft/m}^2 = 5\,770\,450,- \text{ Ft}$$

kerekítve

**5 800 000,- Ft**

**azaz ötmillió-nyolcszázezer 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 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 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, Garay utca 16. földszint Ü-1. (helyrajzi szám: 33108/0/A/1) 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:

**5 800 000,- Ft**

**azaz ötmillió-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, 2023. október 9.

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

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:  
TULAJDONI LAP**



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 1595995/6/2023

2023.09.27

**BUDAPEST VII.KER.**

**Belterület 33108/0/A/1 helyrajzi szám**

1076 BUDAPEST VII.KER. Garay utca 16. földszint. ajtó:Ü-1.

**I R É S Z****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	50	0 0	731/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 71309/1/1997/1997.03.19

**1. bejegyző határozat: 71309/1/1997/97.04.18**

Társasház

**2. bejegyző határozat: 71309/1/1997/97.04.18**

az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

**II R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 71309/1/1997/97.04.18

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:  
épület előtti közterület



2. kép:  
épület előtti közterület



3. kép:  
utcai homlokzat



4. kép:  
utcai homlokzat



5. kép:  
raktárhelyiség



6. kép:  
raktárhelyiség



7. kép:  
vizesedés miatti vakolatleválás a falon



8. kép:  
WC



9. kép:  
közlekedő



10. kép:  
zuhanyzó



11. kép:  
teakonyha



12. kép:  
galéria