

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. április 24-i ülésére**

**Előterjesztő:** Annus Béláné,

Gazdasági Igazgatóság Igazgató

**Tárgy:** Döntés a **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. ép: C. szám** alatti üzlethelyiség bérbeadása ügyében, a **MENYECSKE 15 Kft.** részére.

**Ügyintéző:** Barna Julianna

**Ügyiratszám:** XV/69/2023.

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonát képezi **Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 112-114. ép: C. „felülvizsgálat alatt”** szám alatt található, **11185/1/C/2** helyrajzi számú, **19 m<sup>2</sup>** alapterületű földszinti üzlethelyiség, amelyre bérbevételi kérelem érkezett a **MENYECSKE 15 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1112 Budapest, Menyecske utca 15., adószám: 11997737-2-43, cégjegyzékszám: Cg.01-09687190, statisztikai számjel: 11997737-6810-113-01, képviselőre jogosult: Prommer Katalin Gabriella ügyvezető) részéről, **házhozzállítással működő** (azaz helybeni fogyasztást nem biztosító) **pizzéria** céljára.

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj
Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 112-114. ép: C. fszt. „felülvizsgálat alatt” (11185/1/C/2 hrsz.).	MENYECSKE 15 Kft. (Prommer Katalin Gabriella ügyvezető).	Házhozzállítással működő (helybeni fogyasztást nem biztosító) pizzéria.	2023. március 21-én (a korábbi határozott idejű bérleti jogviszony 2023. április 1-vel lejár)	Az üzlethelyiség elektromos- és gázközműves (víz és csatorna nincs a helyiségben). Az ingatlan fűtését a szomszédos pékség üzemi hője biztosítja.	nettó 51 600 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 65 532 Ft/hó + 5 271 Ft közös költség, + külön szolgáltatási díjak összege.

A **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. szám** alatti társasház Alapító Okirata értelmében, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a C. épületben:

- a **11185/1/C/2** helyrajzi szám alatt felvett **19 m<sup>2</sup>** alapterületű földszinti üzlethelyiség (343/10000 tulajdoni hányaddal), amelyet a **MENYECSKE 15 Kft. bérel 2013. május 22. óta** (jelenleg a 10 éves határozott idejű bérleti szerződés 2023. április 1-vel lejár) valamint,
- a **11185/1/C/4** helyrajzi szám alatt felvett **110 m<sup>2</sup>** alapterületű földszinti üzlethelyiség (1986/10000 tulajdoni hányaddal), amely **jelenleg állatorvosi rendelő és raktározás céljára került bérbeadásra.**

A **MENYECSKE 15 Kft.** határozott idejű bérleti jogviszonya a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 156/2013. (IV. 30.)** számú határozata alapján keletkezett. A határozattal a bizottság hozzájárult a korábbi bérlő bérleti jogának átruházásához a MENYECSKE 15 Kft. részére, melynek alapján a tárgyi helyiségre 2013. május 22-én határozott idejű, 10 évre szóló bérleti szerződés került megkötésre **2023. április 1-i lejárattal.**

A közüzemi díjakat a bérlő közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti, tekintettel arra, hogy a közüzemi mérőórák átírásra kerültek a bérlő nevére (áram, gáz). A **bérlőnek a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által kiállított „0” igazolások alapján bérleti díj, illetve egyéb jellegű tartozása nincs.**

### **Bérbeadás jogszabályi háttere:**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyronrendelet**) szabályozza az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlását, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályait és a bérbeadásuk feltételeit.

A **Vagyronrendelet 25. § (1)** bekezdése alapján az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja. A (2) bekezdés a Képviselő-testület - az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint - a lakások és helyiségek bérbeadási jogainak és kötelezettségeinek gyakorlására a következőket jogosítja fel: a) GTB-t, b) a Polgármestert, c) az Önkormányzat vagyonkezelő szerveit és megbízottjait e rendelet és a vele kötött szerződés keretei között.

Az üzlethelyiség bérbeadása kapcsán a bérlőnek településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlan rendeltetésében változás nem következik be, ugyanis az üzlethelyiséget üzletként kívánják a továbbiakban is hasznosítani.

A **Vagyronrendelet 40. § (1) bekezdése b) pontja** alapján a helyiséget piaci alapon kizárólag annak lehet bérbe adni, **akinek a részére a GTB a határozott időre kötött bérleti szerződés lejártát megelőzően az újbóli bérbeadást lehetővé tette, illetőleg c) pontja alapján, akinek a személyéről a GTB egyedi határozatban döntött.**

A **Vagyronrendelet 40. § (3) bekezdése** alapján nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a természetes vagy jogi személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van. A bérbeadásra, illetőleg az e rendelet szerinti hozzájárulásra mindaddig nem kerülhet sor, amíg a bérlő (leendő bérlő) az önkormányzattal kapcsolatos bérleti (használati) díj vitáját nem rendezte, és a vitás bérleti (használati) díj tartozását nem egyenlítette ki. **A bérlőnek jelenleg bérleti díj, vagy egyéb jellegű tartozása nincs.**

A **Vagyronrendelet 42. § (1) bekezdése** értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy a feltétel bekövetkeztéig lehet.

### **A bérleti díj és az óvadék megállapítása:**

A **314/2020. (X. 29.)** számú Képviselő-testületi határozata értelmében az Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiség bérleti díjának megállapításakor előírja, hogy az **ingatlanforgalmi szakértő** a piaci bérleti díjat, egyes tényezők figyelembevételével állapítsa meg, a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet is figyelembe véve, melyet a **Vagyronrendelet 44. § (1) bekezdése** szabályoz.

Az Immowell 2002. Kft. által, 2023. április 11-én elkészített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az üzlethelyiség bérleti díja: **nettó 51 600 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 65 532 Ft/hó.**

A **Vagyronrendelet 40. § (4) bekezdése** értelmében a helyiségre az új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a **bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg a bérbeadó részére (óvadék jogcímén),** amely összeg a bérleti díj nem fizetése vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

Ha a bérlő a T. Bizottság döntése alapján nem változik, a korábbi bérleti jogviszonyban befizetett **bruttó 171 450 Ft összegű óvadék** jóváírásra kerülhet majd az új bérleti szerződés megkötése előtt befizetendő óvadék, azaz **nettó 154 800 Ft, bruttó 196 596 Ft összegébe** és csak különbséggént mutatkozó összeg befizetése terheli a bérlőt. (A különbözet összege bruttó 25 146 Ft).

Fentiek alapján javasolható, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. ép: C. „felülvizsgálat alatt”** szám alatti 19 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség **2023. június 1-től - 2028. május 31-ig, határozott 5 év időtartamra** bérbeadásra kerüljön a **MENYECSKE 15 Kft.** részére, nettó **51 600 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 65 532 Ft/hó bérleti díjon**, amellyel egyidejűleg fizetendő a **közös költség díja, bruttó 5 271 Ft**, valamint a **külön szolgáltatások díja**.

A Vagyonszerződés 6. § (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyontárgy tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyontárgy, továbbá egyéb vagyontárgy tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja. A Vagyonszerződés 25. § (2) bekezdés a) pontja, 40. § (1) bekezdés b-c) pontjai és az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelet 11. számú melléklete 1. pontja 1.2. alpontja alapján a GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. ép: C. „felülvizsgálat alatt”** (11185/1/C/2 helyrajzi számú) 19 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti üzlethelyiséget **bérbe adja** a **MENYECSKE 15 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1112 Budapest, Menyecske utca 15., adószám: 11997737-2-43, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-687190, statisztikai számjel: 11997737-6810-113-01, képviselőre jogosult: Prommer Katalin Gabriella ügyvezető) részére, **határozott 5 év időtartamra, azaz 2023. június 1-től – 2028. május 31-ig, nettó 51 600 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 65 532 Ft/hó bérleti díj** megfizetése mellett, amellyel egyidejűleg fizetendő a **közös költség, bruttó 5 271 Ft**, valamint a **külön szolgáltatások díja**.

#### A bérleti szerződés megkötésének további feltételei:

A bérleti díjat az Önkormányzat, a Vagyonszerződés 44. § (2) bekezdése értelmében évente egyszer a KSH által évente közzétett inflációs ráta mértékéig emelheti külön szerződésmódosítás nélkül, amely a bérleti szerződésben rögzítésre kerül.

A Vagyonszerződés 40. § (3) bekezdése alapján nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a természetes vagy jogi személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van.

A Vagyonszerződés 40. § (4) bekezdése értelmében a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi összegnek megfelelő mértékű **kauciót** fizessen meg a bérbeadó részére (óvadék jogcímén), amely összeg a bérleti nem fizetése vagy késedelmes fizetése, vagy károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A **kaució összege: nettó 154 800 Ft, bruttó 196 596 Ft**, amely összegbe a korábbi bérleti jogviszonyban befizetett **bruttó 171 450 Ft összegű óvadék** jóváírásra kerülhet.

Amennyiben a **MENYECSKE 15 Kft.** a bérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon, minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2023. április 24.

**Órsi Gergely**

Polgármester megbízásából eljárva

**Annus Béláné**

Gazdasági Igazgatóság Igazgató



**Mellékletek:**

- 1./ Kérelem
- 2./ Tulajdoni lap
- 3./ Alaprajz
- 4./ Értékbecslési szakvélemény

18933  
2023. MARE 2 1  
2023. MARE 2 1

**Budapest**

Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Postacím: 1277 Budapest, Pf 21  
Iktatószám: XV/69-2/2013

2023. MARE 2 1

Tárgy: Bérleti szerződés hosszabbítása

XV/69-3  
C-2

2023. MARE 2 1  
Dr. Gábor Szatmári

**Kérelem**

Alulírott Szatmári Gábor, mint a Menyecske 15 kft. ügyvezetője, szeretnék kérelmet benyújtani a Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. épület C szám alatti (11185/C/2 helyrajzi számú) 19m2-es alapterületű üzlethelység bérletének újabb 5 éves meghosszabbítására, mely 2023. április.01-én jár le.

A tartozásunkat mai nappal egyeztettük a Pénzügyi osztállyal és a mai nappal rendeztük.

Üdvözlettel



Szatmári Gábor  
ügyvezető igazgató

Menyecske 15 Kft.  
1112 Bp., Menyecske u. 15.  
Adósz.: 11997737-2-43  
Cégl. sz.: 01-09-887190



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/134586/2023

2023.04.03

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 11185/1/C/2 helyrajzi szám**

1021 BUDAPEST II.KER. Hűvösvölgyi út 112-114. ép:C. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	19	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999991/1999/			törölő határozat: 395621/1/2004/04.12.14	
üzlethelyiség	19	0 0	343/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 395621/1/2004/04.12.14				

**2. bejegyző határozat: 154267/1995/1995.08.04**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ****1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 154267/1995.08.04./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**III. RÉSZ****1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143805/3/2012/12.07.18**

törölő határozat: 35378/1/2013/13.01.10

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 183592/1/2012/12.10.29**

törölő határozat: 35378/1/2013/13.01.10

Fellebbezés

a 143805/3/2012. sz. elsőfokú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35378/1/2013/12.07.18**

törölő határozat: 35378/2/2013/13.07.24

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/134586/2023

2023.04.03

**BUDAPEST ILKER.**

**Belterület 11185/1/C/2 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

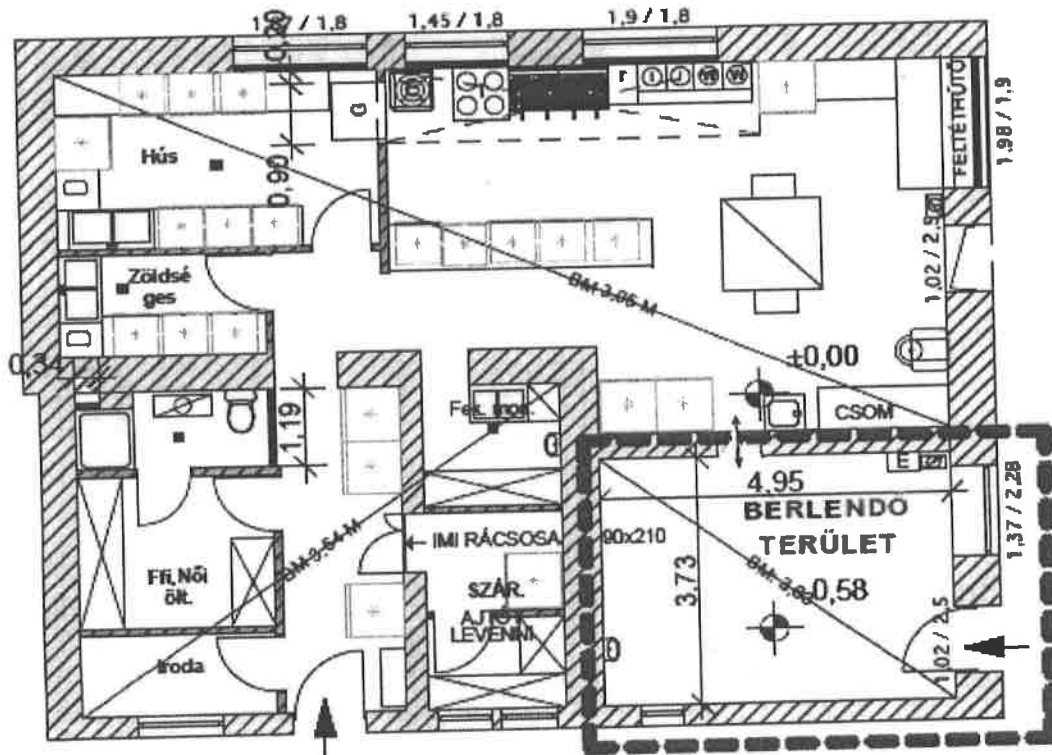
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---

**Alaprajz\_Hűvösvölgyi út 112-114. C. ép. földszint**  
(19 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti üzlethelyiség)



Hübsch und gut

Az alaprajzon a teljes üzlethelyiség szerepel (pizzéria), amelyből a cég a bekeretezett 19 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti önkormányzati üzlethelyiséget bérli.



**BÉRLETI DÍJ  
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**



**1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. szám  
alatti**

**11185/1/C/2 Hrsz.-ú**

**ingatlanról**

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. március 21.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**65 532,- Ft/hó,  
azaz hatvanötezer-ötszázharminckettő forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**51 600,- Ft/hó +27% ÁFA,  
azaz ötvenegyezer-hatszáz forint havonta +27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Kardosy S. u. 55.  
Adószám: 12967531-2-41

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. április 11.

## **2. Előzmények**

### **2.1. A megbízó**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

### **2.2. A megbízott**

Immowell 2002 Kft.  
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.  
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

### **2.3. A megbízás tárgya**

A 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

### **2.4. A szakértő megbízásának célja**

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

### **3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere**

#### **3.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékelő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

#### **3.2. A szakértés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2023. április 11.

Az érték-megállapítás érdekében az értékelő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- üzlethelyiségeknél az utcák presztízsértékét.

#### **3.3. Az értékelés felhasználhatósága**

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

## 4. Az ingatlan jellemzői

### 4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Magas forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezete átlagosnál rosszabb parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás a környező utcákban nem fizetős.
- A környék gyalogosforgalma átlagos.

### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Hűvösvölgyi út 112-114
Helyrajzi száma:	11185/1/C/2
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üzlethelyiség
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség
Ingatlan nyilvántartás szerinti terület:	19 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	-

#### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan valamikor fodrász üzlet volt, de átalakításra került. A melette lévő helyiséggel került összenyitásra, melynek funkciója pékség. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, bejárata közvetlenül az utcáról nyílik. Egy kirakata (ablaka) van, mely suintén a közetrrületre tekint.
- Az ingtalnannak csak elektromos közmű kapcsolata van. A helyiségben van egy használaton kívüli vezetékes gáz kapcsolat. Víz és csatorna nincs a helyiségben.
- Az ingatlan fűtését a szomszédos pékség üzemi hője biztosítja.
- Elektromos klíma található a helyiségben.
- A padló kő borítást kapott, a falak festettek. A mennyezetten gipszkarton burkolat található.

## 5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

### 5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás, méret, gyalogos forgalom, kirakat helye és kereskedelmi utca index által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Üzlet funkció:

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	1,00
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	1,00
beosztás miatti módosító=	1,02
méret miatti módosító=	1,10
gyalogos forgalom=	1,05
kirakat helye=	1,05
kereskedelmi utca index=	1,00
infláció=	1,2034

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm. Alapterület: 19 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,96 \cdot 1,00 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,2034 = 2\,747,- \text{ Ft/m}^2$ .

Üzlet bérleti díja:  $19 \text{ m}^2 \cdot 2\,717,- \text{ Ft/m}^2 = 51\,623,- \text{ Ft/hó}$ ,

Kerekítve 51 600,- Ft/hó.

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 112-114. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2023. április 11.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**51 600 Ft/ hó + ÁFA, azaz**  
**ötvenegyezer-hatszáz forint + ÁFA havonta.**

### Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

**Fotómelléklet:**

