

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. 10. 25-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna Osztályvezető
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadása
Készítette: dr. Mák Edvin helyiséggazdálkodási referens
Ügyiratszámok: XV/78/2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
13049/2/A/2 hrsz. 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37. „felülvizsgálat alatt” 47 m ² üzlethelyiség	Budavári Lakásügy- nökség Nonprofit Kft.	ingatlanköz- vetítés, ügyfélszol- gálat	Kelte: 2023.09.22 Beérkezés időpontja: 2023.09.22	Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Szilágyi Erzsébet fasorról nyílik. A portál szerkezete fém, megfelelően karbantartott. A bejárati ajtó előtt fém biztonsági rács található. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Az elektromos és vízóra a helyiségben található. Fűtését a társasház rendszeréről kapja. A használati meleg vizet egy elektromos vízmelegítő biztosítja. Vizesblokkja (WC és kézmosó) megfelelő állapotú. A vizesblokk előtt egy szerelt kiskonyha került beépítésre. A mennyezeti lámpák leszerelésre kerültek. Az ingatlant használható, de felújítandó állapotú.	146.000,-Ft +ÁFA/hó Közös költség: 29.670,-Ft +ÁFA/hó (értékelve, mint üzlethelyiség)

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére kérelem érkezett, amelyet követően az Immowell 2002. Kft. elkészítette a helyiség bérleti díjára vonatkozó értékbecslést. A szakvélemény a SharePoint rendszerbe feltöltésre került, valamint az ülésen megtekinthető.

A táblázatban jelölt ingatlan a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 78/2021.(IV.15.) képviselő-testületi határozata értelmében került bérbeadásra meghirdetésre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat honlapján.

Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat 383/2023.(IX.28.) képviselő-testületi határozatával arról döntött, hogy a Budapest Főváros I. Kerületi és II. Kerületi Önkormányzata között 2023. április 20-án létrejött együttműködésről szóló deklaráció megerősítésére, az együttműködés kereteinek kidolgozásával párhuzamosan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló üres, nem lakás célú helyiségek közül a Budavári **Lakásügynökség Nonprofit Kft. mindkét kerületben ellátandó feladatainak elvégzése céljára** az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendeletének (Vagyonrendelet) szabályai szerint **helyiséget biztosít**.

A

Vagyonrendelet

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

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. **A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszaütalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett.** 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 Bizottságnak a döntésre a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése a) pontja, az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (SZMSZ) 52. § (5) bekezdése a) pontja, 11. melléklet 1.2.12. és 1.2.14. alpontjai adnak felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13049/2/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37. szám** alatt található, **47 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant a **Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 27482380-1-41, cg.: 01-09-391839, képviseli: Sente András) részére **ingatlanközvetítés és ügyfélszolgálati iroda céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft-nek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/-315/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2023. május 09-én elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **146.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal együtt járó költségek megfizetése is.**

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem 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.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

B./

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13049/2/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37. szám** alatt található, **47 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant a **Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 27482380-1-41, cg.: 01-09-391839, képviseli: Szente András) részére **nem adja bérbe.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. október 13.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva



Mellékletek:

1. számú melléklet: Budavári Lakásügynökség bérbevételi kérelme
2. számú melléklet: Tulajdoni lap Szilágyi Erzsébet fasor 37.
3. számú melléklet: Értékbecslés Szilágyi Erzsébet fasor 37.

1. sz. melléklet

XV/78/Lon3.

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.
Lakcím:	Székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám: 01-09-391839
Telefonszám:	Adószám: 27482380-1-41
E-mail cím:	Képviselő neve: Szente András
	Telefonszám: +36203145434
	E-mail cím: lakasugynokseg@budavar.hu

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	Szilágyi Erzsébet fasor 37-39. fszt.
Helyrajzi szám:	13049/2/A/2

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

Lakásügynökségi tevékenység, amelynek folytatása az alábbi konkrét tevékenységek végzésével jár a helyiségben:

- ügyfeleket fogadó szolgáltatás, ingatlanközvetítés jellegű tevékenység,
- adminisztratív, irodai tevékenység.

Tervezett nyitvatartási idő:
Hétköznap 09:00 - 17:00

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:

A Budavári Lakásügynökség fő célja szerint az I. (és hamarosan remélhetőleg a II.) kerületben az elérhető, biztonságos és megfizethető lakásállományt növeli, de a lakásbérleti piac átláthatatlanságán is segíthet. Csökkenti az ingatlan tulajdonosok motivációját arra, hogy a lakásaikat üresen tartsák. A Lakásügynökség elsődleges bérlői célcsoportjának a fent megjelölt kerületekben dolgozó, állami és önkormányzati intézményekben, önkormányzati hivatalban foglalkoztatott közalkalmazottakat, köztisztviselőket és családtagjaikat tekinti, akik számára a piaconál alacsonyabb díjon kínál bérlelhető magántulajdonú lakásokat hosszú távú lakhatásra. A Lakásügynökség célja eléréséhez olyan magántulajdonú, üresen álló lakásokat keres az I., a II. kerületben és a szomszédos kerületekben, amelyeket tulajdonosaik hajlandóak a piaci bérleti díj alatti 20-30 % kedvezménnyel kiadni. A kedvezményért cserébe a Lakásügynökség megbízhatóságot és garanciát kínál, illetve leveszi a lakáskiadás terheit is a lakástulajdonosok válláról. A kedvezményesen bérbe vett lakások tovább-bérlésére a Lakásügynökség pályázatot ír ki, amelyre elsősorban a fent megjelölt körből várja a bérlők jelentkezését, és amelynek nyertesével ugyanazért a kedvezményes díjért köt a lakásra vonatkozó bérleti szerződést, mint amilyen díjért azt a tulajdonostól bérbe veszi.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképp védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: Budapest, 2023. szeptember 22.

Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.
1014 Kapisztrán tér 1.
Cg.: 01-09 391839
Adószám: 27482380-1-41



Aláírás

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

2. sz. melléklet

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/398590/2023

2023.10.13

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13049/2/A/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 37. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	47	0 0	233/10000	állami
Bejegyző határozat: 999992/1999/			törlő határozat: 288772/1/1999/99.11.11	
üzlethelyiség	47	0 0	233/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 288772/1/1999/1999.11.11			törlő határozat: 218347/1/2000/99.08.18	
üzlethelyiség	47	0 0	215/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 218347/1/2000/99.08.18				

2. bejegyző határozat: 34750/1991/1991.01.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 34750/1991/1991.01.14

törlő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 34750/1991/1991.01.14

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törlő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 21108/2/1983/1983.05.30

törlő határozat: 288772/1/1999/99.11.11

jogcím: jogszabály

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 288772/1/1999/99.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.IV.30.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/398590/2023

2023.10.13

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13049/2/A/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

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37-39 szám
alatti 13049/2/A/2 Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. május 03.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37-39. 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:

185 420,- Ft/hó,
azaz száznyolcvanötezer-négyszázhusz forint
havonta


A bérleti díj nettó összege:

146 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz száznegyvenhatezer forint havonta + 27% ÁFA

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsány S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. május 09.

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 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 37-39. 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. május 09.

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 presztízisértékét.

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

- Nagy gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület megfelelő közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. A parkoló gépjárművek korlátozzák az üzlet láthatóságát.
- A környék gyalogosforgalma gyenge.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Szilágyi Erzsébet fasor 37-39.
Helyrajzi száma:	13049/2/A/2
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség
Összes hasznos felépítmény terület:	47 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Szilágyi Erzsébet fasorról nyílik.
- A portál szerkezete fém, megfelelően karbantartott. A bejárati ajtó előtt fém biztonsági rács található.
- Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Az elektromos és vízóra a helyiségben található. Fűtését a társasház rendszeréről kapja.
- A használati melegvizet egy elektromos vízmelegítő biztosítja.
- Vizesblokkja (WC és kézmosó) megfelelő állapotú. A vizesblokk előtt egy szerelt kiskonyha került beépítésre.
- A mennyezeti lámpák kiszerezésre kerültek. Az ingatlant használható, de felújítandó állapotban van.

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=	0,98
megközelíthetőség=	1,02
beosztás miatti módosító=	0,98
méret miatti módosító=	0,98
gyalogos forgalom=	0,90
kirakat helye=	1,00
kereskedelmi utca index=	1,00
infláció=	1,203

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm.

Alapterület: 47 négyzetméter.

Fajlagos díj: $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 1,00 \cdot 0,98 \cdot 1,02 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,203 = 3\,097,- \text{ Ft/m}^2$.

Üzlet bérleti díja: $47 \text{ m}^2 \cdot 3\,097,- \text{ Ft/m}^2 = 145\,559,- \text{ Ft/hó}$,

Kerekítve 146 000,- Ft/

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. május 09.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
146 000 Ft/ hó, azaz
száznegyvenhatezer forint 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 vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotódokumentáció:

