



1000305266199

ikt. szám: FPH015 /344 - 16 /2025

tárgy: Javaslat a Budapesti Klímaügynökség
Közhasznú Nonprofit Kft.-vel kötött
helyiséghasználatra vonatkozó bérleti
szerződés módosításáraelőkészítő: Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési
Főosztály

□

□

Előterjesztés

a Főpolgármester részére

Tisztelt Főpolgármester Úr!

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SzMSz) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19 sorában foglaltakra tekintettel jelen előterjesztéssel teszek javaslatot a Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 1052 Budapest, Városháza utca 9-11., továbbiakban: Társaság) között 2025. augusztus 11. napján az FPH015/13-81/2025 iktatószámon kötött bérleti szerződés módosítására.

Előzmény

Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Kft. (BKÜ) közötti – a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest 24357 helyrajzi szám alatti, természetben az 1052 Budapest, Városháza utca 9-11. alatt található, a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként is működő – Városháza épület Bárczy István utcai épületszárny III. emeletén található 308. számú irodahelyiség teakonyhával ingatlanrész bérlease tárgyban 2025. augusztus 11. napján az FPH015/13-81/2025 iktatószámon bérleti szerződést (továbbiakban: bérleti szerződés, 1.számú függelék) kötött.

A BKÜ kezdeményezte (2. számú függelék) a bérleti szerződés módosítását 2025. október 1. napjával, tekintettel arra, hogy a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha irodahelyiségekre a BKÜ munkatársai irodai tevékenységének biztosítása érdekében már nincsen szükség, továbbá kezdeményezte a BKÜ tulajdonát képező ingóságok elhelyezéséhez a Városháza épület, Gerlóczy épületszárny II. emelet 202.a tárolóhelyiség (11.79 m2 alapterület) 2025. október 1. napjával bérleti jogviszony útján történő használatba vételét tárolás biztosítása érdekében. Egyúttal változik a haszonbérleti szerződés időtartama is, a határozott idejű jogviszony határozatlan időre módosul.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében [A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Vagyonrendelet) 18. § (1) bekezdés bb) pont]) meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem

tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.


A *Vagyonrendelet* 18. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezés a fővárosi ingatlan vagyon kizárólag versenyeztetés útján történő értékesítését vagy hasznosítását a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárhoz köti. Az F25Ú243 értékelés azonosítójú, 2025.október 1-jén készített ***Ingtatlanvagyon-értékelésben*** (3. számú függelék) foglaltak szerint a fenti tárolóhelyiség területének bruttó forgalmi értéke – figyelembe véve a *Vagyonrendelet* 3. § 15. pontjának a forgalmi értékre vonatkozó rendelkezéseit - nem éri el a *Vagyonrendelet* 18. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti mindenkori költségvetési törvényben meghatározott, jelen esetben a *Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény* 5. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 25,0 millió forintot, ekként a *Vagyonrendelet* 18. § (3) bekezdés c) pont alapján – figyelemmel az Nvtv. 11. § (10) pontjában foglaltakra – lehetőség van versenyeztetési eljárás lefolytatása nélküli is bérleti szerződés megkötésére.

A **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.** által a Városháza épület II. emeletén található 202.a. számú tárolóhelyiség tekintetében 2025. október 1-jén készített Ingatlanforgalmi értékelés alapján megállapítható, hogy a jelen esetben hasznosításra szánt 202.a számú tárolóhelyiség feltételezett forgalmi értéke nem éri el a 25,0 millió forint szerinti értékhatárt, melyre tekintettel a **jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti bérleti szerződés 1. számú módosítása versenyeztetés mellőzésével megköthető.**

A **Bérleti szerződés 1. számú módosítása** annak hatályba lépése napjától kezdődően határozatlan időtartamra, jön létre havi 22.500 Ft/hó+ ÁFA összegű bérleti díj megtérítése ellenében. A tárolóhelyiség (bérlemény) használatával összefüggésben nem merülnek fel üzemeltetési költségek.

Fentiek alapján kérem Tisztelt Főpolgármester urat, hogy az SzMSz 1. mellékletében lévő táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező javaslat szerinti döntését meghozni, valamint a 2. számú melléklete szerinti bérleti szerződés 1. számú módosításának megkötését jóváhagyni szíveskedjen.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.


Számadó Tamás dr.
főjegyző

mellékletek:

1. Főpolgármesteri döntés (tervezet)
2. Bérleti szerződés 1. számú módosítása (tervezet)

függelékek:

1. FPH015/13-81/2025 számú hatályos bérleti szerződés
2. BKÜ kezdeményező levele
3. Ingatlanvagyon-értékelés (F25Ú243 értékelés azonosító)

...../2025. () főpolgármesteri határozat

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1.mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában átruházott hatáskörben eljárva **jóváhagyom** a **Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Klímaügynökség Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** között FPH015/13-81/2025. szám alatt 2025. augusztus 11. napján létrejött bérleti szerződés 1. számú módosítását az előterjesztés 2. számú mellékletét képező tartalommal.

A bérleti szerződés 1. számú módosítását Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva aláírom.

határidő: a döntést követően azonnal

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Karácsony Gergely
főpolgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS
1. számú módosítása

amely létrejött

egyrészt **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.
törzskönyvi azonosító szám: 735638
statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01
adószáma: 15735636-2-41
képviseli: **Karácsony Gergely** főpolgármester
- a továbbiakban, mint **Fővárosi Önkormányzat/Bérbeadó,**

másrészt a **BUDAPESTI KLÍMAÜGYNÖKSÉG KÖZHASZNÚ NONPROFIT Kft.**
székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.
cégjegyzékszám: 01-09-430434,
adószám: 32556517-2-41,
statisztikai számjel: 32556517-7490-572-01,
képviseli: Ámon Ada ügyvezető
- a továbbiakban, mint **Társaság/Bérlő**

(együttesen továbbiakban, mint **Felek**, külön-külön **Fél**) között alulírott napon és helyen, a .../2025. (...) főpolgármesteri határozat alapján az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: 1. sz. módosítás):

I. ELŐZMÉNYEK

1. A 437/2025. (07.29.) főpolgármesteri határozatban foglaltak alapján Felek között 2025. augusztus 11. napján, az FPH015/13-81/2025. iktatószámon Bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti szerződés) jött létre. A Bérleti szerződés tárgya Budapest Főváros Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – a Főpolgármesteri Hivatal székhelyeként szolgáló – Budapest 24357 helyrajzi számú, természetben a 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti, Városháza ingatlan Bárczy István utcai épületszárny III. emelet 308. számú irodahelyiség teakonyhával, összesen 19,55 m2 alapterületű ingatlanrész 2025. december 31. napjáig történő bérbeadása Bérlő részére.

2. A Társaság kezdeményezte a Bérleti szerződés módosítását 2025. október 1. napjával, tekintettel arra, hogy a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha irodahelyiségekre a Társaság munkatársai irodai tevékenységének biztosítása érdekében már nincsen szükség, továbbá kezdeményezte a Társaság tulajdonát képező ingóságok elhelyezéséhez, tárolásához a Városháza épület, Gerlóczy épületszárny II. emelet 202.a számú tárolóhelyiség (11.79 m2 alapterület) 2025. október 1. napjával bérleti jogviszony útján történő használatba vételét. Továbbá Felek megegyezése szerint módosul a határozott idejű jogviszony határozatlan időre.

3. Fentiekre tekintettel Felek a Bérleti szerződést – a jelen 1. számú módosítással – az alábbiak szerint módosítják:

II. A BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

1. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **1. ELŐZMÉNYEK** fejezet **1.5. pontja egy új bekezdéssel egészül ki:**

„A Társaság kezdeményezte 2025. október 1. napjával, a Városháza Bárczy István utcai épületszárny (Bankszárny) III. emelet 308. számú iroda és teakonyha irodahelyiségek visszaadását, tekintettel arra, hogy a helyiségekre a Társaság munkatársai irodai tevékenységének biztosítása érdekében már nincsen szükség, továbbá kezdeményezte a Társaság tulajdonát képező ingóságok elhelyezéséhez, tárolásához a Városháza épület, Gerlóczy épületszárny II. emelet 202.a számú tárolóhelyiség (11.79 m² alapterület) 2025. október 1. napjával bérleti jogviszony útján történő használatba vételét.”

2. **1.7. pontját** az alábbiak szerint **módosítják, az 1.8. pontja pedig törlésre kerül:**

„1.ELŐZMÉNYEK

1.7. A helyiségre vonatkozóan ingatlanforgalmi szakvélemény (ingatlanvagyon-értékelés) készült, mely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi. Az ingatlanforgalmi értékbecslés adatai alapján a jelen szerződés során hasznosításra szánt irodahelyiség tekintetében a Vagyonrendelet fentiekben hivatkozott módon – azaz a bérleti jog ellenértékeként elérhető összeg alapján - számított forgalmi érték nem haladja meg a Költségvetési törvényben meghatározott költséghatárt, tehát a jelen szerződés az 1.6 pontjában foglaltak szerint versenyeztetés mellőzésével jön létre.”

3. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS** fejezet **2.1, 2.2., 2.4., 2.5., és 2.8. pontjai** helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS

- 2.1 *Jelen szerződés tárgya a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló Budapest V. kerület, belterület 24357 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti Városháza épület, Gerlóczy épületszárny II. emeletén található 202.a számú tárolóhelyiség, összesen 11,79 m² alapterületű ingatlanrész (továbbiakban: **Bérlemény, 1. számú melléklet - Alaprajz**) a szerződés 1. számú módosítása hatályba lépésének napjától határozatlan időtartamra történő bérbeadása **Bérlő** részére.*
- 2.2 *Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérleményt jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményt kizárólag **raktározási/tárolási** tevékenység végzése céljából használhatja, és használatát semmilyen jogcímen nem adhatja tovább.*
- 2.4 *Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt e– annak minden felszerelésével, berendezésével együtt – megtekintette, annak műszaki állapotát, állagát - tekintettel arra, hogy birtokban van – már ismeri, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja és ennek ismeretében köti meg jelen szerződés 1. sz. módosítását.*

- 2.5. *Felek rögzítik, hogy a Bérlemény külön birtokba adására átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett került sor.*”
- 2.8. *Jelen szerződés a hatályba lépésének napjától **határozatlan időre** jön létre a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint.*”
4. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **3. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI** fejezet **3.1., 3.2. és 3.13. pontjai** helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„3. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGE

- 3.1 *Bérlő a szerződés időtartama alatt jelen szerződésben rögzített feltételek szerint gyakorolja a Bérlemény vonatkozásában az általa folytatni kívánt **raktározási/tárolási tevékenységet**. Bérbeadó biztosítja a Bérlő munkatársai (alkalmazottai) részére a Bérlemény használatát.*
- 3.2 *A Bérlő a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen és a jelen szerződésben meghatározott, a Bérlő által folytatni kívánt **raktározási/tárolási tevékenység** céljának megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül használni, annak állapotát és állagát megőrizni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben semmilyen átalakítást nem végezhet.*
- 3.13 *A Bérleményben folytatandó **raktározási/tárolási tevékenység** végzéséhez a Bérbeadó által biztosított berendezési tárgyakon, felszereléseken felül szükséges egyéb berendezési tárgyak, felszerelések és eszközök biztosításáról a Bérlő saját költségén a bérleti díjba való beszámítás igénye nélkül köteles gondoskodni. Bérlő köteles továbbá ezen eszközök vonatkozásában a szerződés megszűnésével egyidejűleg Bérbeadóval előzetesen egyeztetve az elszállításról gondoskodni.,,*
5. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **4. BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK** fejezet **4.2. pontja** helyébe a következő rendelkezés lép, a **4.3 pont pedig az alábbi mondattal egészül ki:**

„4. BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK

4.2. *Felek rögzítik, hogy a helyiség (Bérlemény) fajlagos **bérleti díja** a helyiség 11,79 m² nagyságú területére vetítve, kerekítve*

nettó 1.908 Ft/ m²//hó + ÁFA, azaz egyezerkilencszáznyolc forint/m²/hó + ÁFA.

A bérleti díj egy hónapra fizetendő összege:

nettó 22.500 Ft/ m²/hó + ÁFA, azaz huszonkettőezer-ötszáz forint/hó + ÁFA.

A jelen pontban részletezett tárolóhelyiség 11,79 nm területére megállapított bérleti díj mértéke évente a Központi Statisztikai Hivatal által megállapított, hivatalos fogyasztói árindex mértékével kiigazításra kerül.

4.3. *A szerződés 1. számú módosításával létrejött óvadék különbözetet Bérbeadó a bérleti díj bruttó összegébe beszámítja és a szerződés 1. számú módosításának hatályba lépését követően a soron következő bérleti díjról kiállított számlá(k)ban jóváírja.”*

6. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **5. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK, EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK** fejezet helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK, EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

A Bérelőnek a Bérlemény használatával kapcsolatban üzemeltetési díj fizetési kötelezettsége nem merül fel.”

7. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **6. FIZETÉSI FELTÉTELEK** fejezet **6.1 és 6.2. pontjai** helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„6. FIZETÉSI FELTÉTELEK

6.1. Felek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 58. §-a szerinti időszakonkénti elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak egy naptári hónap. Amennyiben jelen szerződés hatályba lépése napja nem a naptári hónap első napja, akkor az első elszámolási időszak törtidőszaknak minősül. Ezen törtidőszakra vonatkozó arányos bérleti díjról Bérbeadó a jelen szerződés hatályba lépését követő öt (5) napon belül állítja ki a számlát a számla keltét követő nyolc (8) naptári napon belüli fizetési határidővel. Ezt követően Bérbeadó havonta, a tárgyidőszakot követő hónap tizedik (10.) napjáig állít ki számlát a bérleti díjról a Bérelő részére, melyet a Bérelő a számla keltét követő nyolc (8) naptári napon belül köteles a Bérbeadó OTP Bank NyRt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A Bérbeadó a kiállított számlát haladéktalanul köteles a Bérelő rendelkezésére bocsátani. A bérleti díj összegét azon a napon tekintik a szerződő Felek megfizetettnek, amely napon a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. A bérleti díj mindennemű levonás, beszámítás vagy csökkentés nélkül fizetendő.

6.2. A 6.1. pontban foglaltaktól eltérően Felek rögzítik, hogy Bérelő bérleti díj fizetési kötelezettsége 2025. október 1. napjától kezdődően áll fenn a Bérlemény használatára tekintettel. Bérbeadó a 2025. október 1. és jelen szerződés 1. számú módosításának hatályba lépése közötti időszak vonatkozásában egy darab számlát állít ki Bérelő részére a bérleti díj ezen időszakra számított összegének megfelelő bérleti díj összegéről, jelen szerződés 1. számú módosításának hatályba lépését követő öt (5) napon belül, a számla keltét követő nyolc (8) naptári napon belüli fizetési határidővel.”

8. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti szerződés **7. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŪNÉSE/MEGSZÜNTETÉSE** fejezet **7.1. pontja és 7.2. pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŪNÉSE/MEGSZÜNTETÉSE

*7.1. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a szerződés hatályba lépésének napjától kezdve **határozatlan** ideig jön létre és a Felek általi aláírása napján lép hatályba.*

7.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés rendes felmondással történő megszüntetésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk) 6:339.§ (1) bekezdés c.) pontjában foglaltakat alkalmazzák.”

9. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti szerződés 1. számú melléklete (Bérlemény alaprajz) helyébe a jelen 1. számú módosítás 1. számú melléklete (*Bérlemény alaprajz*), továbbá a jelen 1. számú módosítás 2. számú melléklete (F25Ú243 azonosító számú Ingatlanvagyon-értékelés) a Bérleti szerződés 2. számú melléklete helyébe lép. A Bérleti szerződés 3. számú melléklete törlésre kerül, a Bérleti szerződés 4. számú mellékletének sorszáma a 3. lesz és a szerződés szövegében mindenhol a 4. sz. mellékletre hivatkozás alatt a 3. számú mellékletet kell érteni.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Jelen 1. számú módosítás a Felek általi kölcsönös aláírásának napján lép hatályba. Ha az aláírások nem ugyanazon napon történnek, a hatályba lépés időpontja a legutolsó aláírás napja.
2. A Bérleti szerződés jelen 1. számú módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.
3. Jelen 1. számú módosítás az 1. és 2. számú mellékletekkel együtt érvényes.
4. Jelen 1. számú módosítás a Bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi és csak azzal együtt érvényes.
5. A Felek a jelen 1. számú módosítást annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.
6. Jelen 1. számú módosítás 3 (három) magyar nyelvű, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány a Bérbeadót 1 (egy) példány a Bérlít illeti.

Budapest, 2025.

hó nap

Budapest, 2025.

hó nap

.....

Bérbeadó

Budapest Főváros Önkormányzata

Karácsony Gergely

főpolgármester

.....

Bérítő

Budapesti Klímaügynökség Közhasznú

Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Ámon Ada

ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. év

hó nap

.....

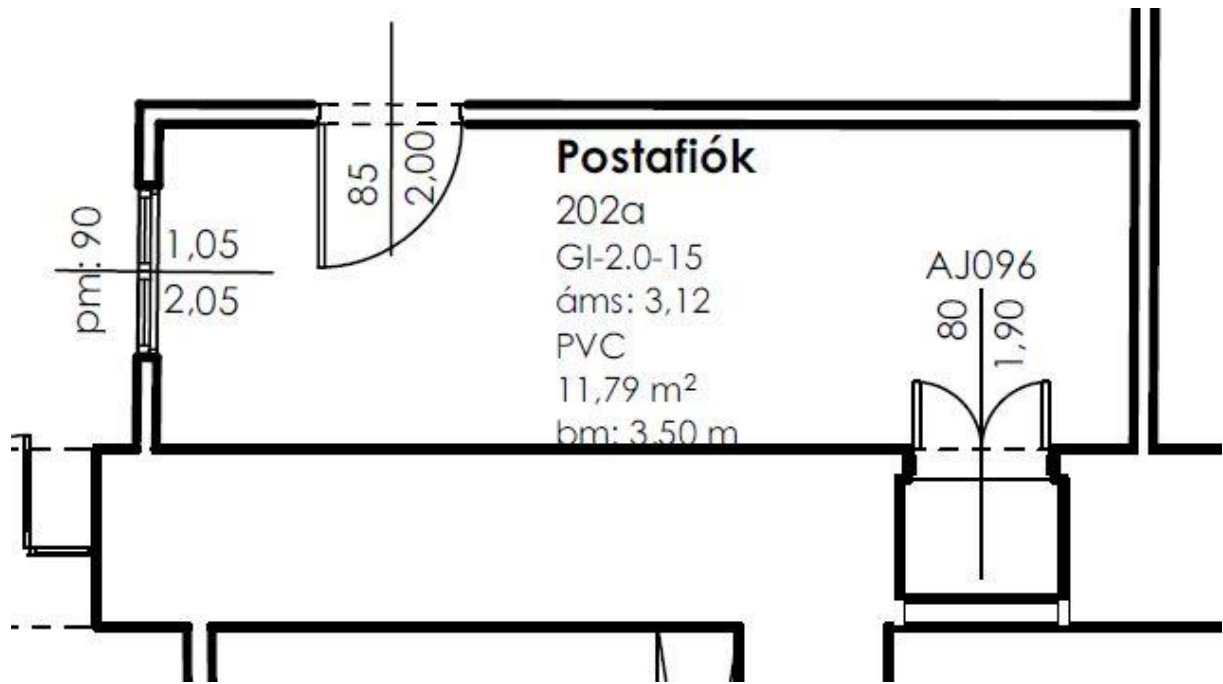
Bakó Aliz

gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. számú: Bérlemény alaprajz
2. számú: F25Ú243 azonosító számú Ingatlanvagyon-értékelés

Mindenben megegyezik a főpolgármester által elfogadott tervezettel a/2025. (.....) számú határozat alapján



Postafiók

202a

GI-2.0-15

áms: 3,12

PVC

11,79 m²

bm: 3,50 m

AJ096

80

1,90

pm: 90

1,05

2,05

85

2,00

Az értékelés azonosítója: F25Ú243

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest, V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz.-ú,
Főpolgármesteri Hivatal Gerlóczy épületszárny II. emeleti 202/A. számú tárolóhelyiségéről

Budapest, 2025. október 1.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 A felépítmény jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
4. ÉRTÉKELÉS	10
4.1 Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	10
4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Helyszínrajz.....	
Alaprajzok.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz.-ú, a **Főpolgármesteri Hivatal épületének ún. Gerlóczy épületszárnyának II. emeleti 202/A. számú tárolóhelyiségének** piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték megállapítása.

Elvégeztük tárgyi helyiség értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2025.10.01.
Az értékelés célja:	Tárgyi helyiségcsoport piaci bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása, további hasznosítási szándék érdekében.
Helyszíni szemle időpontja:	Megbízóval egyeztetve, helyszíni szemlét nem tartottunk.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal, Védett terület, Műemlék, Védett terület (régészeti védettség)
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Fővárosi Polgármesteri Hivatal
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6. Budapest V. ker., Városház utca 9-11.
Az ingatlan helyrajzi száma:	24357
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Főpolgármesteri Hivatal épületének ún. Gerlóczy épületszárnyának II. emelet 202. számú tárolóhelyisége
Értékelt helyiség területe:	11,79 m²

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 11,79 m² nagyságú helyiség piacibérleti díja, kerekítve:	22 500 Ft/hó + áfa, azaz huszonkétezeröttszáz forint/hó + áfa
Fajlagos bérleti díj, a 11,79 m ² nagyságú alapterületre vetítve:	1 908 Ft/m ² /hó + áfa, azaz ezerkilencszáznyolc forint/m ² /hó + áfa
A 11,79 m² nagyságú helyiség feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:	2 500 000 Ft + áfa, azaz kétmillió-öttszáz ezer forint + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Főpolgármesteri Hivatal V. ker., Városháza utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz.-ú, épületegyüttes ún. Gerlóczy épületszárnyának II. emeletén lévő – mellékelt alaprajzon 202/A. számmal jelölt – tárolóhelyiség piaci bérleti díjának meghatározása.

Az értékelt ingatlanrész 11,79 m² alapterületű, amelyet a Budapesti Klímaügynökség Kft. kíván használni.

Az ingatlanrész bérleti díját piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

Megbízó kérésére a döntési kompetencia megállapítása érdekében, hozamalapú módszerrel meghatároztuk az ingatlan feltételezett forgalmi értékét is.

Budapest, 2025.10.01.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: [Redacted]

Ellenőrizte:

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék [Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanértékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben tárolóhelyiség piaci bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszerezte:

Tulajdoni lapot, alaprajzot, fotókat.

Helyszíni szemle:

Megbízó megrendelésének és adatszolgáltatásának megfelelően társaságunk külön helyszíni szemlét nem tartott, a rendelkezésünkre bocsátott 2025.09.30-án készült fényképfelvételek alapján állapítottuk meg az ingatlanrész természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található.



Az V. kerület központi fekvése, a belváros óváros jellege, az arculatát meghatározó műemléki történelmi épületállomány, az utóbbi években megújult utcák és közterek, a Duna korzó és a budai oldal panorámája már önmagában is megalapozza a városrész turisztikai vonzerejét, melyet a népszerű kulturális programok,

fesztiválok és rendezvények gazdagítanak. A kulturális szolgáltatásokat mozik (Puskin, Toldi, Cirkó Gejzír), színházak (Katona József Színház, Pesti Színház stb.) színesítik. A Károly körút forgalmas út, gyalogos forgalma is jelentős, a hazai lakosság és a külföldi turisták által is kedvelt utca.

Az ingatlan közel esik a Károly körúthoz és a Deák Ferenc térhez. A Károly körút másik oldalán a VI. kerülethez tartozó Madách-házak állnak.

A kiemelkedő építészeti értékű „Invalidus Palota” – amelyben jelenleg a Főpolgármesteri Hivatal található - egyedülálló adottságokkal rendelkező, műemléki védeltségű épületegyüttes, mely a Városház utca, Szervita tér, Szomorj Dezső tér, Bárczy István utca, Károly körút és Gerlóczy utcák által határolt területen helyezkedik el. Hivatalos címei: Városház 9-11., Gerlóczy 2-6., Károly krt. 28-30., Bárczy István utca 3-5.

Az értékelt helyiség az épületegyüttes Gerlóczy utcai szárnyának II. emeletén található.



A 24357 hrsz.-ú ingatlan telken áll a Belvárosi Áramátalakító és az V. kerületi Tűzország (Gerlóczy utca 6.) épülete is. Környezetére zárt sorú beépítésű, többnyire 3-4 emeletes lakóházak és intézmények jellemzők, a földszinten általában üzletekkel. A tágabb környezetében több vendéglő, színház, múzeum, mozi, hotel, kávéház, söröző, bankfiók, cukrászda található. A Bárczy István utca mindkét végén egy-egy templom áll (délen a Belvárosi Szt. Anna templom, északon a Deák téri evangélikus templom, és a hozzá kapcsolódó gimnázium). A legújabb tervek szerint a Károly körút felé eső ún. III. parkolót parkosítják és a jövőben közparkként fog funkcionálni.

A Városház épületének infrastrukturális ellátottsága és megközelíthetősége központi elhelyezkedésének köszönhetően kiváló. Autóval és tömegközlekedési eszközökkel (9, 15, 115 autóbussz, 47, 48, 49 villamos, M1, M2 és M3 metró) egyaránt megközelíthető. Parkolni az egyirányú forgalmi rendű Bárczy István utcában és a Szervita téri parkolóházban lehet. A korlátozott férőhelyek miatt a parkolás nehézkes és díjköteles. A környék infrastrukturális ellátása nagyon jó.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1052 Budapest V. ker, Városház utca 9-11.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6. 1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.
Helyrajzi száma:	24357
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1
Megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal Védett terület Műemlék Védett terület (régészeti védetség)
Funkció a valóságban:	Fővárosi Polgármesteri Hivatal
Telek alapterülete:	3 ha 9690 m ²
Értékelt helyiség alapterülete:	11,79 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	Használat joga ingyenes. 888,97 m ² ter.-re jogosult: Fővárosi Tűzoltóság Használat joga ingyenes. 124 m ² ter.-re jogosult: Országos Műemlékvédelmi Hivatal -használati mód változás Vezetékjog 135 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 132 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 80 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 160 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 1 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 208 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 119 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog 44 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

2.3 A felépítmény jellemzői

Építési éve:	1716-24, utolsó átépítés: 1984	
Szintszám:	7 szint - fszt. + magasfszt. + 5 emelet (a tetőtérben a 4. és 5. emelet található)	
Parkolás:	közterületen díjköteles, udvaron csak engedéllyel	
Alapozás:	sávalap	korának megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat, téglapillérek, boltívek	korának megfelelő
Tetőszerkezet:	faszerkezetű nyeregterető	közepes
Lift:	van (2 db)	

Az értékelt helyiség jellemzői

Nyílászárók:	Belső folyosóra néző, fa szerkezetű, acélráccsal szerelt ablak savmarnak megfelelő üvegezés kialakítással. Bejárati ajtó egyszárnyú teletáblás fa szerkezet.	közepes
Padozatok:	PVC	közepes
Felületképzés:	Festett falak	közepes
Világítás:	Mennyezeti neoncső armatúra	közepes
Fűtés, melegvíz-ellátás:	nincs	
Beosztás:	egyterű	
Jelenlegi hasznosítás:	Tároló - irattár	
Tárolóhelyiség szöveges bemutatása:	<p>A közterület felől a Városház utcai főbejáraton lehet bejutni a főépületbe, majd két lift is rendelkezésre áll a második emeletre jutáshoz. Innen a Gerlóczy utcai szárny folyosóján haladva gyalogosan közelíthető meg a 202/A. számú helyiség.</p> <p>A tároló egyterű, az ablaka a folyosóra néz. A II. emeleten lévő, a mellékelt alaprajzon jelölt 202a jelű, értékelendő tárolóhelyiség Megbízó adatszolgáltatása alapján összesen 11,79 m².</p> <p>A tároló mennyezetén neoncső armatúrájú lámpatest, oldalfalán vagyonvédelmi célt szolgáló dómkamera található. A padlóburkolat PVC, falai fehérre meszeltek. Műszaki és esztétikai állapota közepes.</p>	

Alapterület-kimutatás				
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Állapot
202a Postafiók	II. em.	11,79	PVC	közepes
Teljes alapterület:		11,79		

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kiváló elhelyezkedés és tömegközlekedés • kiváló környezet 	<ul style="list-style-type: none"> • részben felújítandó épület • kevés parkolóhely
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • bérbeadás 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- 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.

- 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.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben 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.
 - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója mellett optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiacra rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan pótlási/újraépítési költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

- Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

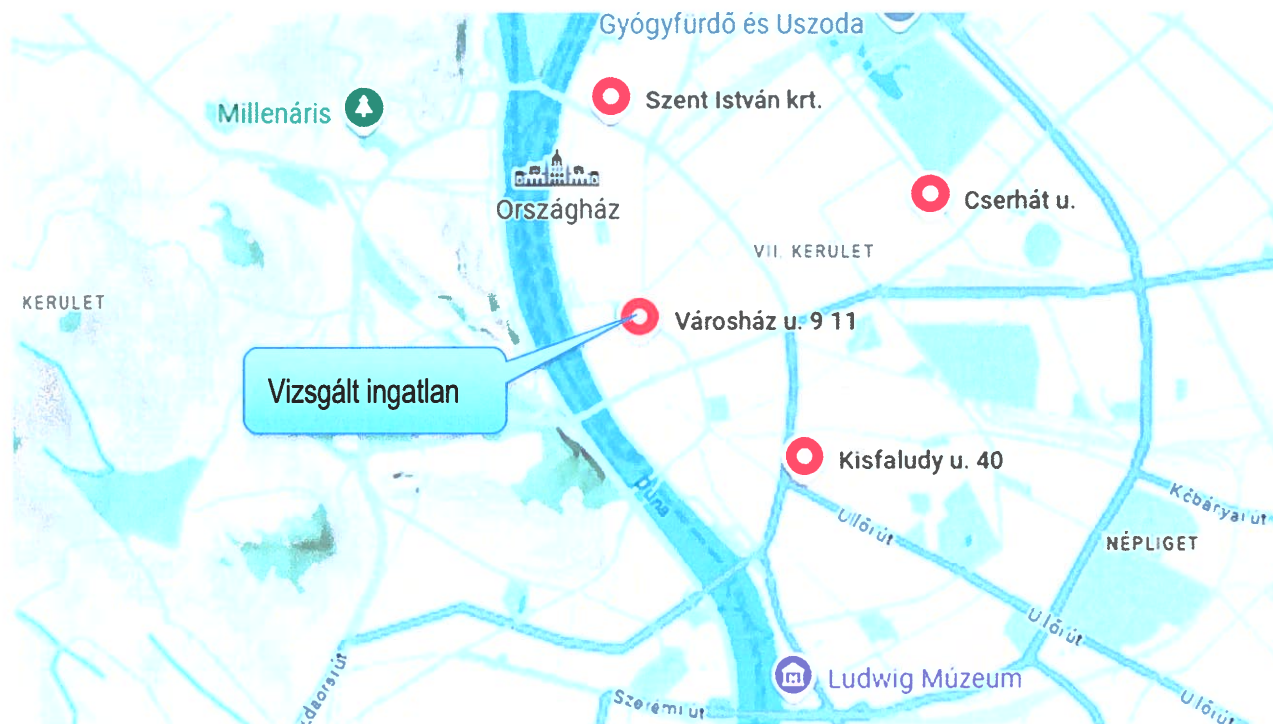
Tranzakciós adatok hiányában kínálati adatokat használtunk fel a helyiség értékeléséhez. A felhasznált összehasonlító adatok raktárhelyiségek voltak, amelyek az értékelt ingatlanrészhez hasonlóan központi elhelyezkedésűek. Piaci tapasztalatok, valamint szakmai mérlegelés alapján a kínálati adatoknál egységesen -10%-os korrekciót alkalmaztunk.

Az adatokat elemeztük, összevetve tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el az érték meghatározást. A bérleti díjából kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlítás során az alábbi korrekciós tényezőket vettük figyelembe: kerületen belüli elhelyezkedés, közlekedés, alapterület, műszaki állapot és épületen belüli elhelyezkedés.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos bérleti díjak számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan (raktárhelyiség) bérleti díjának alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte (1. számú táblázat).

Az értékelt ingatlanrész és az összehasonlító adatok elhelyezkedését szemléltető térképi kivágat:



1. sz. táblázat:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	Budapest V. ker., Városház u. 9-11. II. emelet 202/A tároló helyiség	Budapest V. kerület, Szent István körút	Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca	Budapest VII. kerület, Cserhát utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2025. október	2025. október	2025. október
Adat forrása		https://ingatlan.com/34888500	https://ingatlan.com/33852241	https://ingatlan.com/35007600
Ingtalan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Kínálati nettó bérleti díj (Ft/hó)		78 740	20 472	74 803
Kínálati korrekció mértéke	-10%	70 866	18 425	67 323
Helyiség alapterülete (m ²)	11,79	50,00	12,00	50,00
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 417	1 535	1 346
Szöveges leírás	Főpolgármesteri Hivatal épületének 2. emeletén lévő 202/A. számú helyiség	Nyugati pályaudvamál tárolási, raktározási céllal bérbbe vehető egy nem utcai bejárattal, vakolt, száraz pincehelyiség.	Corvin pláza mellett egy pinceszintzen lévő tároló kiadó.	Kiadó utcai bejárattal száraz pincehelyiség a Keleti pályaudvamál. Parkolás az ingatlan előtt lehetséges (hétköznap fizetős övezet).
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	központi	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		5%	5%	10%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Alapterület (m ²)	11,79	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrekció		15%	0%	15%
Műszaki állapot	közepes	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		5%	10%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés	II. emelet, lépcső, lift van	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		10%	10%	10%
Összes korrekció		35%	25%	40%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 906	1 913	1 919	1 885
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	22 471	<i>fajlagos bérleti díj * helyiség alapterülete</i>		
Az ingatlan bérleti díja, kerekítve	22 500	Ft/hó	270 000	Ft/év

4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A döntési kompetencia megállapítása érdekében hozamalapú módszerrel határoztuk meg az ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét.

A hozam számítás módszerével az ingatlanrész hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével állapítható meg a forgalmi érték. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a tőkésítési ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként definiálható. Kockázatmentes kamatlábnak a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény referenciahozamának utolsó 12 havi átlagát (2024. szeptember – 2025. augusztus) vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségből, az ingatlanpiaci kockázatból, a típus kockázatból és a regionális kockázatból tevődik össze.

Az ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét az 1. számú táblázatban meghatározott éves bérleti díj és a 2. számú táblázatban számított tőkésítési ráta felhasználásával képeztük a 3. sz. táblázat alapján.

2. sz. táblázat:

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése irodához		
Megnevezés	dátum	érték (%)
15 éves futamidejű Magyar Államkötvény elmúlt 12 havi referenciahozamának átlaga	2024.09. – 2025.08	6,98%
Tranzakciós költségek		0,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
Típus kockázat	raktár	1,00%
Regionális kockázat	V. ker.	0,50%
Hozam ráta		9,98%

3. sz. táblázat:

Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Évi teljes bevétel	270 000	Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
Tőkésítési ráta:	9,98%	
Tőkésített forgalmi érték:	2 488 978	Ft
Feltételezett forgalmi érték:	2 500 000	Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest V. ker., Városház utca 9-11. szám alatti, 24357 hrsz.-ú, a **Főpolgármesteri Hivatal épületének ún. Gerlóczy épületszárnyának II. emeleti 202/A. számú tárolóhelyiségének** piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték megállapítását.

Az értékelés eredménye:

A 11,79 m² nagyságú helyiség piacibérleti díja, kerekítve:

22 500 Ft/hó + áfa,
azaz huszonnégyezeröttszáz forint/hó + áfa

Fajlagos bérleti díj, a 11,79 m² nagyságú alapterületre vetítve:

1 908 Ft/m²/hó + áfa,
azaz ezerkilencszáznyolc forint/m²/hó + áfa

A 11,79 m² nagyságú helyiség feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:

2 500 000 Ft + áfa,
azaz kétfélmillió-öttszáz ezer forint + áfa

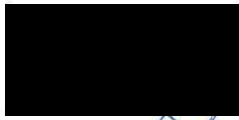
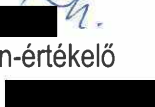
A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2025.10.01.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 

Ellenőrizte:


Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr *h.*
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 


Ingatlanértékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajó

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

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V.KER. Gerlóczy utca 6.
1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 39690 (m2) törölő határozat: 366455/1/2005/05.12.06
Földrészlet területe változás előtt: 39690 (m2) törölő határozat: 135/2/2006/06.06.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett polgármesteri hivatal 0 3.9690 0.00

2. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Védett terület

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Műemlék

4. bejegyző határozat: 186438/1/1998/97.04.26
Védett terület
(régészeti védetség).

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törölő határozat: 228570/1/1998/98.11.30

Használat joga ingyenes.

635 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törölő határozat: 38606/1/1997/97.01.20

Használat joga ingyenes.

277 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI FŐFELÜGYELŐSÉG

cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

törölő határozat: 60294/1/2014/14.03.26

Használat joga ingyenes.
1152 m2 ter.-re.

jogosult:

név: BM POLGARI VEDELEM BP.FÖV. PARNCSONKSÁG
cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

Használat joga ingyenes.
888,87 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI TŰZOLTÓSÁG
cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

Használat joga ingyenes.
124 m2 ter.-re.

jogosult:

név: ORSZÁGOS MŰEMLEKVEDELMI HIVATAL
cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/1/2000/00.01.25

törölő határozat: 71421/1/2001/01.02.26

Elutasítás

jogosult:

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/2/2000/00.01.25

törölő határozat: 47340/3/2000/00.01.25

Fellebbezés

jogosult:

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 366455/1/2005/05.12.06

- használati mód változás.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 66676/1/2010/10.08.05

VezetékJog
135 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Vaci út -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20
Vezetékjog
132 m2 területre VMB-128/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
-
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 72330/2/2010/10.09.23
Vezetékjog
80 m2 területre, VMB-79/2010. VMB-79-M/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
-
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19
Vezetékjog
160 m2 területre, VMB-142/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74
-
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 76639/2/2010/10.10.19
Vezetékjog
1 m2 területre, VMB-143/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
-
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 79824/2/2010/10.11.12
Vezetékjog
208 m2 területre, VMB-160/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
-
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 82290/2/2010/10.12.01
Vezetékjog
119 m2 területre, VMB-170/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327272
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.
-
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22
Vezetékjog
44 m2 területre, a VMB-14/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
-

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V. KER.

Szektor: 15

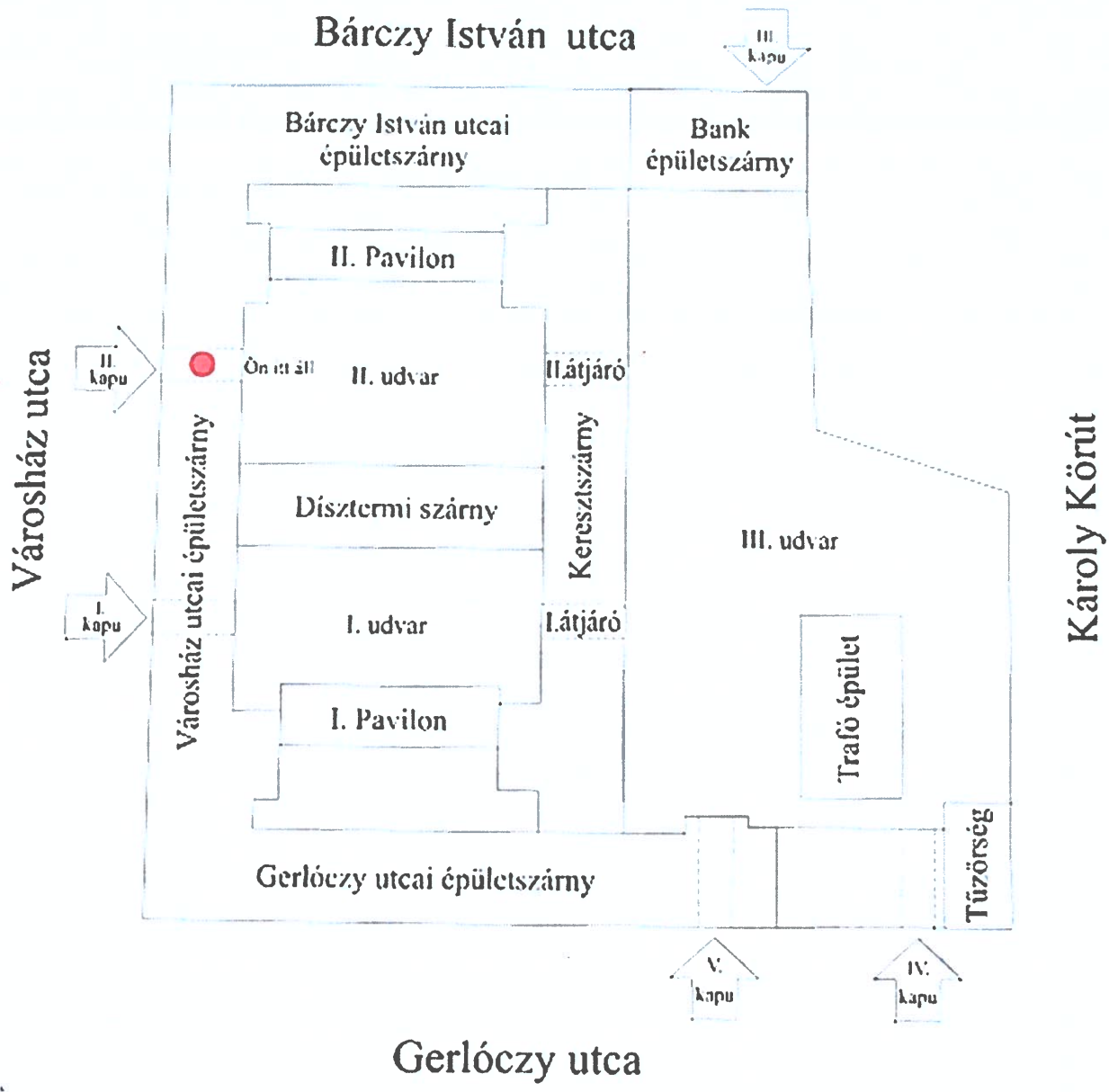
Belterület 24357 helyrajzi szám

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

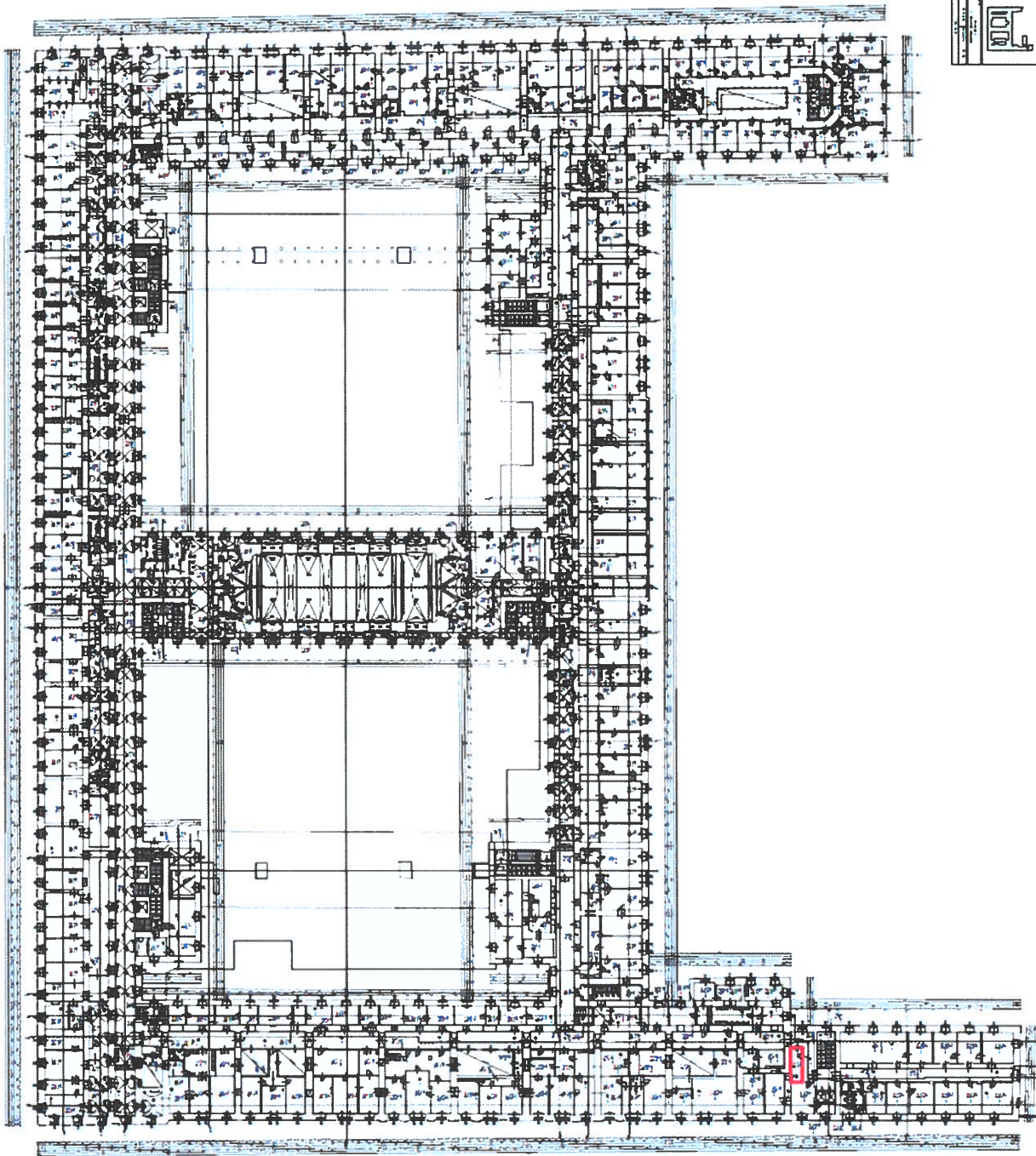
TULAJDONILAP VÉGE

Helyszínrajz

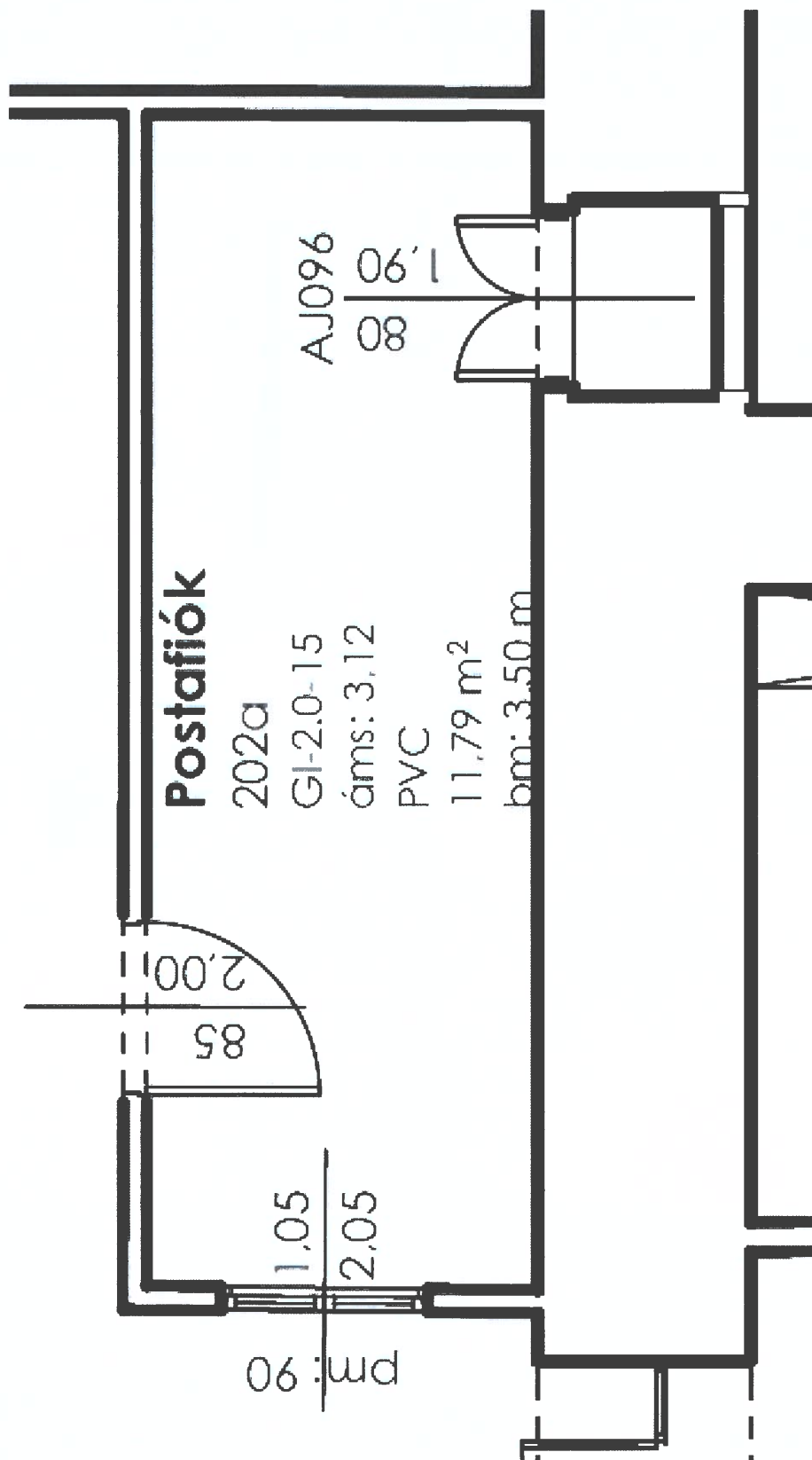


Alaprajzok

II. emeleti szintrajz



(pirossal jelölve a tárolóhelyiség)



Képek



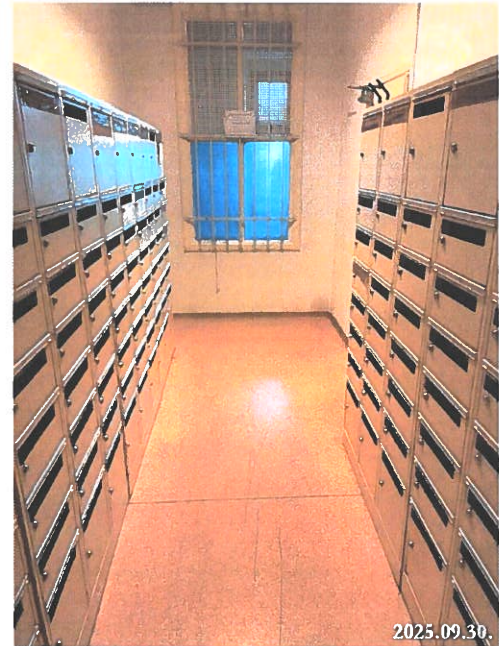
Értékelt helyiség bejárata



Tároló



Tároló



Tároló