



\*100028885062\*

ikt. szám: FPH015 /13 - 47 /2025

tárgy: Javaslat a Központi Irattár épületében lévő raktárhelyiség Politikatörténeti Intézet általi használatára vonatkozó, új bérleti szerződés megkötésére

## 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 2.16 sorában foglaltakra tekintettel jelen előterjesztéssel teszek javaslatot a **Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Kft.** (Bérlő) (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.) és **Budapest Főváros Önkormányzata** (Bérbeadó) közötti – utóbbi tulajdonában lévő 35719/2 helyrajzi számú, 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti, ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám alatt található – a **Főpolgármesteri Hivatal** telephelyeként működő **Központi Irattár épülete II. emeletén lévő 215. számú raktárhelyiség** (168,13 m<sup>2</sup> alapterület) **bérlésére vonatkozóan.**

#### Előzmény:

Budapest Főváros Önkormányzata és a PTI között 211/2020.(XII.13.) számú főpolgármesteri döntés alapján 2021. január 5-ei keltezéssel, **FPH015/241-7/2020. iktatószám**on – irattárolás, iratraktározás céljára – **Bérleti Szerződés** (1. számú függelék) jött létre a Központi Irattár épülete földszintjén lévő F-33 számon jelölt helyiség (134 m<sup>2</sup> alapterület) 2020. december 31-től 2025. december 31-ig terjedő időtartamra szóló bérlésére vonatkozóan.

A PTI Főpolgármester úr részére küldött levelében jelezte, hogy a hivatkozott Bérleti Szerződés alapján a jelenleg általa bérelt földszinti helyiség mérete már nem elegendő a társaság által kezelt iratok elhelyezésére. **Tekintettel arra, hogy a Központi Irattár épületében lehetőség van a Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Kft. részére egy másik, nagyobb területet biztosítani, javasolt az épület II. emeletén lévő 215. számú raktárhelyiség bérlésére vonatkozóan az új bérleti szerződés a jelen előterjesztés 2. melléklete szerint, a hatálybalépése napját követő naptól számított 5 éves határozott időtartamra kerül megkötésre.**

A nemzeti vagyronról 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 F25Ú124 értékelés azonosítójú, 2025. április 30-án készített **Ingatlanvagyon-értékelésben** (1. számú függelék) foglaltak szerint a fenti terület nettó forgalmi értéke 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 Központi Irattár épülete II. emeletén lévő 215. számú raktárhelyiségre vonatkozóan készített ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a hasznosításra szánt helyiség feltételezett forgalmi értéke **nettó 19.400.000 Ft + ÁFA**, azaz **nettó Tizenkilencmillió-négyszázezer forint + ÁFA**, melyre tekintettel a jelen előterjesztés **2. számú melléklete** szerinti **új bérleti szerződés** versenyeztetés mellőzésével megköthető.

A Bérleti szerződés 5 év határozott időtartamra jön létre havi 202.0000 Ft/hó+ ÁFA összegű bérleti díj ellenében. A Bérleményt feladatkörénél fogva Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal üzemelteti, az építmény a Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattáraként működik. Bérló a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő fűtési, továbbá tűzjelző üzemeltetési és rovarirtási költségek megtérítésével kapcsolatos kérdéseket köteles a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatallal kötendő külön megállapodásban (3. függelék) rendezni. Bérló a bérleti díjon felül a Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő egyéb közüzemi díj fizetésére nem köteles tekintettel arra, hogy egyéb szolgáltatást nem vesz igénybe a bérleti jogviszony időtartama alatt (vízhasználat, toalett használat, áramhasználat).

**Fentiek alapján kérem Tisztelt Főpolgármester urat, hogy az SzMSz 1. mellékletében lévő táblázat 2.16. sorában foglaltak alapján a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező javaslat szerinti döntését meghozni, valamint a 2. számú melléklete szerinti új bérleti szerződés megkötését jóváhagyni szíveskedjen.**

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

dr. Számadó Tamás  
főjegyző

---

Mellékletek:

1. számú: főpolgármesteri döntés (tervezet)
2. számú: új bérleti szerződés (tervezet)

Függelékek:

1. számú: Ingatlanvagyon-értékelés (F25Ú124 értékelés azonosító)
2. számú: FPH015/241-7/2020. iktatószámú Bérleti Szerződés
3. Megállapodás (a 1083 Budapest, Leonardo da Vinci u. 6. számalatti ingatlan II. emelet 215. számú raktárhelyiség bérlete kapcsán felmerülő költségek megtérítéséről)

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

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet 1.mellékletében foglalt táblázat 2.16 sorában átruházott hatáskörben eljárva **jóváhagyom** a **Budapest Főváros Önkormányzata** és a **Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** között létrejövő – a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 35719/2 helyrajzi számú, 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti, ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám alatt található – a Főpolgármesteri Hivatal telephelyeként működő Központi Irattár épülete II. emeletén lévő 215. számú raktárhelyiség (168,13 m<sup>2</sup> alapterület) bérlésére vonatkozó **Bérelti Szerződés megkötését** az FPH015/13-47/2025. iktatószámú előterjesztés 2. számú mellékletét képező tartalommal.

A bérelti szerződést Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében eljárva aláírom.

határidő: a döntést követő 5 napon belül

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

**Karácsony Gergely**  
főpolgármester

[Vonalkód]  
[Vonalkód]

ikt. szám: [Iktatószám]

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; törzkönyvi azonosító szám (PIR): 735638; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745192; adószám: 15735636-2-41; KSH statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01; bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt., 11784009-15490012) képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.; cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék; cégjegyzékszám: 01 09 911050; adószám: 18089934-2-41; KSH statisztikai számjele: 18089934-7220-572-01; bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Rt., 12001008-00102946-00300009), képviseli: Egry Gábor László ügyvezető, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen, mint **Felek**, külön-külön a **Fél**) között az alúfrott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Budapest Főváros Önkormányzata és a Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság között a *211/2020. (XII.13.) számú főpolgármesteri döntés* alapján 2021. január 5-ei keltezéssel, FPH015/241-7/2020. iktatószámon – irattárolás, iratraktározás céljára – Bérleti Szerződés jött létre a a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló 35719/2 helyrajzi számú, 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti Központi Irattár épülete földszintjén lévő F-33 számon jelölt helyiség (134 m<sup>2</sup> alapterület) 2020. december 31-től 2025. december 31-ig terjedő időtartamra szóló bérlésére vonatkozóan.
- 1.2 A Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság azzal kereste meg Budapest Főváros Önkormányzatát, hogy megoldást találjon összesen a körülbelül 800 iratfolyóméter könyvtári és levéltári iratállományának újabb 5 (öt) év határozott időtartamra történő elhelyezésére, tárolására, raktározására.
- 1.3 Az iratanyag elhelyezésére a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló 35719/2 helyrajzi számú, 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti (ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám) Központi Irattár II. emelet 2015. számú raktárhelyiségében van lehetőség.
- 1.4 A Felek rögzítik, hogy *a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvt.) 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. A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az Nvt. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A *Vagyonrendelet* 18. § (3) bekezdés c) pontja azonban úgy rendelkezik, hogy nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, ha az ingatlan hasznosítással érintett részének vagyonforgalmi értéke nem éri el a 18. § (1) bekezdésben meghatározott, tehát a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott költséghatárt.

- 1.5 A helyiségre vonatkozóan ingatlanforgalmi szakvélemény (ingatlanvagyon-értékelés) készült, mely jelen szerződés **2. számú mellékletét** képezi. Az ingatlanforgalmi értékbecslés szerint a hasznosításra szánt helyiség (Bérlemény) feltételezett forgalmi értéke 19.400.000 Ft+ÁFA, azaz Tizenkilencmillió-négyszázezer forint+ÁFA, tehát a bérleti szerződés a jelen szerződés 1.4 pontjában foglaltak szerint versenyeztetés mellőzésével jön létre.
- 1.6 Fentiek alapján Bérbeadó bérbe adja, Bérló – irattárolás, iratraktározás céljára – bérbe veszi a jelen szerződés 2.1 pontja szerinti helyiséget.

## **2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS**

- 2.1 Jelen szerződés tárgya a Bérbeadó tulajdonában lévő 35719/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az **1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti**, (ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám), **a Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattáráként működő épület II. emelet 168,13 m<sup>2</sup> alapterületű**, jelen szerződés **1. számú melléklete** alatt csatolt alaprajzon **215. számon jelölt helyiség** (a továbbiakban: **Bérlemény**) **jelen szerződés hatályba lépésének napját követő naptól számított 5 (öt) éves határozott időtartamra történő bérbeadása Bérló részére.**
- 2.2 **Bérbeadó bérbe adja, a Bérló pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérleményt a körülbelül 800 iratfolyóméter könyvtári és levéltári iratállományának elhelyezésére, tárolására, raktározására történő használatra céljából.** Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérló a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben meghatározottak szerinti iratállomány elhelyezése, tárolása, raktározása tevékenység végzése céljából használhatja, és használatát semmilyen jogcímen nem adhatja tovább.
- 2.3 A Bérleményre vonatkozóan ***Ingatlanvagyon-értékelés*** készült, mely jelen szerződés **2. számú mellékletét** képezi.
- 2.4 Bérló kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, annak műszaki állapotát, állagát megismerte, azt rendeltetészerű használatra alkalmasnak tartja – annak minden felszerelésével, berendezésével – és ennek ismeretében köti meg jelen bérleti szerződést.
- 2.5 A Bérlemény birtokba adására a Bérló és a Bérbeadó által előre közösen egyeztetett időpontban kerül sor.
- 2.6 Bérló köteles a Bérleményt rendeltetésének megfelelően, a jelen szerződés 2.2. pontjában meghatározott célra használni, annak állapotát és állagát megőrizni. Ennek megszegése esetén a szerződés – eredménytelen írásbeli figyelmeztetést követően – 3 (három) hónapos felmondási határidővel felmondható. A Bérló felelős minden, a használat során keletkezett kárért.
- 2.7 A Bérló a Bérleményt a 2.2. pontban meghatározott célra történő használathoz szükséges módon, a saját költségén berendezheti, illetve felszerelheti (például: ún. Salgó-polc, irattári polcrendszer, könyvtári polc stb.). Bérló köteles továbbá ezen eszközök vonatkozásában a szerződés megszűnésével egyidejűleg Bérbeadóval előzetesen egyeztetve az elszállításról gondoskodni.
- 2.8 Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményben a 2.7. pontban foglaltak kivételével semmilyen átalakítást nem végezhet.
- 2.9 Bérbeadó a Főpolgármesteri Hivatal illetékes belső szervezeti egysége útján jogosult az Bérlemény állagát, használatát – Bérló indokolatlan zavarása nélkül – bármikor ellenőrizni.
- 2.10 Bérló a Bérleménybe harmadik személyt nem fogadhat be, a bérleti jogot nem ruházhatja át, és nem cserélheti el.
- 2.11 Jelen szerződés szerinti határozott időtartamú bérleti jog az ingatlan-nyilvántartásban nem vezethető át, ebből következően nem terhelhető, nem idegeníthető el, bármely rá vonatkozó jogot keletkeztető, vagy kötelezettséggel járó bejegyzés semmis.

- 2.12 A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, és megfeleljen a jelen szerződés előírásainak.
- 2.13 A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza, illetve a használatból kizárja.

### 3. A BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK

- 3.1 A Bérlető által a helyiség bérlete ellenértékeként fizetendő bérleti díj mindösszesen a Bérlemény jelen szerződés alapján megállapított alapterületének és az egy négyzetméterre vonatkozó, Felek által közösen elfogadott összegnek a szorzata, amelyet Általános Forgalmi Adó (továbbiakban: ÁFA) terhel.
- 3.2 Felek rögzítik, hogy a helyiség (Bérlemény) fajlagos bérleti díja a helyiség 168 m<sup>2</sup> nagyságú területére vetítve, kerekítve:

**1.200 Ft, azaz Egyezerkettőszáz forint/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA**

A bérleti díj egy hónapra fizetendő összege:

**202.000 Ft, azaz Kettőszázkettőezer forint/hó + ÁFA**

- 3.3 A bérleti díj indexálására vonatkozóan Felek a következőket rögzítik: a bérleti díj a szerződés hatályba lépését követő évben változatlan marad, majd az azt követő naptári években Bérbeadó a Bérlemény területéért fizetendő bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja. A Bérbeadó az indexálás mértékéről az illetékes belső szervezeti egység útján hivatalos értesítést küld a Bérletőnek. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt köteles a Bérlető egy összegben megfizetni a január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.
- 3.4 Bérlető a bérleti jogviszonyból eredő esetleges kötelezettségei elmulasztásának biztosítékeként **3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles Bérbeadónak megfizetni.** Bérlető az óvadékot a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles a 6.1. pontban foglaltak szerint átutalással megfizetni és a befizetést köteles az átutalásról szóló banki bizonylattal igazolni. Az óvadék megfizetése jelen szerződés hatályba lépésének feltétele.
- 3.5 Bérbeadó az óvadék összegét akkor használhatja fel, ha Bérlető valamely, a jelen szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségszegés okán megküldött írásbeli felszólítás ellenére – az abban meghatározott határidőben – sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a jelen szerződés megszűnését követően a Bérleményt nem adja Bérbeadó birtokába. Az óvadék összegének felhasználása nem korlátozza a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérletőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítékkul szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.
- 3.6 Az óvadék összegéből történő felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérletőt tájékoztatni, és következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felhívásban felszólítani az óvadék kiegészítésére. Bérlető a felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles a felhasznált pénzüsszeget visszapótolni.
- 3.7 Bérlető jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az óvadék összege az esedékes bérleti díj 3 (három) havi összegét már nem éri el, Bérbeadó értesítése alapján az értesítés kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül a 3.3. pontban foglaltak szerint köteles kiegészíteni a 3 (három) havi bérleti díj összegére.

- 3.8 Bérő tudomásul veszi, hogy az általa megfizetett óvadék összege után kamatra nem tarthat igényt. Amennyiben az óvadék felhasználására nem került sor az óvadék összege jelen szerződés megszűnése esetén a Bérőt illeti. Az óvadék, vagy annak fel nem használt részét Bérő jelen szerződés megszűnését és a Bérleményt Bérő részére történő birtokba adást követő 10 (tíz) munkanapon belül fizeti meg Bérő részére.

#### 4. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK, EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

Felek rögzítik, hogy Bérő a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő fűtési, továbbá tűzjelző üzemeltetési és rovarirtási költségek megtérítésével kapcsolatos kérdéseket köteles a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatallal kötendő – a jelen szerződéssel egyidejűleg hatályba lépő - külön megállapodásban rendezni. Bérő a bérleti díjon felül a Bérleménnyel kapcsolatban felmerülő egyéb közüzemi díj fizetésére nem köteles tekintettel arra, hogy egyéb szolgáltatást nem vesz igénybe a bérleti jogviszony időtartama alatt (vízhasználat, toalett használat, áramhasználat). Amennyiben a Bérő egyéb szolgáltatást igénybe vesz a bérleti jogviszony időtartama alatt, a Felek kijelentik, hogy a fizetési kötelezettséget ennek megfelelően módosítják.

#### 5. FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 5.1 Felek rögzítik, hogy a bérleti díj tekintetében 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. A bérleti díj fizetési kötelezettség a jelen szerződés hatályba lépésének napját követő naptól áll fenn. Amennyiben az első elszámolási időszak kezdő napja – azaz a 6.1 pont szerinti hatályba lépést követő nap – nem a naptári hónap első napja, illetve az utolsó elszámolási időszak befejező napja nem a naptári hónap utolsó napja, akkor az törthónapnak minősül, a bérleti díj azzal arányos.
- 5.2 Bérő a bérleti díjról a tárgyhónap 10. (tizedik) napjáig számlát állít ki Bérő részére a számla keltét követő 15 (tizenöt) nap fizetési határidővel, melyet a Bérő a Bérő OTP Kereskedelmi Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára átutalással köteles kiegyenlíteni.
- 5.3 Késedelmes fizetés esetén Bérő jogosult a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben* (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot megállapítani és Bérő részére kiszámlázni.

#### 6. IDŐTARTAM ÉS MEGSZÜNTETÉS

- 6.1. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a Felek általi aláírását követően azon a napon lép hatályba, amikor jelen szerződés 3.4. pontja alapján Bérő az FPH015/241-7/2020. iktatószámon kötött Bérleti Szerződés alapján Bérő részére megfizetett óvadék összegét a jelen szerződésben foglaltak alapján a három havi bruttó bérleti díj összege szerinti óvadéknak megfelelően kiegészíti és a különbözetet a Bérő OTP Kereskedelmi Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára átutalja. Jelen szerződés szerinti bérleti jogviszony a szerződés hatályba lépésének napját követő naptól számítva 5 (öt) éves határozott időtartamra szól.
- 6.2 A Felek fenntartják maguknak a jogot arra, hogy jelen szerződést közös megegyezéssel – 6.1 pontban megjelölt időtartam alatt – írásban módosíthatják.
- 6.3 Felek bármelyike által elkövetett súlyos szerződésszegés esetén a másik Félnek joga van a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Súlyos szerződésszegésnek minősül és a szerződés azonnali hatályú felmondására ad okot, különösen, de nem kizárólag:
- amennyiben Bérő a jelen szerződésben foglaltak szerinti óvadékfizetési (-kiegészítési) kötelezettségét elmulasztotta;
  - bármelyik Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése,
  - Bérő ellen felszámolási, csődeljárási vagy végelszámolási eljárást kezdeményeztek,

- amennyiben Bérlő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
  - amennyiben Bérlő a 8.7. pontban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget.
- 6.4 Bérlő jogosult jelen szerződés azonnali hatállyal történő megszüntetésére, írásban, a másik Félhez címzett, igazolt módon eljuttatott egyoldalú felmondó nyilatkozattal jelen szerződésben vagy az ingatlan-használatra, illetve az ezzel kapcsolatos tevékenységekre vonatkozó jogszabályokban foglaltak Bérlő általi olyan mértékű megsértése esetén, ami a Bérlő további rendeltetésszerű, mindenkor hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelő használatát nem teszi lehetővé. Az e pontban foglalt esetekben a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie.
- 6.5 Amennyiben Bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a Bérlőt rendeltetésével vagy a szerződésben rögzítettekkel ellentétesen használja, továbbá amennyiben a Bérlő vagy alkalmazottai, illetve a Bérlő érdekében eljáró harmadik személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérlő köteles a Bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak határidőig nem tesz eleget, a Bérlő további 20 (húsz) napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
- 6.6 Felek megállapodnak abban, hogy a határozott idő leteltét megelőzően a jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik.
- 6.7 Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, vagy megszüntetése esetén köteles a Bérlőt a saját költségén – 5 (öt) napon belül – kiüríteni és a Bérlő rendelkezésére bocsátani.
- 6.8 Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlőt a szerződés megszűnésekor az átvételkor állapotnak megfelelő, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban adja vissza Bérlőnek. Bérlő az általa beépített, és felszerelt berendezéseket a Bérlő állagszerűsége nélkül leszerelheti és elszállíthatja.
- 6.9 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő cserehelyiségre biztosítására, illetve kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.10 Felek a szerződés bármely okból történő megszűnése, vagy megszüntetése esetében a megszűnésig felmerülő költségek tekintetében kötelesek a megszűnést követő 15 (tizenöt) napon belül egymással pénzügyileg elszámolni.

## 7. KAPCSOLATTARTÁS

- 7.1. Felek úgy rendelkeznek, hogy egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.
- 7.2. Az előbbiek szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.
- 7.3. **Bérlő részéről** kapcsolattartásra kijelölt, illetékes belső szervezeti egységek:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, 1052 Budapest, Városház utca 9-11.

A kapcsolattartásra kijelölt munkatársak neve és elérhetősége:

- a szerződés egészét illetően: [REDACTED] főosztályvezető, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, telefonszám: [REDACTED], [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
- átadás-átvétel: [REDACTED] osztályvezető, Koordinációs Főosztály, Iratkezelési Osztály, telefonszám: [REDACTED], [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
- üzemeltetés: [REDACTED] osztályvezető, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, Épületfenntartási és Karbantartási Osztály, telefonszám: [REDACTED], e-mail: [REDACTED],
- szerződéssel kapcsolatos jogi ügyintézés: [REDACTED] csoportvezető, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, Jogi Csoport, telefonszám: [REDACTED], e-mail: [REDACTED] és [REDACTED] jogi és igazgatási ügyintéző, telefonszám: [REDACTED], e-mail: [REDACTED],
- munkavédelem és tűzvédelem: [REDACTED] munka- és tűzvédelmi ügyintéző, telefonszám: +[REDACTED], e-mail: [REDACTED],
- ügyeletirányító rendész, telefonszám: +[REDACTED] (24 órás szolgálat)
- számla: [REDACTED] követeléskezelő csoportvezető, Pénzügyi, Számviteli és Vagyonnyilvántartási Főosztály, Pénzügyi Osztály, Követeléskezelő Csoport, telefonszám: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

**7.4. Bérló részéről kapcsolattartásra kijelölt munkatárs neve és elérhetősége:**

név: [REDACTED]  
 beosztás: Intézeti titkár  
 telefonszám: [REDACTED]  
 e-mail: [REDACTED]

7.5. Felek haladéktalanul kötelesek írásban tájékoztatni egymást a kapcsolattartásra jogosultak személyében vagy adataiban bekövetkező esetleges változásokról. Felek rögzítik, hogy a másik fél kapcsolattartója részére megküldött minden tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, amíg a bekövetkezett változásokat egymásnak írásban be nem jelentik. Felek rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében történő változás szerződésmódosításnak nem minősül.

7.6. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

7.7. Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

7.8. Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított öt munkanap elteltével válik hatályossá. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti változások szerződésmódosításnak nem minősülnek.

**8. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

8.1. Jelen szerződésben foglaltakra tekintettel Felek megállapodnak a Központi Irattár épülete földszintjén lévő F-33 számmal jelölt helyiség bérlésére vonatkozóan 2021. január 5-ei keltezéssel, FPH015/241-7/2020. iktatószámán kötött Bérleti Szerződés jelen szerződés hatályba lépésének napjával azonos időponttal, közös megegyezéssel történő megszűntetéséről.

- 8.2. Felek rögzítik, hogy Bérő az F-33 számmal jelölt helyiséget legkésőbb jelen szerződés hatályba lépéséneknapjától számított 5 (öt) napon belül kiüríti és átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja azt a Bérbeadó részére.
- 8.3. A Bérbeadó az épületre (Központi Irattár) ingatlanbiztosítással rendelkezik. Bérő az irattárolásra szolgáló raktárhelyiségben elhelyezett iratanyagaira köteles önálló biztosítási szerződést kötni. Az esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 8.4. A Bérő vállalja, hogy az Nvt. 11. § (11) bekezdésében foglaltaknak megfelelően
- a) jelen szerződésben, valamint jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - b) Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - c) a hasznosításban – a Bérővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 8.5. Az Nvt. 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel Bérő kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 8.6. Bérő kijelenti, hogy nincs köztartozása, illetve a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. A Bérő erre vonatkozó aláírt nyilatkozata jelen szerződés **3. számú mellékletét** képezi. A Bérő kijelenti továbbá, hogy nem áll csődeljárás, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt.
- 8.7. Bérő köteles a tulajdonos változást Bérbeadó felé írásban bejelenteni, továbbá az új tulajdonosi szerkezetet figyelembe véve a 8.4. pont szerinti nyilatkozatot benyújtani. Bérő köteles továbbá Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben csőd-, felszámolási, végelszámolási vagy törlési eljárás indult, valamint ha nem felel meg a 8.4. pontban rögzített feltételnek.
- 8.8. Bérő köteles a vonatkozó rendészeti, tűz-, munka-, baleset- és környezetvédelmi előírásokat betartani, melyek elmulasztásából eredő károkért felelősséggel tartozik. Bérő tudomásul veszi, hogy tevékenységével mindenkor alkalmazkodnia kell a Központi Irattár munkarendjéhez, és az épület használatára vonatkozó szabályokhoz.
- 8.9. Bérő viseli a Bérleményben elhelyezett, beépített vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Bérleményben tartózkodó személyek körében esetlegesen bekövetkező balesetekért a felelősséget, amelyek nem a Bérbeadói kötelezettségek mulasztására vezethetők vissza.
- 8.10. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”), valamint az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról* szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezéseit. Felek gondoskodnak róla, hogy a képviselőiket, illetve kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák a vonatkozó adatkezelésről. A Fővárosi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezelesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.
- 8.11. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.

- 8.12. Felek tudomásul veszik, hogy az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.
- 8.13. A Bérő tudomásul veszi, hogy jelen szerződésnek és esetleges módosításának adatai az Infotv. rendelkezései szerint közérdekű adatok.
- 8.14. Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.
- 8.15. Felek a szerződés teljesítése során kötelesek folyamatosan együttműködni. Ennek során kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden olyan tényről, akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítésére lényeges kihatással lehet.
- 8.16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint a Vagyonrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 8.17. Jelen szerződésben rögzítettek a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elismerik, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
- 8.18. Jelen szerződés a csatolt 1-3. számú mellékletekkel együtt érvényes.
- 8.19. Jelen szerződés 8 (nyolc) számozott oldalból áll és 3 (három) magyar nyelvű, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány a Bérbeadót, 1 (egy) példány a Bérőt illeti.

Kelt: Budapest, 2025. .... hónap ..... nap      Budapest, 2025. .... hónap ..... nap

.....  
**Bérbeadó**  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
.....

.....  
**Bérő**  
**Politikatörténeti Intézet Közhasznú**  
**Nonprofit Korlátolt felelősségű**  
**Társaság**  
**Egry Gábor László ügyvezető**

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. .... hónap ..... nap

.....  
**Bakó Aliz**  
**gazdasági igazgató**

Mellékletek:

1. számú melléklet: Alaprajz
2. számú melléklet: Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú melléklet: Tartozásmentességi nyilatkozat





Az értékelés azonosítója: F25Ú124

Bérleti Szerződés 2. sz. melléklete

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú  
Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattárának 2. emelet 215. sz. helyiségéről**

Budapest, 2025. április 30.

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 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Bérleti díj meghatározás .....	11
4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása .....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK1	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Helyszínrajz	
Alaprajz	
Közműtérkép	
Képek	





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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest VIII. kerület, belterület 35719/2 hrsz.-ú, a természetben Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci köz 2. szám alatt található Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattárának 2. emelet 215. sz. helyiségének piaci bérleti díj meghatározása bérbeadás céljából.

Az értékelt ingatlan lakótelepi környezetben található. Megközelíteni a Práter utca irányából lehetséges az épületek közötti kiszolgáló úton. Az épület bejárata az épület északi oldalán található. Az 1913-ban épült egykori üzem ma irattár funkciót tölt be.

A 6 szintes (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér kialakítású) épületben főként nagy belmagasságú irattári helyiségek találhatóak. Az épület hosszanti két végében lépcsőházak lettek kialakítva, az épületben 2 db teherlift közül csak az egyik üzemel. Az ingatlan összközműves, a fűtést távhő szolgáltatja radiátor hőleadókkal. Néhány 1. emeleti helyiségben klíma is üzemel.

Az értékelt helyiség egyterű, 168,13 m<sup>2</sup> nagyságú, belmagassága 3,83 méter. Jelenleg kis része hasznosított, 1033 polcfolyóméter férőhelyes. Fűthető, füstérzékelő és riasztó bekötve, hűtés nincs. Irattári célra alkalmas, jó állapotú helyiség.

A megbízásnak megfelelően az értékelt ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét is meghatároztuk a döntési kompetencia megállapítása érdekében.

Budapest, 2025.04.30. Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01419/94

Ellenőrizte:

  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

  
Ingatlanértékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan kijelölt helyiségének piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározásával bérbeadás céljából.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Beszereztük, illetve. Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, helyszínrajzot, alaprajzot.

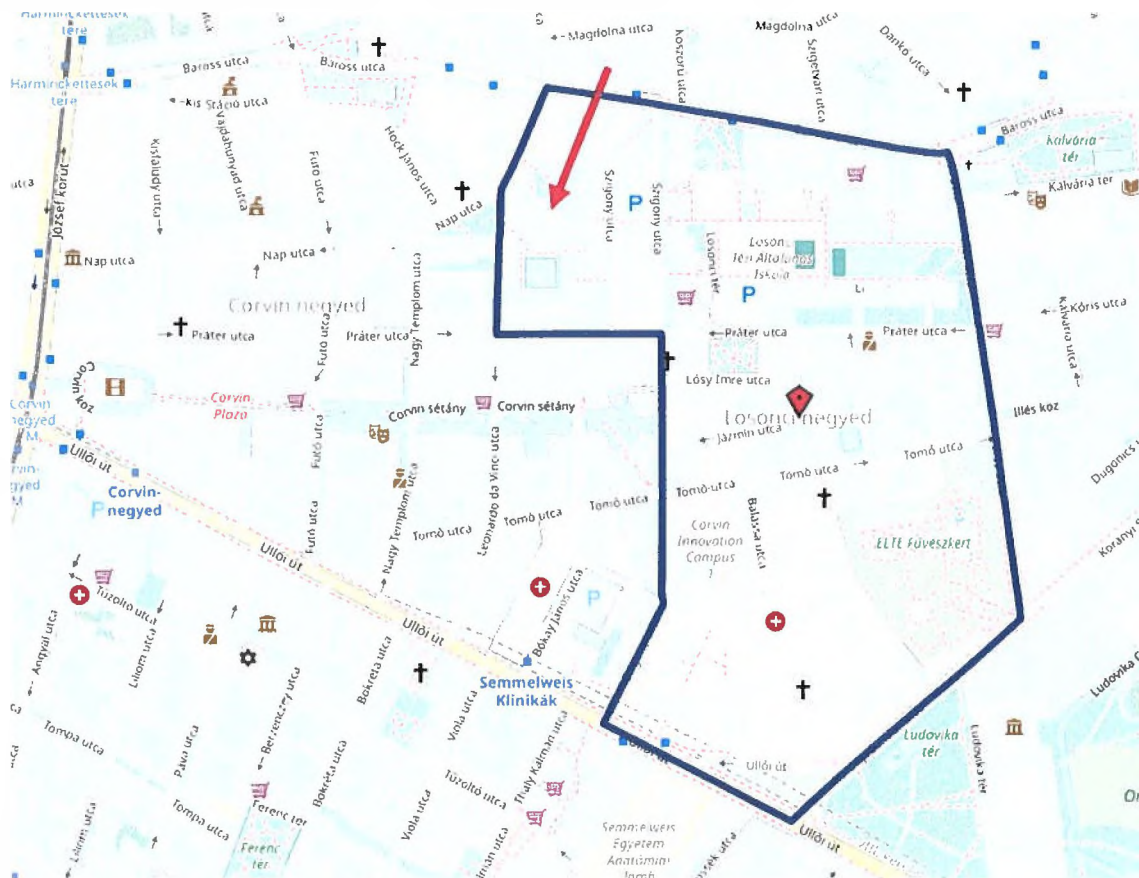
**Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

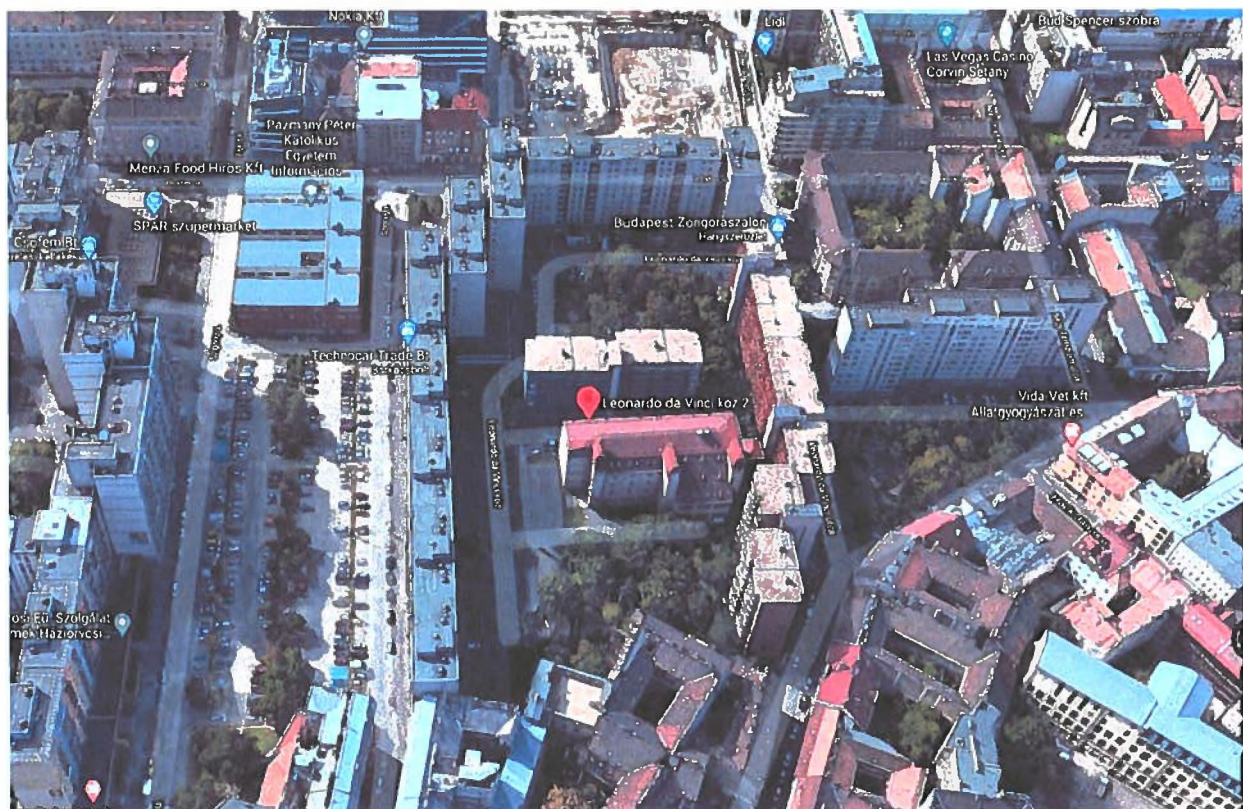
## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest VIII. kerülete a főváros egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros, Budapest hetedik legnépesebb kerülete. A kerület három nagyobb egységre (belső, középső és külső Józsefvárosra) és további 11 városrésze tagolódik. Az értékelt ingatlan a Losonci negyedésben, a Baross utcához közel, a Práter utcai lakótelepen található.



Az értékelt ingatlant 10 emeletes panelépületek fogják közre, megközelíteni a Práter utca irányából lehetséges, az épületek közötti kiszolgáló úton. Az épület 1913-ban épült, az egykor kocsigyárként működött üzem (Misura Mihály-féle Kocsi- és Karosszéria Gyár), ma irattár funkciót tölt be.



Az ingatlant Budapest belvárosa felől leggyorsabban az M3 metróval vagy a 4-es, 6-os villamosokkal, majd gyalogosan lehet megközelíteni, illetve a Kálvin tér irányából 9-es busszal a Horváth Mihály térről érhető el. Autóval a Corvin tér felől az egyirányú Práter utcán át lehet megközelíteni.

**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1083 Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VIII. ker., belterület 357192 hrsz.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35719/2
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett üzem
<b>Funkció a valóságban:</b>	irattár (Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattára)
<b>Telek alapterülete:</b>	1 533 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	- Vezetékjog 48 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. - Vezetékjog 10 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

**2.3 Az ingatlan jellemzői****Telek ismertetése**

<b>Beépítettség:</b>	beépített
<b>Telek alakja:</b>	úszótelek, szabálytalan sokszög alakú
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	nincs
<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Parkolás:</b>	közterületen, díjköteles
<b>Közművek:</b>	összközműves + távhő

**Felépítmény ismertetése**

		állapot
<b>Építési éve:</b>	1913	
<b>Alapterület:</b>	n.a.	
<b>Szintszám:</b>	6 szint (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér)	
<b>Parkolás:</b>	közterületen díjköteles	
<b>Alapozás:</b>	vasbeton sávalap	stabil
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla oldalfalak, vb. pillérek és vélhetően acélgerendás födém	stabil
<b>Tetőszerkezet:</b>	szabad födém, acélvázaz tetőszerkezet	stabil
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	kétkarú vasbeton szerkezetek, kerámia burkolattal	stabil
<b>Lift:</b>	2 db teherlift, az egyik nem üzemel	1 db üzemképes
<b>Nyílászárók:</b>	kisméretű faszerkezetű osztott ablakok	felújítandó
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	A 6 szintes (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér kialakítású) épületben főként nagy belmagasságú irattári helyiségek találhatóak. Az épület hosszanti két végében lépcsőházak lettek kialakítva, az épületben 2 db teherlift közül az egyik üzemel. Az ingatlan összközműves, a fűtést távhő szolgáltatja, radiátor hőleadókkal. Egyes 1. emeleti helyiségben klíma is üzemel.	

**Értékelt helyiség ismertetése**

		állapot
<b>Értékelt terület:</b>	215. számú 2. emeleti helyiség: 168,13 m <sup>2</sup>	jó
<b>Padozatok:</b>	PVC	megfelelő
<b>Felületképzés:</b>	festett falak	megfelelő
<b>Fűtési rendszer:</b>	távfűtés, jellemzően két csöves fan coilokkal	kielégítő
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra	kielégítő
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	jelenleg nincs hasznosítva, irattári célra alkalmas	
<b>Egyéb (az értékelt helyiség szöveges bemutatása):</b>	Az épület két végében lépcsőházon keresztül lehet az emeletet megközelíteni, ahol hosszú folyosóról nyílnak a raktárhelyiségek. A 2. emeleti 215. sz. helyiség lépcsőn, vagy teherlifttel megközelíthető. Egy bejárata van, mely folyosóról nyílik. Egyterű, nagy belmagasságú (3,83 m) terem. Kisméretű ablakokkal rendelkezik, oldalfalai festettek, a padozat PVC-vel burkolt. Természetes megvilágítása nem számottevő, a mennyezeten neonsövek világítanak. 1033 polcfolyóméter férőhelyes, Salgó polcokkal berendezett, kis része hasznosítva van. Fűthető, füstérzékelő és riasztó bekötve, hűtés nincs. Irattári célra alkalmas.	

**2.4 SWOT analízis**

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó elhelyezkedés</li> <li>• parkolási lehetőség az épület körül</li> <li>• csendes környezet</li> <li>• az épületben teherlift üzemel</li> <li>• értékelt helyiségben 1033 polcfolyóméter férőhelyes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• panelházas lakókörnyezet</li> <li>• külsőre nem reprezentatív az épület</li> <li>• a tető felújítandó állapotú</li> <li>• csekély természetes megvilágítás</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• irattári hasznosítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem ismert</li> </ul>

**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. AZ 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/bérelti 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, bérelti 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 melletti optimális bérbe 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 határozunk 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 (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) 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 újratemtésének 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 4. ÉRTÉKELÉS

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

### 4.1 Bérleti díj meghatározás

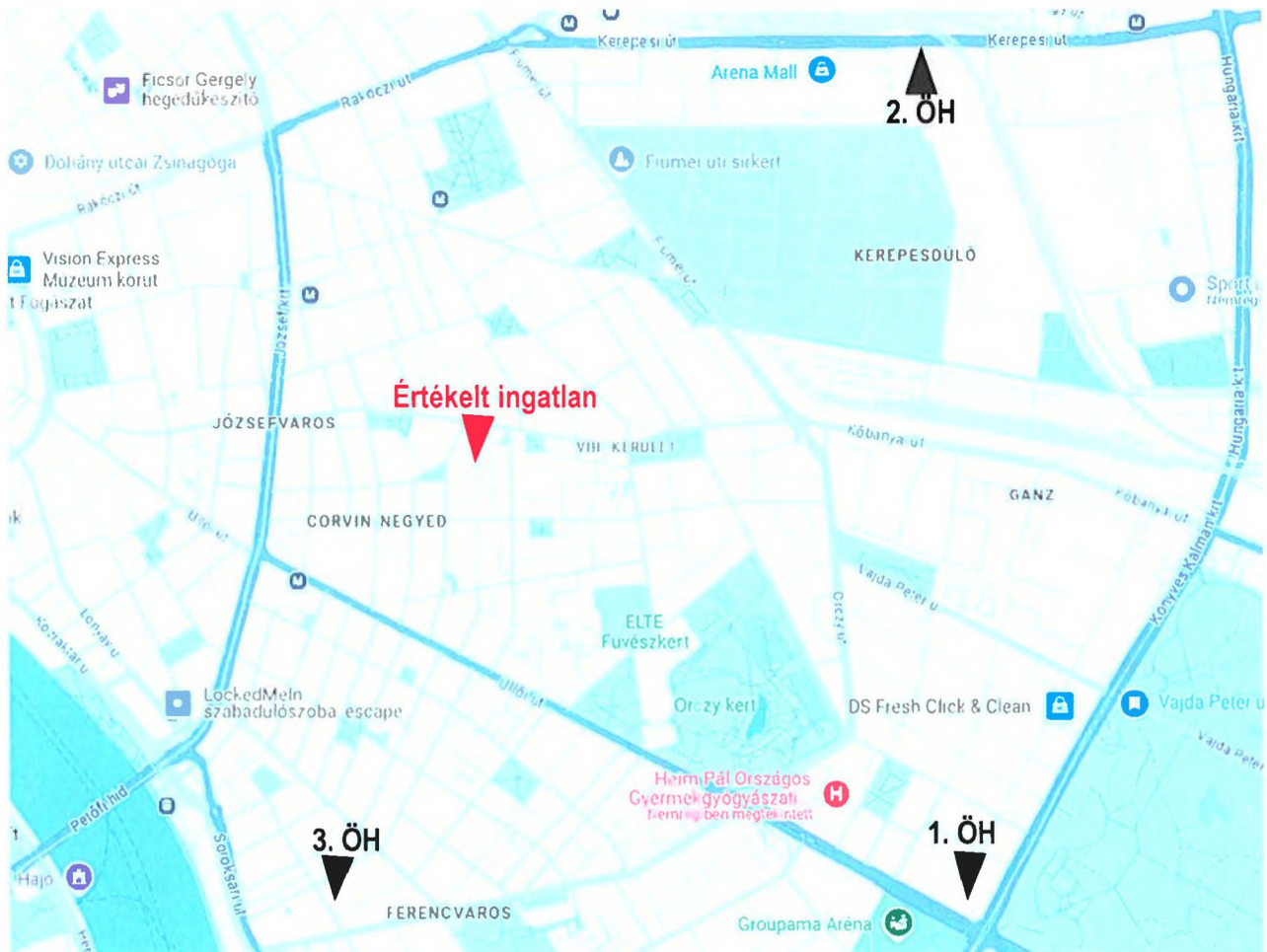
Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk fel. Piaci tapasztalatok és szakértői mérlegelés alapján a kínálati adatoknál egységesen -10%-os korrekciót alkalmaztunk.

A felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el az értékmeghatározást.

Az összehasonlítás során az alábbi korrekciós tényezőket vettük figyelembe: elhelyezkedés, közlekedés, műszaki állapot, kialakítás, parkolási lehetőség, használat / funkció, méret, közterületi kapcsolat / elhelyezkedés, fűtés és hűtés lehetősége.

A korrekciót követően kiszámítottuk az összehasonlító adatok korigált fajlagos bérleti díjainak számtani átlagát, mely a vizsgált ingatlan fajlagos bérleti díjának feleltethető meg. Az ingatlan piaci bérleti díját az előzőek alapján meghatározott fajlagos érték és az alapterület szorzataként képeztük (1. számú táblázat).

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



## 1. sz. táblázat

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VIII. Leonardo da Vinci köz 2. 2. em. 215.	VIII. Utóúti út 102	VIII. Kerepesi út 13-15	IX. Soroksári út közelében
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2025. április	2025. április	2025. április
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/34685470">ingatlan.com/34685470</a>	<a href="https://ingatlan.com/33967131">ingatlan.com/33967131</a>	<a href="https://ingatlan.com/34652651">ingatlan.com/34652651</a>
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Kínálati nettó bérleti díj (Ft/hó)		288 000	2 700 000	180 000
Kínálati korrekció mértéke	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált nettó bérleti díj (Ft/hó)		259 200	2 430 000	162 000
Helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	168	144	1 500	120
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 800	1 620	1 350
Szöveges leírás	1913-ban épült többszintes 2 tonna teherbírású teherlifttel rendelkező épületben 2 emeleti helyiség kolostri funkciójú raktározásra	Népligetnél volt Pénzverde területén kétszintes épületben földszinti teljeskörűen felújított raktárhelyiség hűtő-fűtő klímával szemben WC.	Aréna Plaza közelében földszinti 5 m belmagasságú felújított raktár parkolóval 24 órás portaszolgálattal	3 egybenyitáló 40 m <sup>2</sup> -es helyiségből álló műhelyraktár melyek külön bejáratúak is használhatók Gk beálló bérelhető
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	Losonci negyed	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Műszaki állapot	jó	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb (bérelhető)
Korrekció mértéke		0%	-10%	-5%
Használat, funkció	raktár - irodai célú	raktár, műhely	nagy belmagasságú raktár	raktár, műhely
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Méret	168 m <sup>2</sup>	hasonló	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	15%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	2. emelet	földszint	földszint	földszint
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Teherlift	van	nincs, de földszinti elhelyezkedés	nincs, de földszinti elhelyezkedés	nincs, de földszinti elhelyezkedés
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Fűtés / hűtés	fűtés van / hűtés nincs	fűtés és légkondicionáló van	fűtés és hűtés nincs	fűtés és hűtés nincs
Korrekció mértéke		-2%	5%	5%
Összes korrekció		-32%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 200	1 224	1 296	1 080
Bérleti díj (Ft/hó)	201 600	<i>korrigált fajlagos bérleti díj x helyiség alapterület</i>		
Bérleti díj, kerekítve	202 000 Ft/hó	2 424 000 Ft/év		

#### 4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása

Az értékelt helyiség nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, piaci forgalmi értékekkel történő összehasonlítása nem reális, ezért a döntési kompetencia megállapítása érdekében a hozam alapú módszerrel feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg.

A hozamszámítás módszerével az ingatlan 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 referencia hozamának utolsó 12 havi átlagát (2024. április – 2025. március) vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségből, az ingatlanpiaci kockázatból, a típus kockázatból és a regionális kockázatból tevődik össze.

A hozamráta meghatározását a 2. számú táblázat tartalmazza.

#### 2. sz. táblázat

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték
15 éves futamidejű Magyar Államkötvény 12 havi referenciahozamának átlaga	2024. április - 2025. március	6,76%
tranzakciós költségek		0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,50%
típus kockázat	ingatlanrész - irattár, raktár	2,00%
regionális kockázat	VIII. kerület	1,50%
<b>Hozamráta:</b>		<b>11,26%</b>

A bérleti díjból származtatott feltételezett forgalmi érték számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

#### 3. sz. táblázat

Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Évi teljes bevétel	2 424 000	Ft/év
Veszteség (kiadási. behajtási)	10,00%	
Tőkésítési ráta	11,26%	
Tőkésített forgalmi érték	19 374 778	Ft
<b>Feltételezett nettó forgalmi érték, kerekítve:</b>	<b>19 400 000</b>	<b>Ft</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú** ingatlan 2. emelet 215. sz. helyiségének piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározását.

### Az értékelés eredménye

<b>A 2. emelet 215. sz. helyiség piaci bérleti díja, kerekítve:</b>	<b>202 000 Ft/hó + áfa,</b> azaz kétszázkétezer forint/hó + áfa
A helyiség fajlagos bérleti díja a 168 m <sup>2</sup> nagyságú területre vetítve, kerekítve:	1 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa, azaz ezerkétszáz forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa
<b>A helyiség feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>19 400 000 Ft + áfa</b> azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forint + áfa

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*A feltételezett forgalmi értéket Megbízó kérésére, a döntési kompetencia megállapítása miatt határoztuk meg, esetleges értékesítés esetén új értékbecslés készítése szükséges!*

*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, 2025.04.30.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01419/94

Ellenőrizte:

  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

  
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.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 bejegyzetteken 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.

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



# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Elektronikus aláírás

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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 147505 2025

2025.04.04

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Helterület 35719/2 helyrajzi szám

		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.f.ill.	alorszály adarak ter. kat.jöv. háml. k.f.ill.
Kivett díjazom	0	1533	0.00
		II. RÉSZ	
4. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 64227/2/1995/1990.02.05			
jogosult: 1990. évi LXV. tv. 64227/2/1995/1990.02.05			
jogcím: felakmegosztás 64227/2/1995/1990.02.05			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKÖRMEŰNYZATA			
cím: 1940 BUDAPEST Városliget utca 9-11			
		III. RÉSZ	
5. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 134581/2/2010/07.05.21			
terület határozat: 199208/1/2008/03.13.11			
Használati jog			
jogosult:			
név: KÖZ- ÉS PENZŐNY ELLENŐRZŐ HIVATAL			
cím : 1294 BUDAPEST Esztergomi utca 2			
6. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 141104/1/2011/10.10.01			
vezetékjog			
49 m <sup>2</sup> területre VVB-170/2010.			
jogosult:			
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.			
cím : 1132 BUDAPEST Váci ut 72-74.			
7. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 58965/1/2011/12.08.27			
vezetékjog			
10 m <sup>2</sup> területre területi csatlakozás, VVB-160/2012.			
jogosult:			
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.			
cím : 1132 BUDAPEST VIII.KER. Váci ut 72-74.			
8. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 10135/1/2013/13.05.13			
terület határozat: 104996/1/2014/03.16.12			
Rellebbézet			
A 68965/1/2013. számú első sorú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.			
jogosult:			
név: IN.DRNETIKA KFT.			
cím : 1084 BUDAPEST ORSZÁG KÖRÜL 43			

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám: 8000004 147505 2025

2025.04.04

**BUDAPEST VIII. KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35719/2 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást jelező névvel 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.

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

# Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

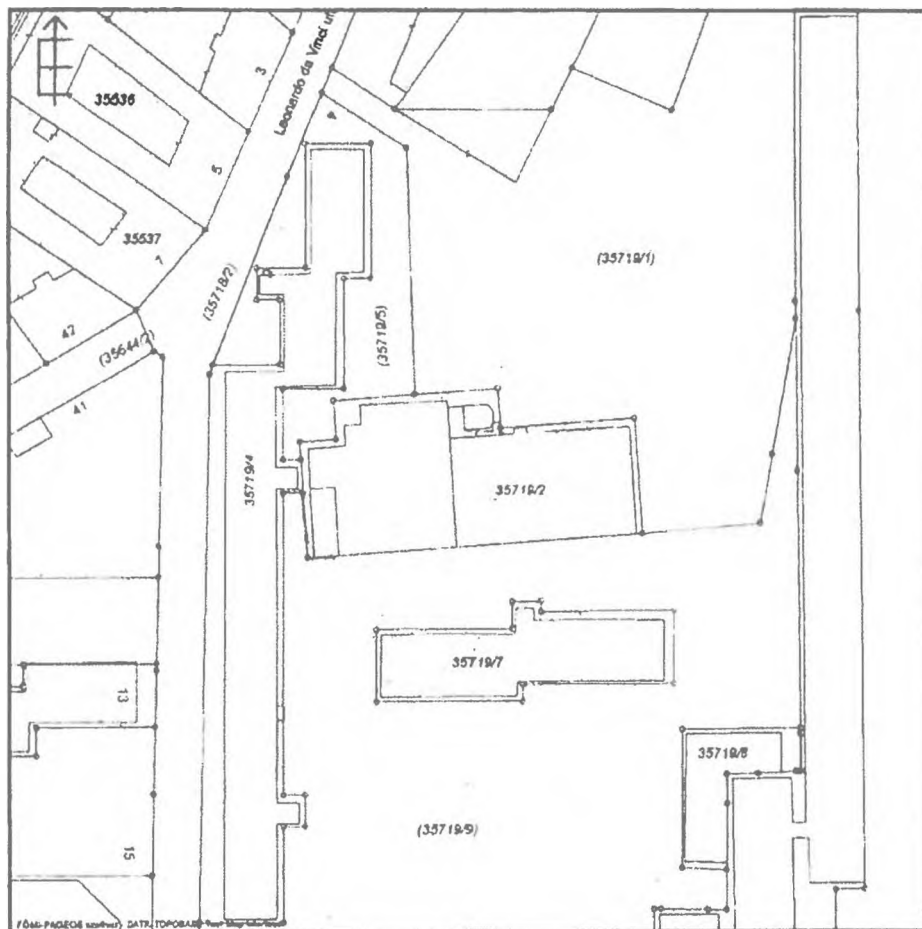
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.11.06 10:13:04

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII KER. belterület 35719/2

Megrendelés száma: 9000/15084/2018

Méretarány: 1 : 1000

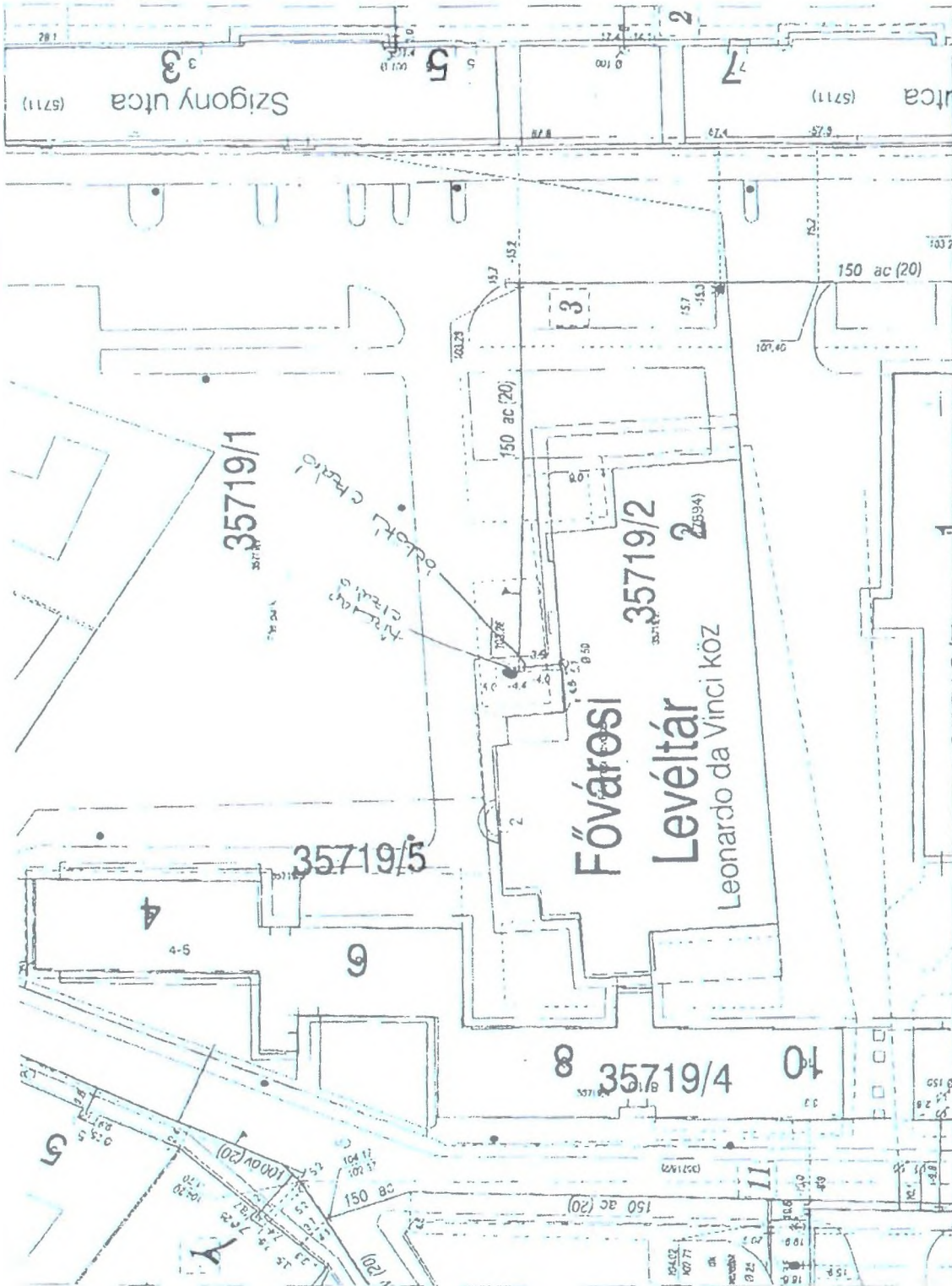


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételre nem használható!

# Helyszínrajz

01/06 2006 THU 11:47 FAX FV Zrt.

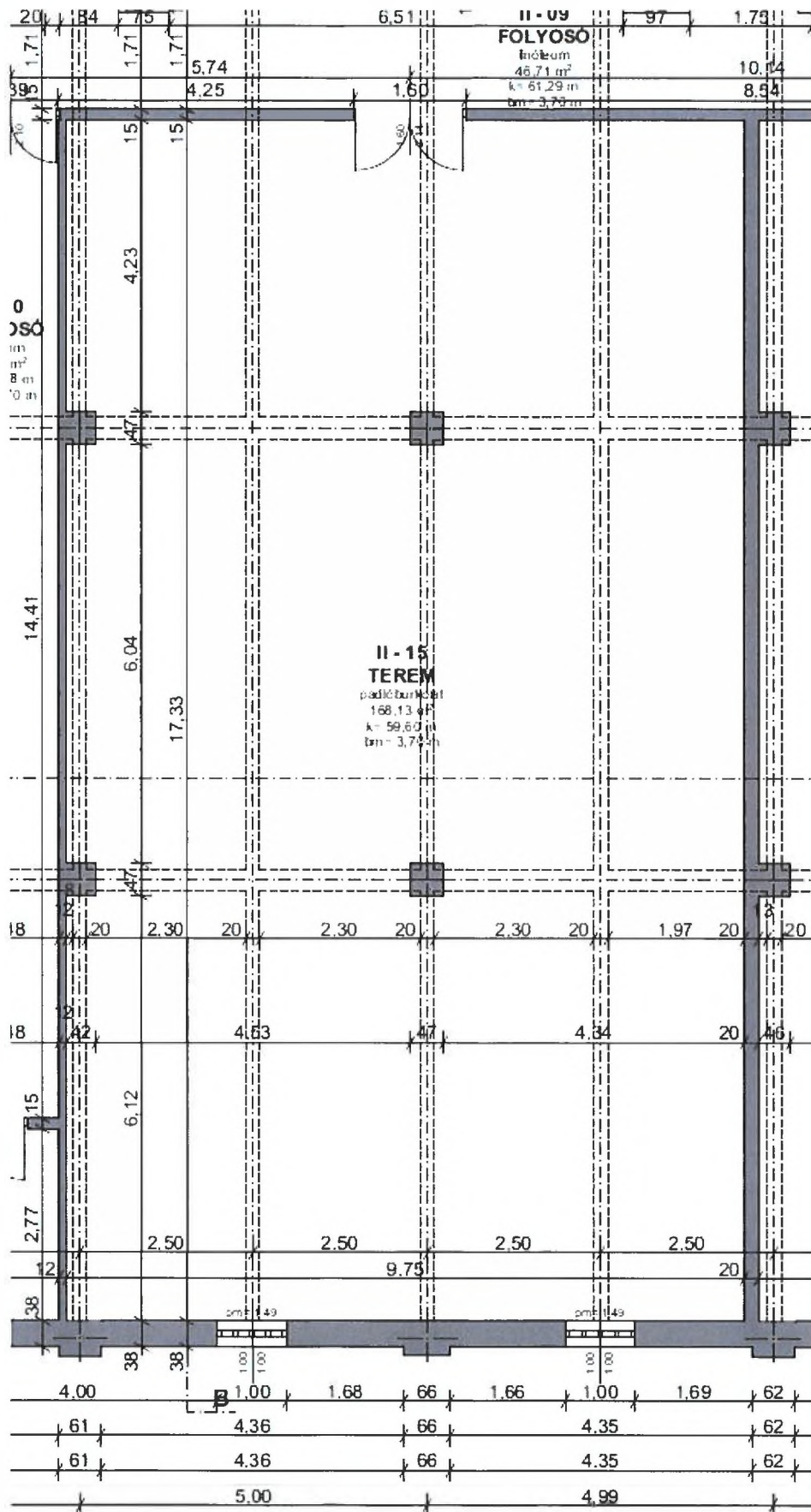
1001/001



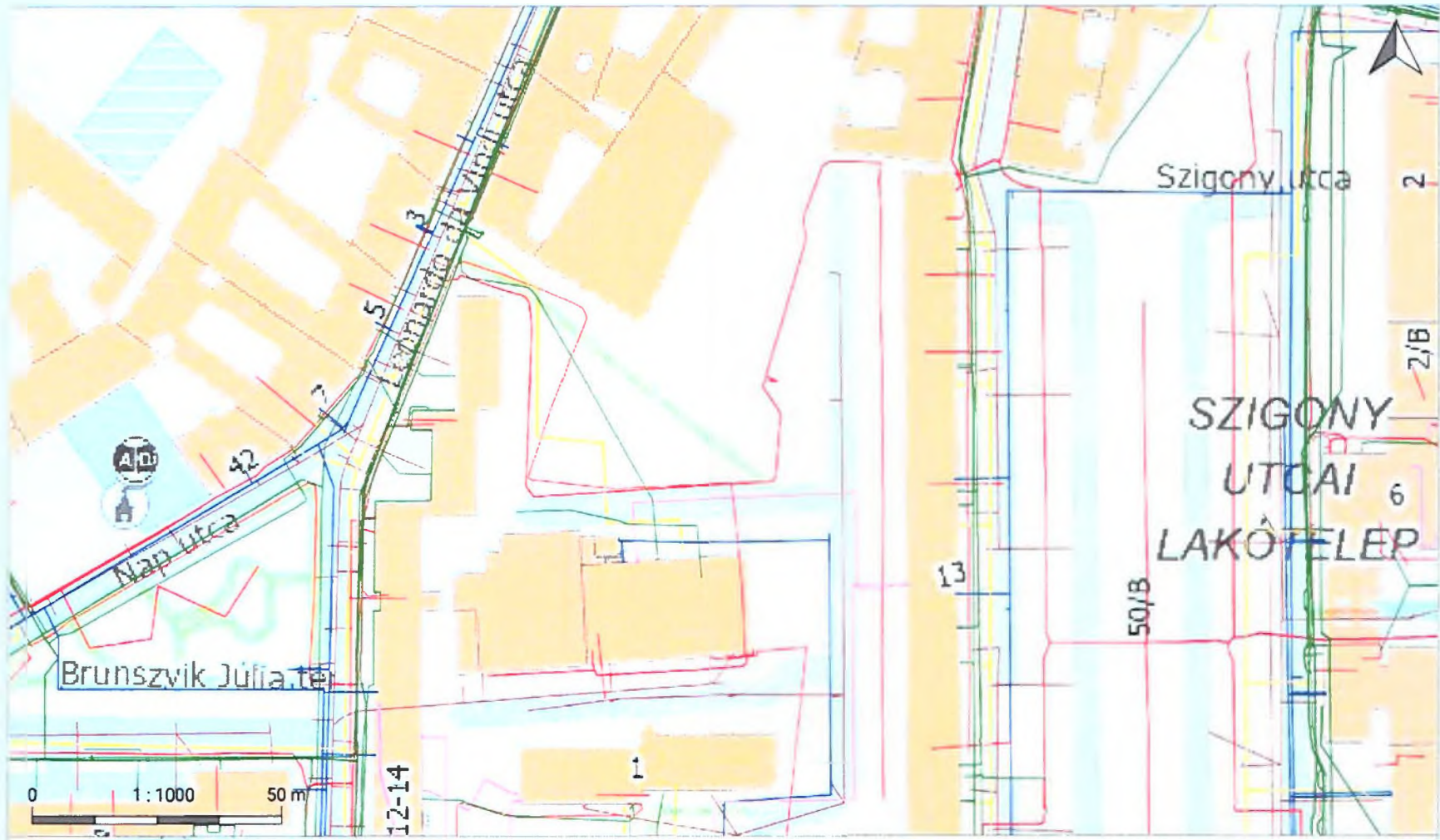
2006.06.01 11:40:14 MIR V3 - V1=500

# Alaprajz

2. emelet 215. sz. terem



Megjegyzés: a helyiség max. belmagassága: 3,83 m.



Közműterkép



Budapest, VIII.kerület  
 HRSZ.: 35719/2

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-Közmű rendszerben | 2025. 04. 06. | A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

## Képek



Leonardo da Vinci köz



Környezetében panelházak



FPH Központi Irattár épülete  
déli és keleti homlokzat

keleti és északi homlokzat



Az épület bejáratai (északi oldal)



Északi homlokzat



Felújításra szoruló tető



Főbejárat



Szélfogó



Előcsarnok



Teherlift – 20000 kg



Lépcsőház



Lépcsőház



2. emeleti folyosó



A 215 sz. helyiség bejárata



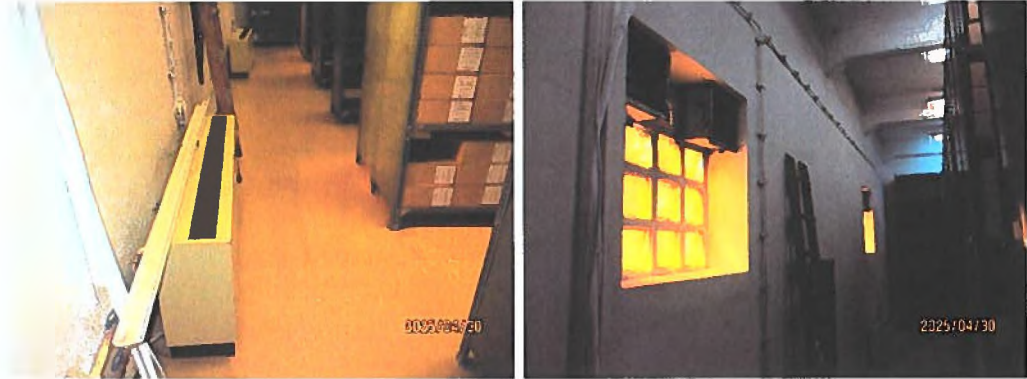
Külső áramtalanító



215. sz. helyiség



215. sz. helyiség



A helyiség fűtése és ablaka



A helyiség szellőzése és a füstérzékelő



Folyosó és lépcsőház

## TARTOZÁSMENTESSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.; cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék; cégjegyzékszám: 01 09 911050; adószám: 18089934-1-43; KSH statisztikai számjele: 18089934-7220-572-01; bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Rt., 12001008-00102946-00300009) képviselőjére jogosult személy kijelentem, hogy:

(a megfelelő rész aláhúzendó)

- a) a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása.
- b) a Budapest Főváros Önkormányzata felé három hónapnál régebben lejárt tartozása van.

Lejárt tartozás miatt – jelen nyilatkozat leadásával egyidejűleg – másolatban csatolom a tartozás jogosultjaként eljáró szerv, a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez történő írásbeli hozzájárulásról szóló nyilatkozatát, az alábbi megnevezéseken:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Kijelentem továbbá, hogy az általam képviselt cég nem áll felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt.

Tudomásul veszem, hogy fent említett tartozások, illetve eljárások eltitkolása a szerződés megszüntetését eredményezi.

Dátum: Budapest, 2025. .... hó „...” nap.

.....  
Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit  
Korlátolt felelősségű Társaság  
Egry Gábor László  
ügyvezető

**Az értékelés azonosítója: F25Ú124**

f01 sz. függelék

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú  
Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattárának 2. emelet 215. sz. helyiségéről**

Budapest, 2025. április 30.

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 Az ingatlan jellemzői .....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Bérleti díj meghatározás .....	11
4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK1	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Helyszínrajz	
Alaprajz	
Közműtérkép	
Képek	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú**, Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattárának 2. emelet 215. számú helyiségének piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Főosztálya	Vagyongazdálkodási
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda	
Az értékelés kiadásának napja:	2025.04.30.	
Az értékelés célja:	Tárgyi ingatlanrész (helyiség) piaci bérleti díjának és feltételezett forgalmi értékének meghatározása bérbeadási szándék érdekében.	
Helyszíni szemle időpontja:	2025. április 2. és április 30.	
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer és hozamszámításon alapuló módszer	

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett üzem	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	irattár	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., belterület 35719/2 hrsz.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	35719/2	
Telek területe:	1 533 m <sup>2</sup>	
Felépítmény alapterülete:	Teljes: -	Értékelt: 168,13 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	<b>2. emeleti 215. sz. helyiség: 168,13 m<sup>2</sup></b>	

**Az értékelés megállapításai, eredménye**

<b>A 2. emelet 215. sz. helyiség piaci bérleti díja, kerekítve:</b>	<b>202 000 Ft/hó + áfa,</b> azaz kétszázkétezer forint/hó + áfa
A helyiség fajlagos bérleti díja a 168 m <sup>2</sup> nagyságú területre vetítve, kerekítve:	1 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa, azaz ezerkétszáz forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa
<b>A helyiség feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>19 400 000 Ft + áfa</b> azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forint + áfa

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

*A feltételezett forgalmi értéket Megbízó kérésére, a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, esetleges értékesítés esetén új értékbecslés készítése szükséges!*

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest VIII. kerület, belterület 35719/2 hrsz.-ú, a természetben Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci köz 2. szám alatt található Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattárának 2. emelet 215. sz. helyiségének piaci bérleti díj meghatározása bérbeadás céljából.

Az értékelt ingatlan lakótelepi környezetben található. Megközelíteni a Práter utca irányából lehetséges az épületek közötti kiszolgáló úton. Az épület bejárata az épület északi oldalán található. Az 1913-ban épült egykori üzem ma irattár funkciót tölt be.

A 6 szintes (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér kialakítású) épületben főként nagy belmagasságú irattári helyiségek találhatóak. Az épület hosszanti két végében lépcsőházak lettek kialakítva, az épületben 2 db teherlift közül csak az egyik üzemel. Az ingatlan összközműves, a fűtést távhő szolgáltatja radiátor hőleadókkal. Néhány 1. emeleti helyiségben klíma is üzemel.

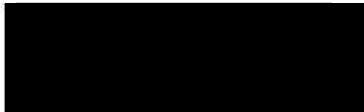
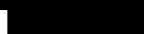
Az értékelt helyiség egyterű, 168,13 m<sup>2</sup> nagyságú, belmagassága 3,83 méter. Jelenleg kis része hasznosított, 1033 polcfolyóméter férőhelyes. Fűthető, füstérzékelő és riasztó bekötve, hűtés nincs. Irattári célra alkalmas, jó állapotú helyiség.

A megbízásnak megfelelően az értékelt ingatlanrész feltételezett forgalmi értékét is meghatároztuk a döntési kompetencia megállapítása érdekében.

Budapest, 2025.04.30. Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

  
  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01419/94

Ellenőrizte:

  
  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

  
  
Ingatlanértékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan kijelölt helyiségének piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározásával bérbeadás céljából.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Beszereztük, illetve. Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, helyszínrajzot, alaprajzot.

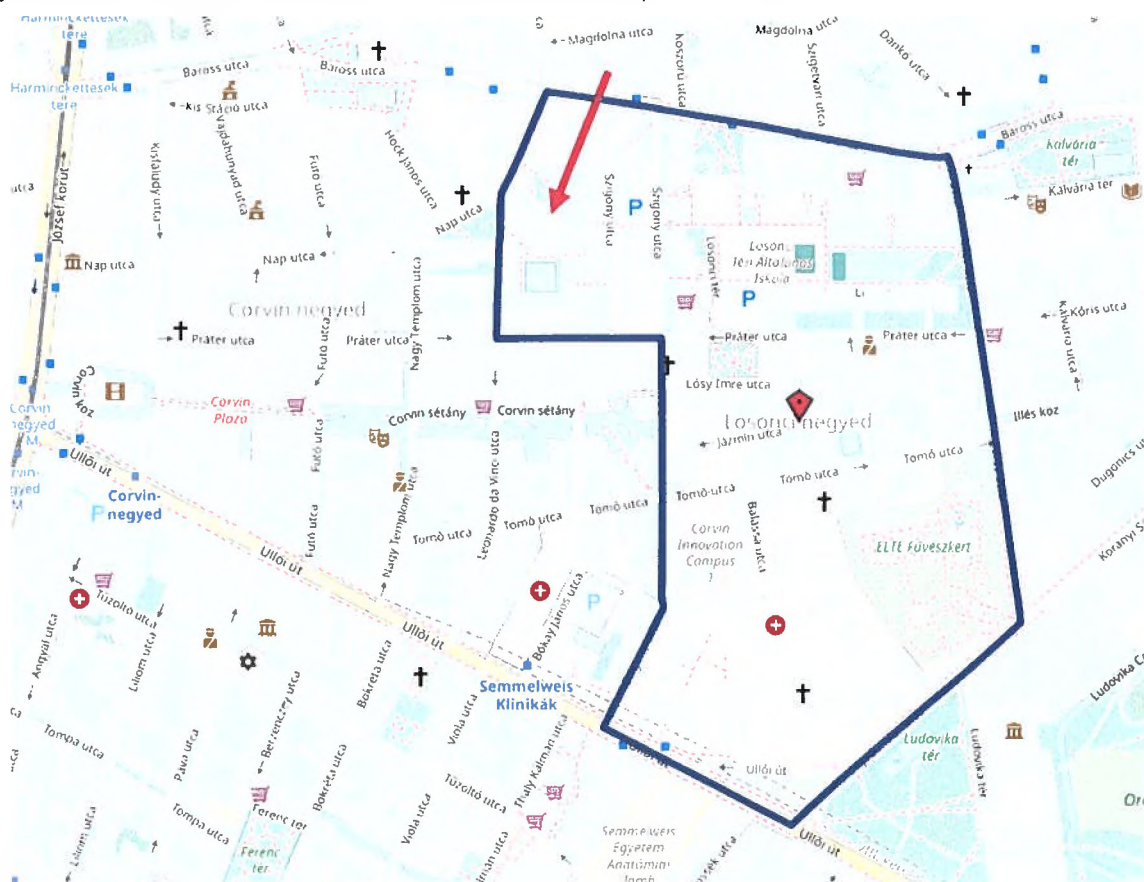
**Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest VIII. kerülete a főváros egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros, Budapest hetedik legnépesebb kerülete. A kerület három nagyobb egységre (belső, középső és külső Józsefvárosra) és további 11 városrésze tagolódik. Az értékelt ingatlan a Losonci negyedben, a Baross utcához közel, a Práter utcai lakótelepen található.





**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1083 Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VIII. ker., belterület 357192 hrsz.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35719/2
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett üzem
<b>Funkció a valóságban:</b>	irattár (Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattára)
<b>Telek alapterülete:</b>	1 533 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	- Vezetékjog 48 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. - Vezetékjog 10 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

**2.3 Az ingatlan jellemzői****Telek ismertetése**

<b>Beépítettség:</b>	beépített
<b>Telek alakja:</b>	úszótelek, szabálytalan sokszög alakú
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	nincs
<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Parkolás:</b>	közterületen, díjköteles
<b>Közművek:</b>	összközműves + távhő

**Felépítmény ismertetése**

		állapot
<b>Építési éve:</b>	1913	
<b>Alapterület:</b>	n.a.	
<b>Szintszám:</b>	6 szint (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér)	
<b>Parkolás:</b>	közterületen díjköteles	
<b>Alapozás:</b>	vasbeton sávalap	stabil
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla oldalfalak, vb. pillérek és vélhetően acélgerendás födém	stabil
<b>Tetőszerkezet:</b>	szabad födém, acélvázas tetőszerkezet	stabil
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	kétkarú vasbeton szerkezetek, kerámia burkolattal	stabil
<b>Lift:</b>	2 db teherlift, az egyik nem üzemel	1 db üzemképes
<b>Nyílászárók:</b>	kisméretű faszerkezetű osztott ablakok	felújítandó
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	A 6 szintes (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér kialakítású) épületben főként nagy belmagasságú irattári helyiségek találhatóak. Az épület hosszanti két végében lépcsőházak lettek kialakítva, az épületben 2 db teherlift közül az egyik üzemel. Az ingatlan összközműves, a fűtést távhő szolgáltatja, radiátor hőleadókkal. Egyes 1. emeleti helyiségben klíma is üzemel.	

**Értékelt helyiség ismertetése**

		állapot
<b>Értékelt terület:</b>	215. számú 2. emeleti helyiség: 168,13 m <sup>2</sup>	jó
<b>Padozatok:</b>	PVC	megfelelő
<b>Felületképzés:</b>	festett falak	megfelelő
<b>Fűtési rendszer:</b>	távfűtés, jellemzően két csöves fan coilokkal	kielégítő
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra	kielégítő
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	jelenleg nincs hasznosítva, irattári célra alkalmas	
<b>Egyéb (az értékelt helyiség szöveges bemutatása):</b>	Az épület két végében lépcsőházon keresztül lehet az emeleket megközelíteni, ahol hosszú folyosóról nyílnak a raktárhelyiségek. A 2. emeleti 215. sz. helyiség lépcsőn, vagy teherlifttel megközelíthető. Egy bejárata van, mely folyosóról nyílik. Egyterű, nagy belmagasságú (3,83 m) terem. Kisméretű ablakokkal rendelkezik, oldalfalai festettek, a padozat PVC-vel burkolt. Természetes megvilágítása nem számottevő, a mennyezeten neonsövek világítanak. 1033 polcfolyóméter férőhelyes, Salgó polcokkal berendezett, kis része hasznosítva van. Fűthető, füstérzékelő és riasztó bekötve, hűtés nincs. Irattári célra alkalmas.	

**2.4 SWOT analízis**

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó elhelyezkedés</li> <li>• parkolási lehetőség az épület körül</li> <li>• csendes környezet</li> <li>• az épületben teherlift üzemel</li> <li>• értékelt helyiségben 1033 polcfolyóméter férőhelyes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• panelházas lakókörnyezet</li> <li>• külsőre nem reprezentatív az épület</li> <li>• a tető felújítandó állapotú</li> <li>• csekély természetes megvilágítás</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• irattári hasznosítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem ismert</li> </ul>

**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. AZ 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 melletti optimális bérbe 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 határozunk 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 (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) 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 újratertésének 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 mobiliákat 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-és hozam alapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

### 4.1 Bérleti díj meghatározás

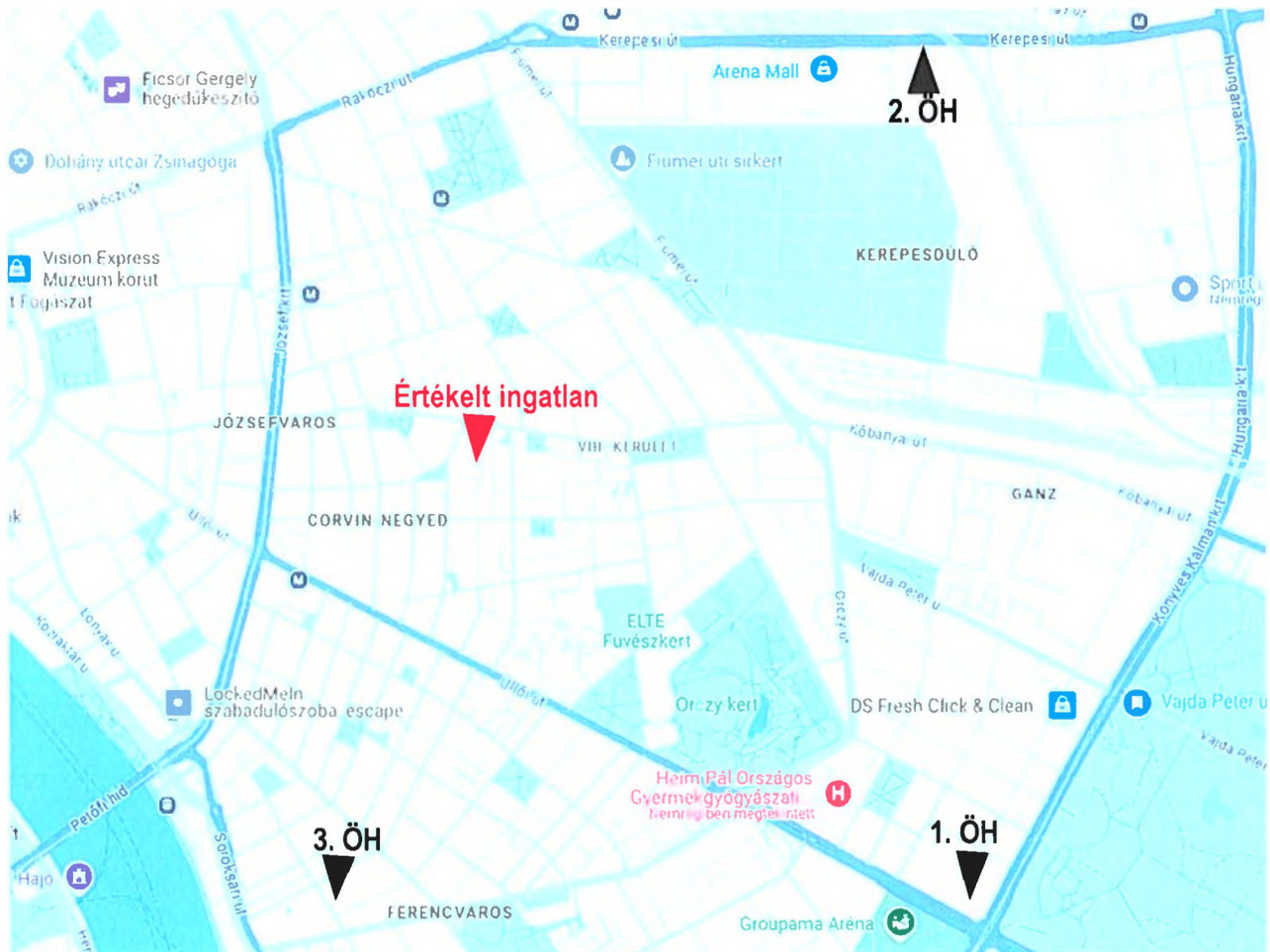
Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk fel. Piaci tapasztalatok és szakértői mérlegelés alapján a kínálati adatoknál egységesen -10%-os korrekciót alkalmaztunk.

A felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el az értékmeghatározást.

Az összehasonlítás során az alábbi korrekciós tényezőket vettük figyelembe: elhelyezkedés, közlekedés, műszaki állapot, kialakítás, parkolási lehetőség, használat / funkció, méret, közterületi kapcsolat / elhelyezkedés, fűtés és hűtés lehetősége.

A korrekciót követően kiszámítottuk az összehasonlító adatok korigált fajlagos bérleti díjainak számtani átlagát, mely a vizsgált ingatlan fajlagos bérleti díjának feleltethető meg. Az ingatlan piaci bérleti díját az előzőek alapján meghatározott fajlagos érték és az alapterület szorzataként képeztük (1. számú táblázat).

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



## 1. sz. táblázat

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VIII. Leonardo da Vinci köz 2. em. 215.	VIII. Ullői út 102	VIII. Kerepesi út 13-15	IX. Soroksári út közelében
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2025. április	2025. április	2025. április
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/34685470">ingatlan.com/34685470</a>	<a href="https://ingatlan.com/33967131">ingatlan.com/33967131</a>	<a href="https://ingatlan.com/34652651">ingatlan.com/34652651</a>
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	raktár
Kínálati nettó bérleti díj (Ft/hó)		288 000	2 700 000	180 000
Kínálati korrekció mértéke	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált nettó bérleti díj (Ft/hó)		259 200	2 430 000	162 000
Helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	168	144	1 500	120
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 800	1 620	1 350
Szöveges leírás	1913-ban épült többszintes 2 tonna teherbírású teherlifttel rendelkező épületben 2 emeleti helyiség kolostri funkciójú raktározásra	Népligetnél volt Pénzverde területén kétszintes épületben földszinti teljeskörűen felújított raktárhelyiség hűtő-fűtő klímával szemben WC.	Aréna Plaza közelében földszinti, 5 m belmagasságú, felújított raktár parkolóval, 24 órás portaszolgálattal	3 egybenyitott 40 m <sup>2</sup> -es helyiségből álló műhelyraktár, melyek külön bejáratúak is használhatók Gk beálló bérelhető
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	Losonci negyed	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Műszaki állapot	jó	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb (bérelhető)
Korrekció mértéke		0%	-10%	-5%
Használat, funkció	raktár - irodai célú	raktár, műhely	nagy belmagasságú raktár	raktár, műhely
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Méret	168 m <sup>2</sup>	hasonló	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	15%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	2. emeleti	földszint	földszint	földszint
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Teherlift	van	nincs, de földszinti elhelyezkedés	nincs, de földszinti elhelyezkedés	nincs, de földszinti elhelyezkedés
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Fűtés / hűtés	fűtés van / hűtés nincs	fűtés és légkondicionáló van	fűtés és hűtés nincs	fűtés és hűtés nincs
Korrekció mértéke		-2%	5%	5%
Összes korrekció		-32%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	1 200	1 224	1 296	1 080
Bérleti díj (Ft/hó)	201 600	<i>korrigált fajlagos bérleti díj x helyiség alapterülete</i>		
Bérleti díj, kerekítve	202 000 Ft/hó	2 424 000 Ft/év		

#### 4.2 Feltételezett forgalmi érték meghatározása

Az értékelt helyiség nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, piaci forgalmi értékekkel történő összehasonlítása nem reális, ezért a döntési kompetencia megállapítása érdekében a hozam alapú módszerrel feltételezett forgalmi értéket állapítottunk meg.

A hozamszámítás módszerével az ingatlan 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 referencia hozamának utolsó 12 havi átlagát (2024. április – 2025. március) vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségből, az ingatlanpiaci kockázatból, a típus kockázatból és a regionális kockázatból tevődik össze.

A hozamráta meghatározását a 2. számú táblázat tartalmazza.

#### 2. sz. táblázat

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték
15 éves futamidejű Magyar Államkötvény 12 havi referenciahozamának átlaga	2024. április - 2025. március	6,76%
tranzakciós költségek		0,50%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,50%
típus kockázat	ingatlanrész - irattár, raktár	2,00%
regionális kockázat	VIII. kerület	1,50%
<b>Hozamráta:</b>		<b>11,26%</b>

A bérleti díjból származtatott feltételezett forgalmi érték számítását a 3. számú táblázat tartalmazza.

#### 3. sz. táblázat

Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Évi teljes bevétel	2 424 000	Ft/év
Veszteség (kiadási. behajtási)	10,00%	
Tőkésítési ráta	11,26%	
Tőkésített forgalmi érték	19 374 778	Ft
<b>Feltételezett nettó forgalmi érték, kerekítve:</b>	<b>19 400 000</b>	<b>Ft</b>

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a **Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci köz 2. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú** ingatlan 2. emelet 215. sz. helyiségének piaci bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározását.

**Az értékelés eredménye**

<b>A 2. emelet 215. sz. helyiség piaci bérleti díja, kerekítve:</b>	<b>202 000 Ft/hó + áfa,</b> azaz kétszázkétezer forint/hó + áfa
A helyiség fajlagos bérleti díja a 168 m <sup>2</sup> nagyságú területre vetítve, kerekítve:	1 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó + áfa, azaz ezerkétszáz forint/m <sup>2</sup> /hó + áfa
<b>A helyiség feltételezett forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>19 400 000 Ft + áfa</b> azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forint + áfa

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*A feltételezett forgalmi értéket Megbízó kérésére, a döntési kompetencia megállapítása miatt határoztuk meg, esetleges értékesítés esetén új értékbecslés készítése szükséges!*

*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, 2025.04.30.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

[Redacted]  
[Redacted]  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01419/94

Ellenőrizte:

[Redacted]  
[Redacted]  
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr  
Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

[Redacted]  
[Redacted]  
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.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 bejegyzetteken 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 valódiságáért 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, készületségre 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.

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



# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Elektronikus aláírás

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 147505 2025

2025.04.04

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35719/2 helyrajzi szám**

		II. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		min.e	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fill.	alcsatlály adatok ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill.
művelési: ág/kivett megnevezés/					
Kivett szom		0	1533	0.00	
		III. RÉSZ			
1. tulajdoni hányas: 1/1					
bejegyző határozat, érzékelési idő: 64227/2/1995/1990.02.05					
jogosult: 1990. évi LXV. tv. 64227/2/1995/1990.02.05					
jogcím: felakmegosztás 64227/2/1995/1990.02.05					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKÖRMEŰNYZATA					
cím: 1840 BUDAPEST Városláz utca 9-11					
2. bejegyző határozat, érzékelési idő: 11351/2/2010/07.05.21		korlátozó határozat: 104958/1/2010/05.19.11			
Használati jog					
jogosult:					
név: AFO- EM PENZIOY É. LECKERÉNYI FIVATA					
cím : 1094 BUDAPEST Széchenyi utca 4					
3. bejegyző határozat, érzékelési idő: 141104/1/2011/10.10.01					
Vezetékgjog					
49 m <sup>2</sup> területre VEB-170/2010.					
jogosult:					
név: ELMŐ HÁROZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
4. bejegyző határozat, érzékelési idő: 68965/1/2013/12.08.27					
Vezetékgjog					
10 m <sup>2</sup> helyrajzi területre vonatkozóan, VEB-160/2012.					
jogosult:					
név: E.M. HÁROZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST VIII.KER. Váci út 72-74.					
5. bejegyző határozat, érzékelési idő: 32135/1/2013/13.05.13		korlátozó határozat: 104996/1/2014/03.06.12			
Fellebbezés					
A 68965/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen,					
jogosult:					
név: INTERNETIKA KFT.					
cím : 1084 BUDAPEST Jászai Mari út 43					

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám: 8000004 147505 2025

2025.04.04

**BUDAPEST VIII. KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35719/2 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kialakást megelőző napig megjegyzi 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.

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

# Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

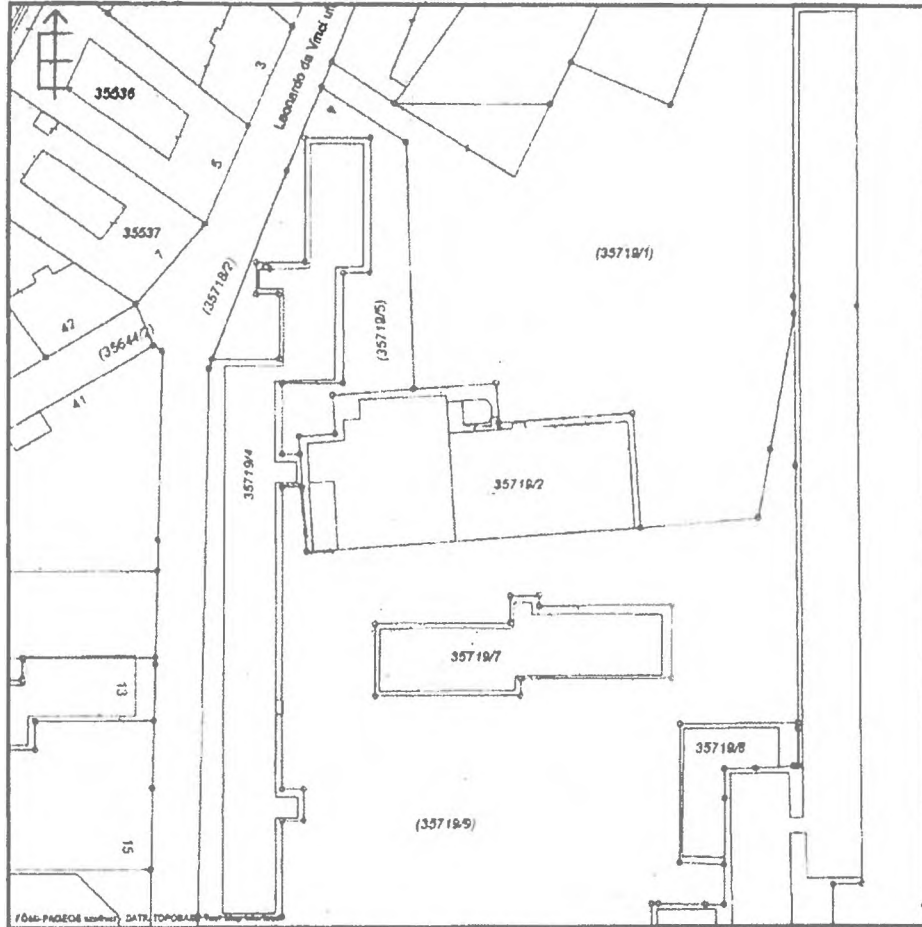
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.11.06 10:13:04

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII KER. belterület 35719/2

Megrendelés szám: 9000/15084/2018

Méretarány: 1 : 1000

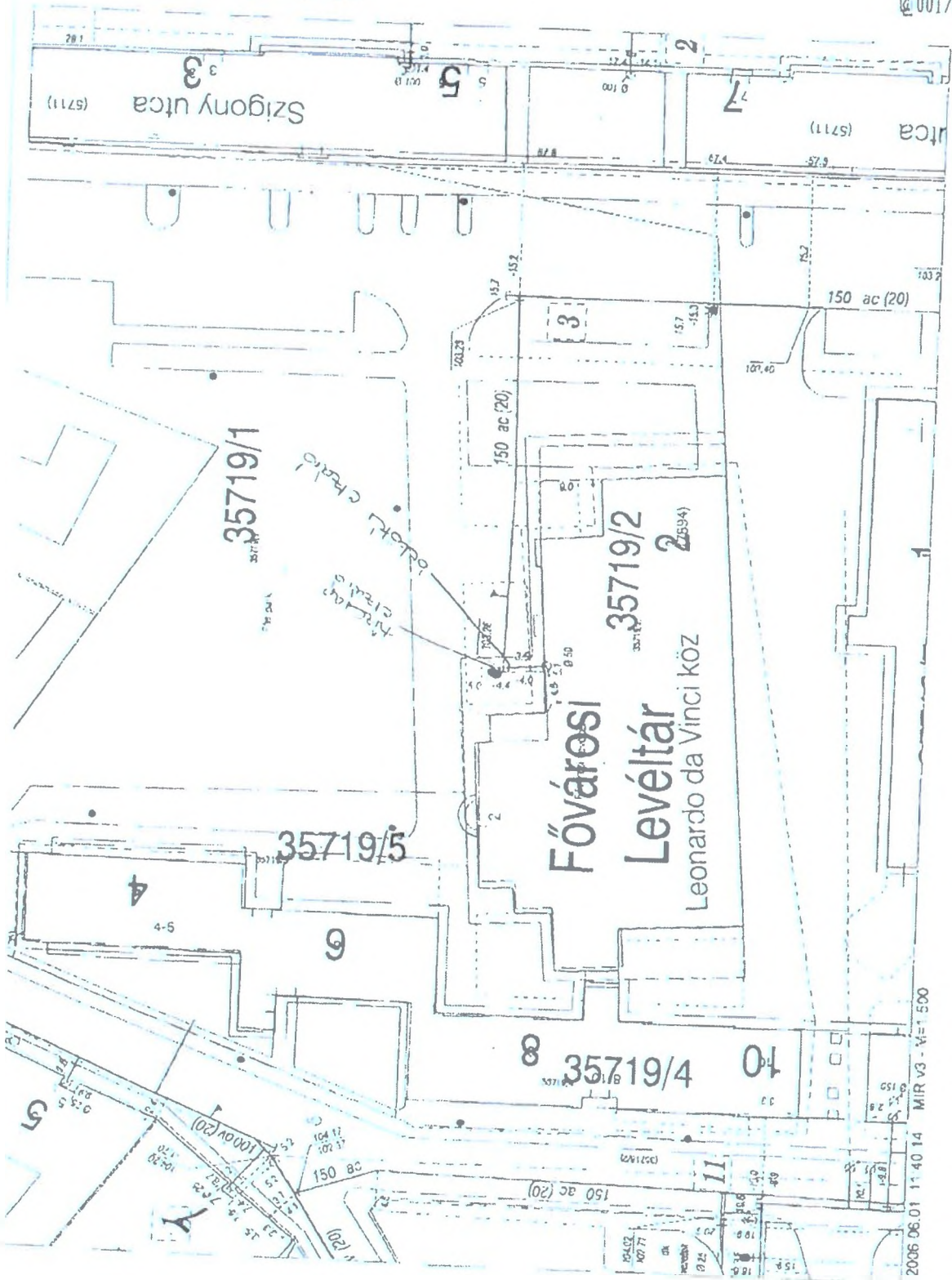


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

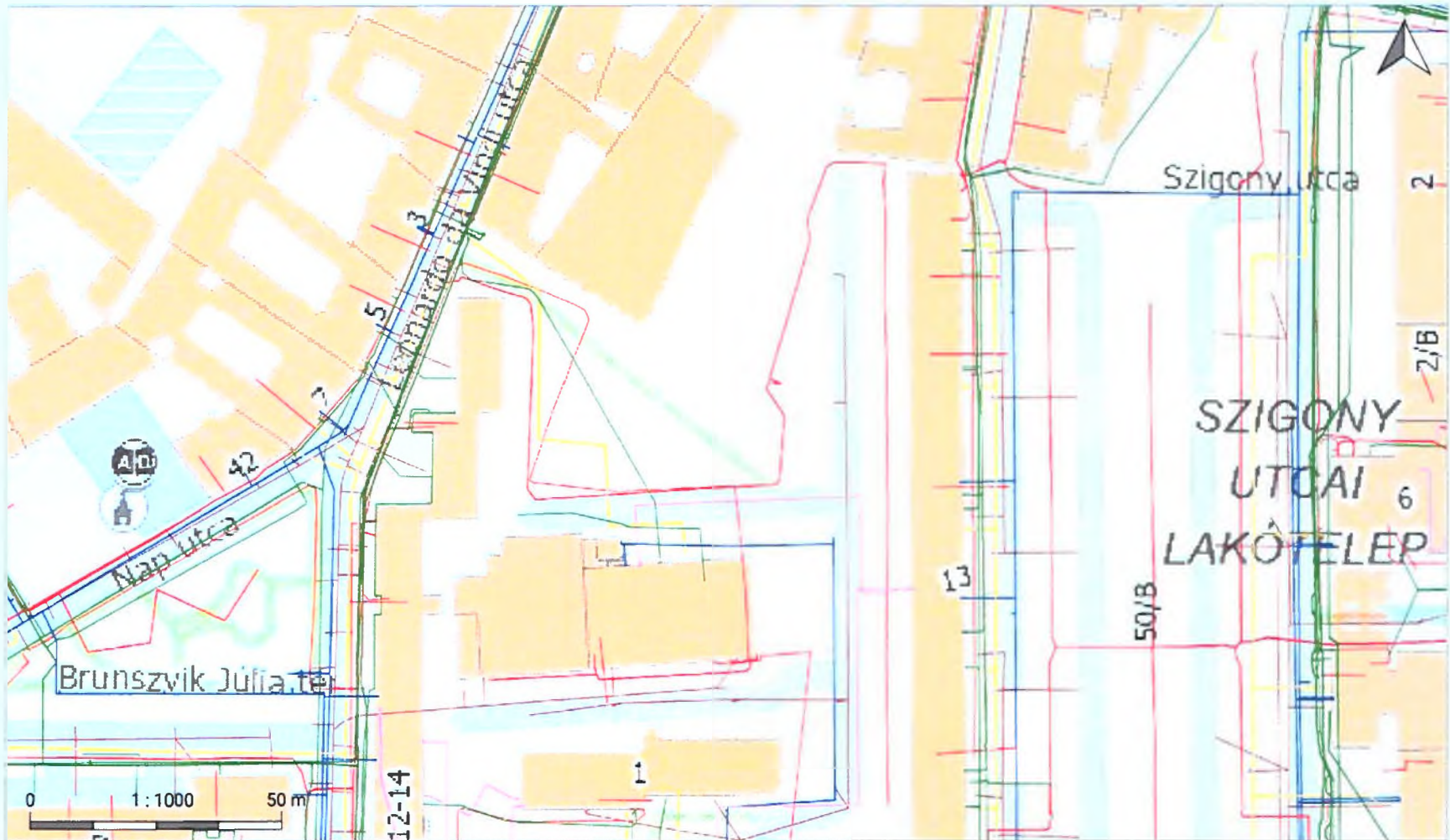
# Helyszínrajz

01/06 2006 THU 11:47 MAX EV Zrt.

100/100/01







Közműtérkép

0 1 : 1000 50 m



E-KÖZMŰ

Budapest, VIII.kerület  
HRSZ.: 35719/2

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025.04.06.) A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

## Képek



Leonardo da Vinci köz



Környezetében panelházak



FPH Központi Irattár épülete  
déli és keleti homlokzat      keleti és északi homlokzat



Az épület bejáratai (északi oldal)

Északi homlokzat



Felújításra szoruló tető



Főbejárat



Szélfogó



Előcsarnok



Teherlift – 20000 kg



Lépcsőház



Lépcsőház



2. emeleti folyosó



A 215 sz. helyiség bejárata



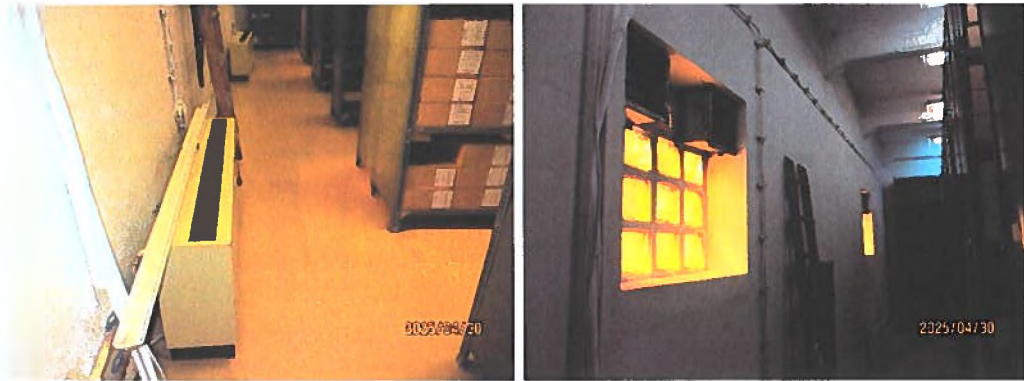
Külső áramtalanító



215. sz. helyiség



215. sz. helyiség



A helyiség fűtése és ablaka



A helyiség szellőzése és a füstérzékelő



Folyosó és lépcsőház

XOL10-00009



\*1000100262482\*

ikt. szám: FPH015/241 - 7 /2020

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735638; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745192; adószám: 15735636-2-41; KSH statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01; bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt., 11784009-15490012) képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1054 Budapest, Alkotmány utca 2.; cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék; cégjegyzékszám: 01 09 911050; adószám: 18089934-2-41; KSH statisztikai számjele: 18089934-7220-572-01; bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Rt., 12001008-00102946-00300009), **képviseli**: Egry Gábor László ügyvezető, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő együttesen: **Felek**) között az alábbiak szerint.

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 A Politikatörténeti Intézet azzal kereste meg Budapest Főváros Önkormányzatának Főpolgármesteri Hivatalát, hogy – székhelyének költözése miatt – megoldást találjon összesen 300 iratfolyóméter könyvtári és levéltári iratállományának öt (5) év határozott időtartamra történő elhelyezésére, tárolására, raktározására. Az iratanyag elhelyezésére a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló, Budapest VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 6. szám alatt található Központi Irattár kijelölt helyiségében lehetőség van.
- 1.2 A Felek rögzítik, hogy *a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvt.) 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. *A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény* 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az Nvt. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.  
*A Vagyonrendelet* 18.§ (3) bekezdésének c) pontja azonban úgy rendelkezik, hogy nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, ha az ingatlan hasznosítással érintett részének vagyonforgalmi értéke nem éri el a 18.§ (1) bekezdésben meghatározott, tehát a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott költséghatárt.
- 1.3 A helyiségre vonatkozóan ingatlanforgalmi szakvélemény (ingatlanvagyon-értékelés) készült, mely jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi. Az ingatlanforgalmi értékbecslés szerint a hasznosításra szánt helyiség feltételezett forgalmi értéke **19.200.000,-Ft+ÁFA**, azaz **Tizenkilencmillió-kétszázézer forint+ÁFA**, tehát a bérleti szerződés a jelen szerződés 1.2 pontjában foglaltak szerint versenyeztetés mellőzésével jön létre.
- 1.4 Fentiek alapján Bérbeadó bérbe adja, Bérlő – irattárolás, iratraktározás céljára – bérbe veszi a jelen szerződés 2.1 pontja szerinti helyiséget.

## 2. A BÉRLEMÉNY

- 2.1 A bérlet tárgya Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 35719/2 hrsz-ú, **1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti**, ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám alatt található, **a Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattáraként működő épület földszinti 134 m<sup>2</sup> alapterületű**, jelen szerződés *1. számú melléklete* alatt csatolt alaprajzon F-33 számon jelölt **helyiség**. (a továbbiakban: bérelt helyiség)
- 2.2 Felek megállapítják, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően, a Bérló előzetesen megtekintette és megismerte jelen bérleti szerződés tárgyát képező helyiséget. Bérló kijelenti, hogy a helyiséget a megtekintett állapotban kívánja bérbe venni.
- 2.3 Felek rögzítik, hogy a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. A Felek megállapodnak, hogy a bérelt helyiség rendeltetészerű és szerződésszerű használatra akkor alkalmas, ha Bérbeadó a 4.1. pont szerinti üzemeltetési szolgáltatásokat is biztosítja a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően.
- 2.4 Bérló köteles a bérelt helyiséget rendeltetésének megfelelően, a jelen szerződés 1.4 pontjában meghatározott célra használni. Ennek megszegése esetén a szerződés – érdeménytelen írásbeli figyelmeztetést követően – három hónapos felmondási határidővel felmondható. A Bérló felelős minden, a használat során keletkezett kárért. A Bérló a bérelt helyiséget az 1.4 pontban meghatározott célra történő használathoz szükséges módon, a saját költségén berendezheti, illetve felszerelheti. (pl. ún. Salgó-polc, irattári polcrendszer, könyvtári polc stb.)
- 2.5 Bérló tudomásul veszi, hogy a 2.4 pontban rögzítetteken túlmenően a bérelt helyiségben bármilyen építési munkát, átalakítást kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával – az egyéb feltételek megvizsgálását követően, szükség szerint külön megállapodás alapján –, saját költségén, megtérítési igény nélkül végezhet, vagy végeztethet, az így felmerülő költségeit a bérleti, vagy pedig az üzemeltetési díj ellenében nem számolhatja el, és díjcsökkentésre sem tarthat igényt a Bérbeadóval szemben, továbbá felmerülő költségeit illetően sem a szerződés hatálya alatt, sem a jogviszony megszűnést követően semminemű kártérítési vagy egyéb tulajdonjogi vagy vagyoni igényt nem támaszthat.
- 2.6 Bérbeadó a Főpolgármesteri Hivatal illetékes belső szervezeti egysége útján jogosult a bérelt helyiség állagát, használatát – Bérló indokolatlan zavarása nélkül – bármikor ellenőrizni.
- 2.7 Bérló a bérelt helyiségbe harmadik személyt nem fogadhat be, a bérleti jogot nem ruházhatja át, és nem cserélheti el.
- 2.8 Jelen szerződésben részletezett határozott idejű bérleti jog az ingatlan-nyilvántartásban nem vezethető át, ebből következően nem terhelhető, nem idegeníthető el, bármely rá vonatkozó jogot keletkeztető, vagy kötelezettséggel járó bejegyzés semmis.
- 2.9 A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérleti jogviszony egész időtartama alatt rendeltetészerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.
- 2.10 A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt helyiségre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza.

## 3. A BÉRLETI DÍJ ÉS ÓVADÉK

- 3.1 A Bérló által a helyiség bérlete ellenértékeként fizetendő bérleti díj mindösszesen a Bérlemény jelen szerződés alapján megállapított alapterületének és az egy négyzetméterre vonatkozó, Felek által közösen elfogadott összegnek a szorzata, amelyet Általános Forgalmi Adó (továbbiakban: ÁFA) terhel.
- 3.2 Felek rögzítik, hogy a helyiség fajlagos bérleti díja a helyiség 134 m<sup>2</sup> nagyságú területére vetítve:

**1.117,- Ft, azaz Ezeregyszáztizenhét forint/m<sup>2</sup> + ÁFA.**

A bérleti díj egy hónapra fizetendő összege:

**150.000,-Ft, azaz Százötvenezer forint/hó + ÁFA**

- 3.3 A bérleti díj indexálására vonatkozóan Felek a következőket rögzítik: a bérleti díj a szerződés aláírását követő évben változatlan marad, majd az azt követő naptári években Bérbeadó a Bérelt területért fizetendő bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja. A Bérbeadó az indexálás mértékéről az illetékes belső szervezeti egység útján hivatalos értesítést küld a Bérelőnek. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt köteles a Bérelő egy összegben megfizetni a január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.
- 3.4 Bérelő a bérleti jogviszonyból eredő esetleges kötelezettségei elmulasztásának biztosítékeként **három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles Bérbeadónak megfizetni.**  
Bérelő az óvadékot, jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles átutalással megfizetni a Fővárosi Önkormányzat OTP Kereskedelmi Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára és a befizetést köteles az átutalásról szóló banki bizonylattal igazolni. Az óvadék megfizetése jelen szerződés hatályba lépésének feltétele.
- 3.5 Bérbeadó az óvadék összegét akkor használhatja fel, ha Bérelő valamely, a jelen szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségszegés okán megküldött írásbeli felszólítás ellenére – az abban meghatározott határidőben – sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a jelen szerződés megszűnését követően a Bérelt területet nem adja Bérbeadó birtokába. Az óvadék összegének felhasználása nem korlátozza a Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérelőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítékuul szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.
- 3.6 Az óvadék összegéből történő felhasználásról Bérbeadó írásban köteles Bérelőt tájékoztatni, és a következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felhívásban felszólítani az óvadék kiegészítésére. Bérelő a felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles a felhasznált pénzüsszeget visszapótolni.
- 3.7 Bérelő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az óvadék összege az esedékes bérleti díj 3 (három) havi összegét már nem éri el, Bérbeadó értesítése alapján az értesítés kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül a 3.3. pontban foglaltak szerint köteles kiegészíteni a 3 (három) havi bérleti díj összegére.
- 3.8 Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa megfizetett óvadék összege után kamatra nem tarthat igényt. Amennyiben az óvadék felhasználására nem került sor az óvadék összege jelen szerződés megszűnése esetén a Bérelőt illeti. Az óvadék, vagy annak fel nem használt részét Bérbeadó jelen szerződés megszűnését és a Bérelt terület Bérbeadó részére történő birtokba adást követő 10 (tíz) munkanapon belül fizeti meg Bérelő részére.

#### 4. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK, EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

- 4.1 Bérelő a bérleti díjon felül a bérelt helyiségekkel kapcsolatban felmerülő
- fűtési költség
  - portaszolgálat (hétköznapokon 06:00 és 18:00 óra között)
- üzemeltetési költséget, illetve szolgáltatási költségterítést köteles fizetni. Egyéb közüzemi díjat Bérelő azért nem köteles fizetni, mert egyéb szolgáltatást nem vesz igénybe a bérleti jogviszony időtartama alatt (vízhasználat, WC használat, áramhasználat). Amennyiben a Bérelő egyéb szolgáltatást igénybe vesz a bérleti jogviszony időtartama alatt, a Felek kijelentik, hogy a fizetési kötelezettséget ennek megfelelően módosítják.
- 4.2 Az üzemeltetési költség a Bérbeadó által becsléssel kerül megállapításra. A fűtési díj a bérelt helyiség alapterületére, illetve egyéb jellemzőire (pl. légtérfogat) vetített, jelen szerződés 3. számú *mellékletében* szereplő, forintban, becsléssel megállapított meghatározott összeg, amelyet Általános Forgalmi Adó (továbbiakban: ÁFA) terhel.

- 4.3 Az üzemeltetési költség jogszabályon alapuló árváltozása esetén a Főpolgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egysége – az árváltozást követően – a Bérló számára értesítést küld. Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti esetleges változások szerződésmódosításnak nem minősülnek.
- 4.4 Bérló költségtérítést fizet a jelen szakaszban megjelölt szolgáltatás ellenében. A költségtérítés mértéke jelen szerződés 3. számú mellékletében szereplő díj, melyet ÁFA terhel.

## 5. FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 5.1 A díjak és költségek megfizetése havonta, forintban történik. A fizetési kötelezettség, illetve díjfizetés jelen szerződés 3. sz. mellékletében rögzítettek szerint, az ott megjelölt birtokbaadási időpontoktól kezdve és helyiség tekintetében áll fenn.
- 5.2 Bérbeadó a bérleti díjról, az üzemeltetési költségről és szolgáltatási díjról minden hónap 5. napjáig számlát állít ki Bérló részére, mely számlát a Bérló a számla kiállításától számított tizenöt (15) naptári napon belül köteles a Bérbeadó OTP Kereskedelmi Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012-00000000 bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. Bérbeadó köteles a számla kiállításának napján Bérló részére igazolt módon a számlát kézbesíteni.
- 5.3 Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó jogosult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott késedelmi kamatot megállapítani és Bérló részére kiszámlázni.
- 5.4 Bérló fizetésre első alkalommal jelen szerződés hatálybalépését követően kiállított számla ellenében köteles.

## 6. IDŐTARTAM ÉS MEGSZÜNTETÉS

- 6.1 Jelen szerződést a Felek **határozott időre 5 évre (azaz öt évre)** kötik meg. A bérleti jogviszony **2020. december 31.** napján kezdődik és **2025. december 31.** napjáig tart.
- 6.2 A Felek fenntartják maguknak a jogot arra, hogy jelen szerződést közös megegyezéssel – 6.1 pontban megjelölt időtartam alatt - írásban módosíthatják.
- 6.3 Felek bármelyike átalál elkövetett súlyos szerződésszegés esetén esetén a másik Félnek joga van a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Súlyos szerződésszegésnek minősül és a szerződés azonnali hatályú felmondására ad okot, különösen, de nem kizárólag:
- bármelyik Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése,
  - Bérló ellen felszámolási, csődeljárási vagy végelszámolási eljárást kezdeményeztek.
- 6.4 Bérbeadó jogosult jelen megállapodás azonnali hatállyal történő megszüntetésére, írásban, a másik félhez címzett, igazolt módon eljuttatott egyoldalú felmondó nyilatkozattal jelen szerződésben vagy az ingatlan-használatra, illetve az ezzel kapcsolatos tevékenységekre vonatkozó jogszabályokban foglaltak Bérló általi olyan mértékű megsértése esetén, ami a bérelt helyiség további rendeltetészerű, mindenkor hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelő használatát nem teszi lehetővé. Az e pontban foglalt esetekben a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie.
- 6.5 Amennyiben Bérló a fizetésre megállapított időpontig a bérleti-, illetve üzemeltetési és szolgáltatási díjakat nem fizeti meg, jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a bérelt helyiséget rendeltetésével vagy a szerződésben rögzítettekkel ellentétesen használja, továbbá amennyiben a Bérló vagy alkalmazottai, illetve a Bérló érdekében eljáró harmadik személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződés szerű magatartásra írásban, legalább 8 napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérló a felszólításnak határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó további 20 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.
- 6.6 Felek megállapodnak abban, hogy a határozott idő leteltét megelőzően – ide nem értve a 6.2 és a 6.3 pontban rögzített eseteket – a jelen szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik.
- 6.7 Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a bérelt helyiségeket a saját költségén – 5 napon belül – kiüríteni és a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

- 6.8 Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a bérelt helyiséget a szerződés megszűnésekor az átvételkor állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza Bérbeadónak. Bérlo az általa beépített, és felszerelt berendezéseket a bérelt helyiségek állagsérelemlé nélkül leszerelheti és elszállíthatja.
- 6.9 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlo cserehelyiségre biztosítására, illetve kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.10 Felek a szerződés megszűnésekor a megszűnésig felmerülő költségek tekintetében kötelesek a határozott időtartam lejártát (2025. december 31.) követő 15 napon belül egymással pénzügyileg elszámolni.

## 7. KAPCSOLATTARTÁS

- 7.1 **Bérbeadó részéről** kapcsolattartásra kijelölt, illetékes belső szervezeti egységek:  
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, 1052 Budapest, Városház u. 9-11.  
név: [REDACTED]  
beosztás: osztályvezető – Koordinációs Főosztály / Iratkezelési Osztály  
Telefonszám: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]
- név: dr. [REDACTED]  
beosztás: jogi csoportvezető – Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály / Jogi Csoport  
telefonszám: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]
- név: [REDACTED]  
beosztás: jogi és helyiséggazdálkodási ügyintéző – Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály / Jogi Csoport  
telefonszám: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]
- Bérlo részéről** kapcsolattartásra kijelölt:  
név: [REDACTED]  
beosztás: gazdasági igazgató  
telefonszám: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]
- 7.2 Felek haladéktalanul kötelesek írásban tájékoztatni egymást a kapcsolattartásra jogosultak személyében vagy adataiban bekövetkező esetleges változásokról. Felek rögzítik, hogy a másik fél kapcsolattartója részére megküldött minden tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, amíg a bekövetkezett változásokat egymásnak írásban be nem jelentik. Felek rögzítik, hogy a kapcsolattartó személyében történő változás szerződésmódosításnak nem minősül.

## 8. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 8.1 Biztosítás: Bérbeadó az épületre ingatlanbiztosítással rendelkezik. Bérlo az irattárolásra szolgáló raktárhelyiségben elhelyezett iratanyagaira köteles önálló biztosítási szerződést kötni. Az esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 8.2 A Bérlo vállalja, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (11) bekezdésében foglaltaknak megfelelően
- jelen szerződésben, valamint jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - a hasznosításban – a Bérlovel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

- 8.3 Az Nvt. 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel Bérlő kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 8.4 A Bérlő kijelenti, hogy nincs köztartozása, illetve a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. A Bérlő erre vonatkozó aláírt nyilatkozata jelen szerződés 4. számú mellékletét képezi. A Bérlő kijelenti továbbá, hogy nem áll csődeljárás, végelszámolási vagy felszámolási eljárás alatt.
- 8.5 Bérlő köteles a tulajdonos változást Bérbeadó felé írásban bejelenteni, továbbá az új tulajdonosi szerkezetet figyelembe véve a 8.3. pont szerinti nyilatkozatot benyújtani. Bérlő köteles továbbá Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy törlési eljárás indult, valamint ha nem felel meg a 8.3. pontban rögzített feltételnek.
- 8.6 Bérlő köteles a vonatkozó rendészeti, tűzvédelmi, munka-, baleset- és környezetvédelmi előírásokat betartani, melyek elmulasztásából eredő károkért felelősséggel tartozik. Bérlő tudomásul veszi, hogy tevékenységével mindenkor alkalmazkodnia kell a Központi Irattár munkarendjéhez, és az épület használatára vonatkozó szabályokhoz.
- 8.7 Bérlő viseli a Bérleményben elhelyezett, beépített vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Bérleményben tartózkodó személyek körében esetlegesen bekövetkező balesetekért a felelősséget, amelyek nem a Bérbeadói kötelezettségek mulasztására vezethetők vissza.
- 8.8 Felek tudomásul veszik, hogy a Bérbeadó köteles a jelen szerződés főbb adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) meghatározottak szerint közzétenni.
- 8.9 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (a továbbiakban: GDPR), valamint az Infotv. rendelkezéseit. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat - Felek képviselőinek és/vagy kapcsolattartóinak a neve, beosztása, telefonszáma, e-mail címe - csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek. Ezeket az adatokat Felek bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Felek egymás kapcsolattartóinak személyes adatkezelése tekintetében önálló adatkezelők.
- 8.10 Felek kijelentik, és szavatolják, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően saját képviselőjüket és/vagy kapcsolattartójukat a GDPR rendelkezéseivel összhangban tájékoztatták az adatkezelés minden lényeges körülményéről, továbbá, hogy az általuk kezelt, a másik szerződő Félől kapott képviselői és/vagy kapcsolattartói adatok tekintetében is eleget tesznek az érintett tájékoztatási kötelezettségének.
- 8.11 Felek a szerződés teljesítése során kötelesek folyamatosan együttműködni. Ennek során kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden olyan tényről, akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítésére lényeges kihatással lehet.
- 8.12 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012.(III.14.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 8.13 Jelen szerződésben rögzítetteket a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elismerik, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
- 8.14 Jelen szerződés a csatolt 1-4. számú mellékletekkel együtt érvényes.

8. 15. Jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll és 6 (hat) magyar nyelvű, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 4 (négy) példány a Bérbeadót, 2 (kettő) példány a Bérlet illeti.

Kelt: Budapest, 2020. december hónap nap

Budapest, 2020. december hónap nap

2021 JAN 04.

2021 JAN 05.



**Bérbeadó**

**Budapest Főváros Önkormányzata**

A főpolgármester – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolt – hatáskörében eljárva:

**Kiss Ambrus**

**Általános főpolgármester-helyettes**



**Bérlet**

**Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt felelősségű Társaság**

**Egry Gábor  
ügyvezető**



Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2020. december hónap 18. nap



**Bazsóné Szilágyi Judit**

**Antal Ilona**

**főosztályvezető**

Pénzügyi, Számviteli és Vagyonnyilvántartási  
Főosztály



**Mellékletek:**

1. számú melléklet: Alaprajz
2. számú melléklet: Ingatlanvagyon-értékelés
3. számú melléklet: Üzemeltetési költségek, illetve egyéb szolgáltatások
4. számú melléklet: Tartozásmentesítés nyilatkozat

**Az értékelés azonosítója: F20Ú307**

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**



***Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci u. 6. szám alatti,***

***35719/2 hrsz.-ú irattár földszinti raktárhelyiségéről***

**Budapest, 2020. 11. 30.**

**Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a 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 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Bérleti díj meghatározás piaci összehasonlító módszerrel .....	11
4.2 A feltételezett forgalmi érték meghatározása.....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Helyszínrajz.....	
Alaprajzok.....	
Képek.....	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci u. 6. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú** irattár kijelölt helyiségének bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározása. Elvégeztük tárgyi ingatlan 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:	2020.11.30.
Az értékelés célja:	hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.10.16.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer és hozamalapú módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett üzem
Az ingatlan fizikai megjelenése:	irattár
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci u. 6.
Az ingatlan helyrajzi száma:	35719/2
Telek területe:	1533 m <sup>2</sup>
Felépítmény alapterülete:	Teljes: n.a.
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	F-33 földszinti raktárhelyiség (szélfogóval szemben): 134,35 m <sup>2</sup>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**F-33 földszinti raktárhelyiség bérleti díja, kerekítve:**

**150 000 Ft/hó + áfa,  
azaz százötvenezer forint/hó + áfa**

A raktár fajlagos bérleti díja a helyiség 134,35 m<sup>2</sup> nagyságú területére vetítve, kerekítve:

**1 117 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz ezeregyszáztizenhét forint/hó/m<sup>2</sup> + áfa**

**A kijelölt raktárhelyiség feltételezett forgalmi értéke:**

**19 200 000 Ft + áfa,  
azaz tizenkilencmillió-kétszázézer forint + áfa**

*A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.*

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*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!*

***A forgalmi értéket a kompetencia miatt határoztuk meg, ezért értékesítés esetén új értékbecslés készítése szükséges!***

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest VIII. kerület, Leonardo Da Vinci közben található Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattár F-33 földszinti raktárhelyiségének bérleti díj, valamint a feltételezett forgalmi érték meghatározása a Politikatörténeti Intézet részére 5 évre történő használatba adás miatt.

Az értékelt ingatlan lakótelepi környezetben található. Megközelíteni a Práter utca irányából lehetséges, az épületek közötti kiszolgáló úton. Az épület bejárata kissé eldugva, az épület északi oldalán található. Az egykori üzem ma irattár funkciót tölt be.

Az 5 szintes (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér kialakítású) épületben főként nagy belmagasságú irattári helyiségek találhatóak. Az épület hosszanti két végében lépcsőházak lettek kialakítva, a középső traktusban pedig teherlift üzemel.

Budapest, 2020. 11. 30.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

[Redacted]  
[Redacted]  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrzi

[Redacted]  
[Redacted]  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan földszinti raktárhelyiségének bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározásával hasznosítási célból.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, helyszínrajzot, alaprajzot.

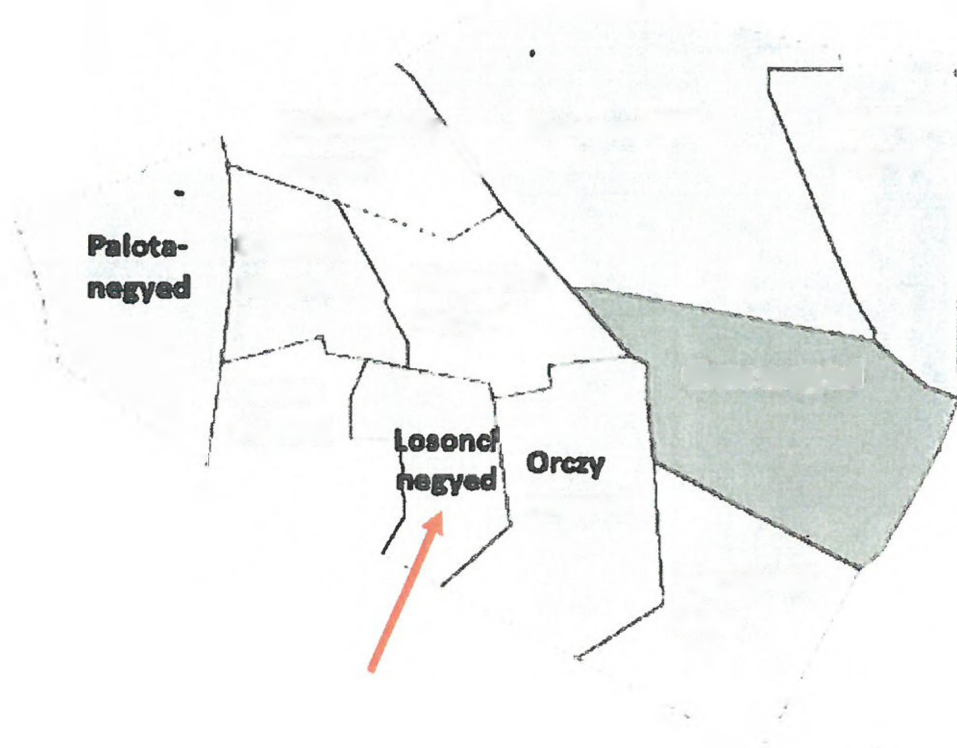
#### Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

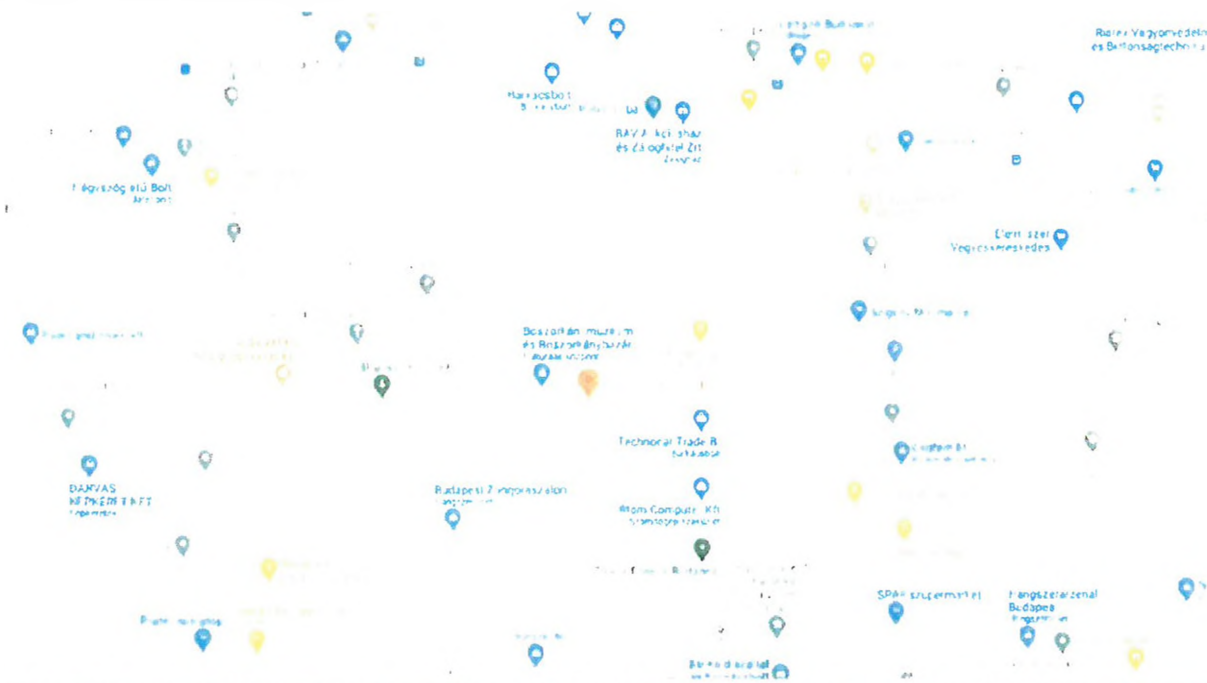
### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest VIII. kerülete a főváros egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: **Józsefváros**, Budapest hetedik legnépesebb kerülete. Területe 6,85 km<sup>2</sup>, népsűrűsége a fővárosi kerületek között magas. A kerület három nagyobb egységre (belső, középső és külső Józsefvárosra) és további 11 városrésze tagolódik.



Az értékelt ingatlan a Losonci negyed-ben, a Práter utcai lakótelepen található.

Az értékelt ingatlan lakótelepi környezetben található, panelépületek fogják közre, megközelíteni a Práter utca irányából lehetséges, az épületek közötti kiszolgáló úton. Az épület bejárata kisség eldugva, északi oldalon, a Baross utca felől nyílik. Az egykor autógyárként működött üzem (Misura Mihály-féle Kocsi- és Karosszéria Gyár), ma irattár funkciót tölt be.



**Megközelítése:** Budapest belvárosa felől leggyorsabban az M3 metróval vagy a 4-es, 6-os villamosokkal, majd gyalogosan lehet megközelíteni, illetve a Kálvin tér irányából 9-es busszal a Horváth Mihály térről.

Autóval a Corvin tér felől az egyirányú Práter utca irányából lehet megközelíteni.

**2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci köz 2.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci köz 6.
<b>Helyrajzi száma:</b>	35719/2
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett üzem
<b>Funkció a valóságban:</b>	irattár (Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattára)
<b>Telek alapterülete:</b>	1533 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	65534/1994.02.14. Társasház bejegyzés iránti kérelem, VIII. ker. Önk. Budapest VIII. ker. Leonardo Da Vinci utca 8-10.  161271/2007.05.21. Használat jogának bejegyzése iránti kérelem, Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal

**2.3 Az ingatlan jellemzői****A telek ismertetése**

<b>Beépítettség:</b>	beépített
<b>Telek alakja:</b>	nem szabályos sokszög
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	betonozott
<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Parkolás:</b>	közterületen
<b>Közművek:</b>	összközműves

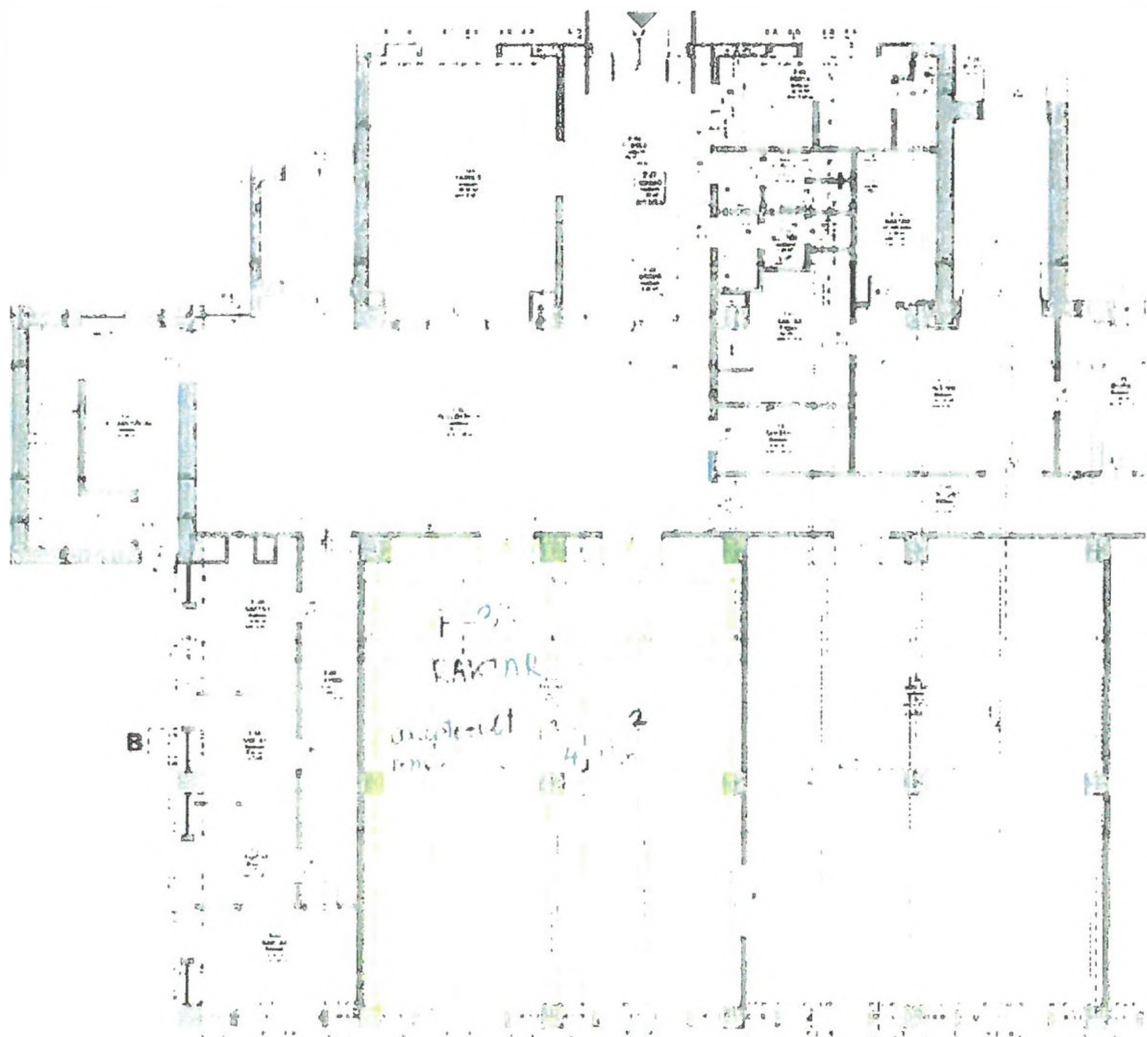
**A felépítmény**

		állapot
<b>Építési éve:</b>	1913	
<b>Alapterület:</b>	n.a.	
<b>Szintszám:</b>	5 szint (pince + fsz. + 3 emelet + tetőtér)	
<b>Parkolás:</b>	közterületen	
<b>Alapozás:</b>	vasbeton (sávalap vagy monolit)	stabil
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla oldalfalak, vb. pillérek és vélhetően acélgerendás földem	stabil
<b>Tetőszerkezet:</b>	szabad földem, acélvázastetőszerkezet	stabil
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	kétkarú vasbeton szerkezetek, kerámia burkolattal	stabil
<b>Lift:</b>	teherlift	üzemképes
<b>Nyílászárók:</b>	kisméretű faszerkezetű osztott ablakok	felújítandó

**Az értékelt helyiség**

		állapot
<b>Értékelt terület:</b>	F-33 földszinti raktárhelyiség (szélfogóval szemben): 134,35 m <sup>2</sup>	jó
<b>Padozatok:</b>	linóleum	megfelelő
<b>Felületképzés:</b>	festett falak, aulában fa falburkolata	megfelelő
<b>Fűtési rendszer:</b>	központi fűtés, acéllemez és öntöttvas tagos radiátorokkal	kielégítő
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra	kielégítő
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	irattár	
<b>Egyéb (az értékelt helyiségek szöveges bemutatása):</b>	Az épület földszinti, alaprajz szerint F-33 jelzésű, raktárhelyisége képezi az értékelés tárgyát.	

Az F-33 jelzésű földszinti raktárhelyiség kétszárnyú ajtaja az épület főbejáratával, vagyis a szélfogóval szemben található és az előcsarnokból nyílik. A helyiség nagy belmagasságú (4,18 m), oszlopokkal tagolt, raktározási célra alkalmas. Oldalfalai festettek, linóleummal burkolt, fűtött helyiség.



## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó elhelyezkedés</li> <li>• parkolási lehetőség az épület körül</li> <li>• csendes környezet</li> <li>• az épületben teherlift üzemel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• panelházas lakókörnyezet</li> <li>• csekély természetes megvilágítás</li> <li>• külsőre nem reprezentatív az épület</li> <li>• egy helyiség az épületben és nincs saját közműellátása</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hasznosítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nincs tudomásunk</li> </ul>

**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. AZ 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.

4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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 alkalmazhatók.

•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 értékelhetők.

### 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 melletti optimális bérbe 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre 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 elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) 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.
1. 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.
  2. 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 újraterejtésének költségeit kell előírányozni, 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.

3. 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.
4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozamszámítás módszerét alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

##### **4.1 Bérleti díj meghatározás piaci összehasonlító módszerrel**

Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedést, a műszaki állapotát, kialakítását, a parkolási lehetőséget, az irattár funkciót, a közterületi kapcsolatát / elhelyezkedését, a fűtés és hűtés lehetőségét, az épületen belüli közlekedési lehetőséget tekintettel a raktározási, irattárolási funkcióra. A táblázat alján nagy mértékű (-40%) korrekciót alkalmaztunk amiatt, hogy az értékelt raktár az épület egyik helyisége és önálló közműellátással nem rendelkezik.

A korrekciókat az alábbi táblázat tartalmazza:

## Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1	2	3
Ingatlan címe	VIII Leonardo Da Vinci u 6	VIII Nap u	VIII Hős u	VIII Korányi Sándor u
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020 október	2020 október	2020 október
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/31711996">www.ingatlan.com/31711996</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/25941456">www.ingatlan.com/25941456</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/30756673">www.ingatlan.com/30756673</a>
Ingatlan típusa	raktár	raktár	raktár	iroda
Kínálati nettó bérleti díj (Ft/hó)		150 000	200 000	345 000
Kínálati korrekció mértéke	-10%	135 000	180 000	310 500
Helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 350	1 800	1 848
Szöveges leírás		2018-ban épült 6 szintes társasház utcai bejáratos raktár a mosdóval és konyhával	1900-as években épült raktárépület ben emelet szinten raktár Teherkötő biztosított parkoló bérethez	II emeleten 4 irodahelyiség mellékhelyiségekkel 1 db udvar beálló az árban
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Losonci negyed	hasonló	kedvezőenebb	hasonló
Korrekció		0%	5%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Műszaki állapot / kialakítás	jó	kedvezőenebb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció		5%	0%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		0%	-5%	-10%
Használat, funkció	raktár	raktár (konyhával)	raktár	iroda
Korrekció		-5%	0%	-10%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	földszint és II emelet helyiségek	utcai bejárat	emelet	II emelet
Korrekció		-5%	0%	0%
Fűtés / hűtés	fűtés van	fűtés van	fűtés nincs	fűtés és légkondicionáló van
Korrekció		0%	5%	-5%
Osszes korrekció		-5%	5%	-30%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/hó/m <sup>2</sup> )	1 489	1 283	1 890	1 294
Nem tartozik hozzá vizesblokk	-25%			
Korrigált ár	1 117	Ft/m <sup>2</sup> /hó		
Korrigált nettó fajlagos bérleti díj		1 117 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

Az így meghatározott korigált fajlagos bérleti díjak átlagából határoztuk meg az értékelt raktárhelyiségre vonatkozó fajlagos bérleti díjat. A fajlagos értéket felszoroztuk a helyiség alapterületével:

Értékelt helyiségek	Alapterület	Fajlagos bérleti díj	Havi nettó bérleti díj (kerekítve)	Évi nettó bérleti díj (kerekítve)
F-33 földszinti raktárhelyiség (szélfogóval szemben)	134.35 m <sup>2</sup>	1 117 Ft/hó/m <sup>2</sup>	150 000 Ft	1 800 000 Ft
<b>Összesen, kerekítve:</b>	<b>134 m<sup>2</sup></b>		<b>150 000 Ft</b>	<b>1 800 000 Ft</b>

#### 4.2 A feltételezett forgalmi érték meghatározása

A kijelölt helyiség tekintetében, a forgalmi értéket a kompetencia miatt határoztuk meg, ezért nevezzük feltételezett forgalmi értéknek. Az ingatlan értékesítése esetén új értékbecslés készítése szükséges!

A feltételezett forgalmi értéket az éves bérleti díjból vezettük le direkt tőkésítéssel. A hozam rátát felépítéses módszerrel határoztuk meg az alábbi táblázat szerint:

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték
MNB 15 éves kotvény	2020 október	2,44%
tranzakciós költségek		1,00%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
tipus kockázat	irattár	2,00%
regionális kockázat	VIII kerület	2,00%
<b>Hozam ráta</b>		<b>8,44%</b>

#### Feltételezett forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	1 800 122	Ft/év
veszteség (kadás, behatás)	10.00%	
tokésítési ráta	8.44%	
Tőkésített forgalmi érték	19 195 614	Ft
<b>Feltételezett forgalmi érték kerekítve</b>	<b>19 200 000</b>	<b>Ft</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VIII. ker., Leonardo Da Vinci u. 6. szám alatti, 35719/2 hrsz.-ú** irattár kijelölt raktárhelyiségének bérleti díj és feltételezett forgalmi érték meghatározását a piaci összehasonlító módszert és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**F-33 földszinti raktárhelyiség bérleti díja,  
kerékítve:**

**150 000 Ft/hó + áfa,  
azaz százötvenezer forint/hó + áfa**

A raktár fajlagos bérleti díja a helyiség  
134,35 m<sup>2</sup> nagyságú területére vetítve,  
kerékítve:

**1 117 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz ezeregyszáztizenhét forint/hó/m<sup>2</sup> + áfa**

**A kijelölt raktárhelyiség feltételezett  
forgalmi értéke:**

**19 200 000 Ft + áfa,  
azaz tizenkilencmillió-kétszázézer forint + áfa**

*A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.*

*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*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!*

*A forgalmi értéket a kompetencia miatt határoztuk meg, ezért értékesítés esetén új értékbecslés készítése szükséges!*

Budapest, 2020. 11. 30.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.**

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: [REDACTED]

Ellenőrizte: [REDACTED]

Ingatlan értékbecslési 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 vagyonerőtelés 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 bejegyzetteken 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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelés 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, készültségre 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.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

## MELLÉKLETEK

# Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer@blap 1-1

TAKARNET 1.5.1.1

Felhasználó

BR03101 JK

Budapesti I. számú Közzeti Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

## Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.12.08

BUDAPEST VIII.KER  
Belterület 35719/2 helyrajzi szám

:080 BUDAPEST VIII KER Leonardo Da Vinci utca 6

Szektor 33  
Iéreképszélvény 302

Széljegy: 65534/ 1994 02 14

Társasház bejegyzése iránti kérelem, VIII ker Ónk BUDAPEST VIII.KER Leonardo da Vinci utca8-10

Széljegy: 161271/ 2007 05 21

Használat jogának bejegyzése iránti kérelem, ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

1 Az ingatlan adatai.

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

Kivett üzem	0	1533	0 00
-------------	---	------	------

4 tulajdoni hányad. 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64227/2/1995/1990 02 05

jogcím: 1990 évi LKV. törv. 64227/2/1995/1990 02 05

jogcím: telekmegosztás 64227/2/1995/1990 02 05

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1040 BUDAPEST Városház utca 9 11

III. rész  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vég

# Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF. 415

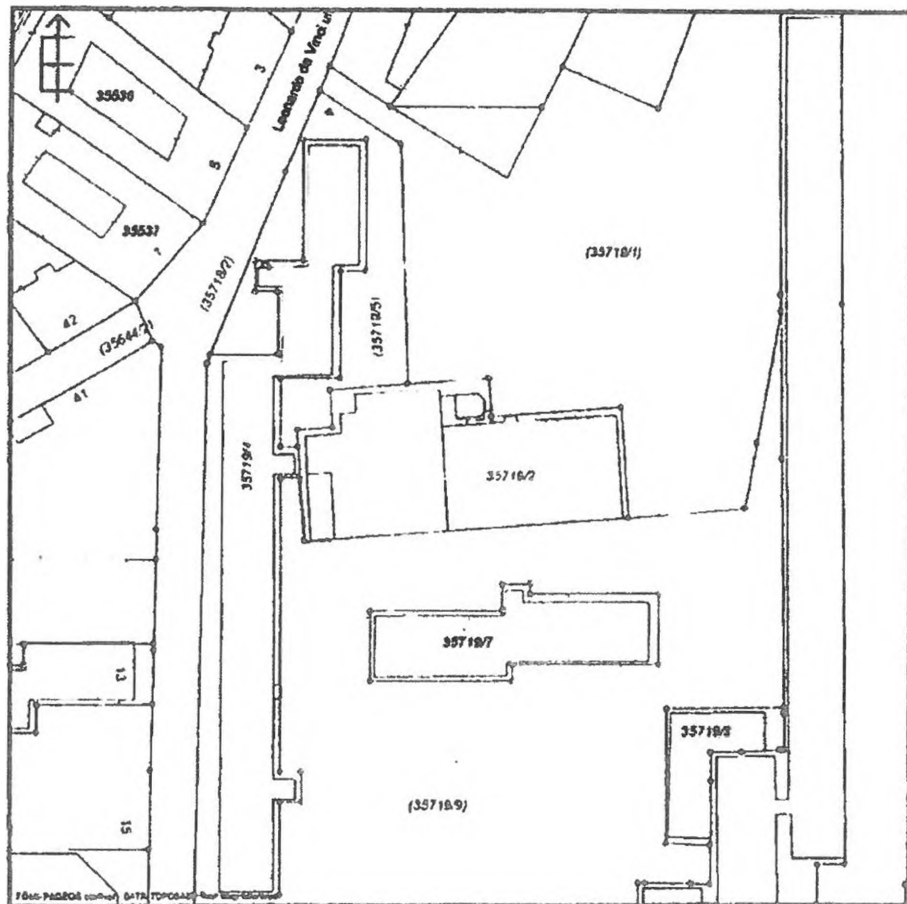
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.11.06 10:13:04

Helyrajzi szám: BUDAPESTI VII. KER. bekezdés: 35719/2

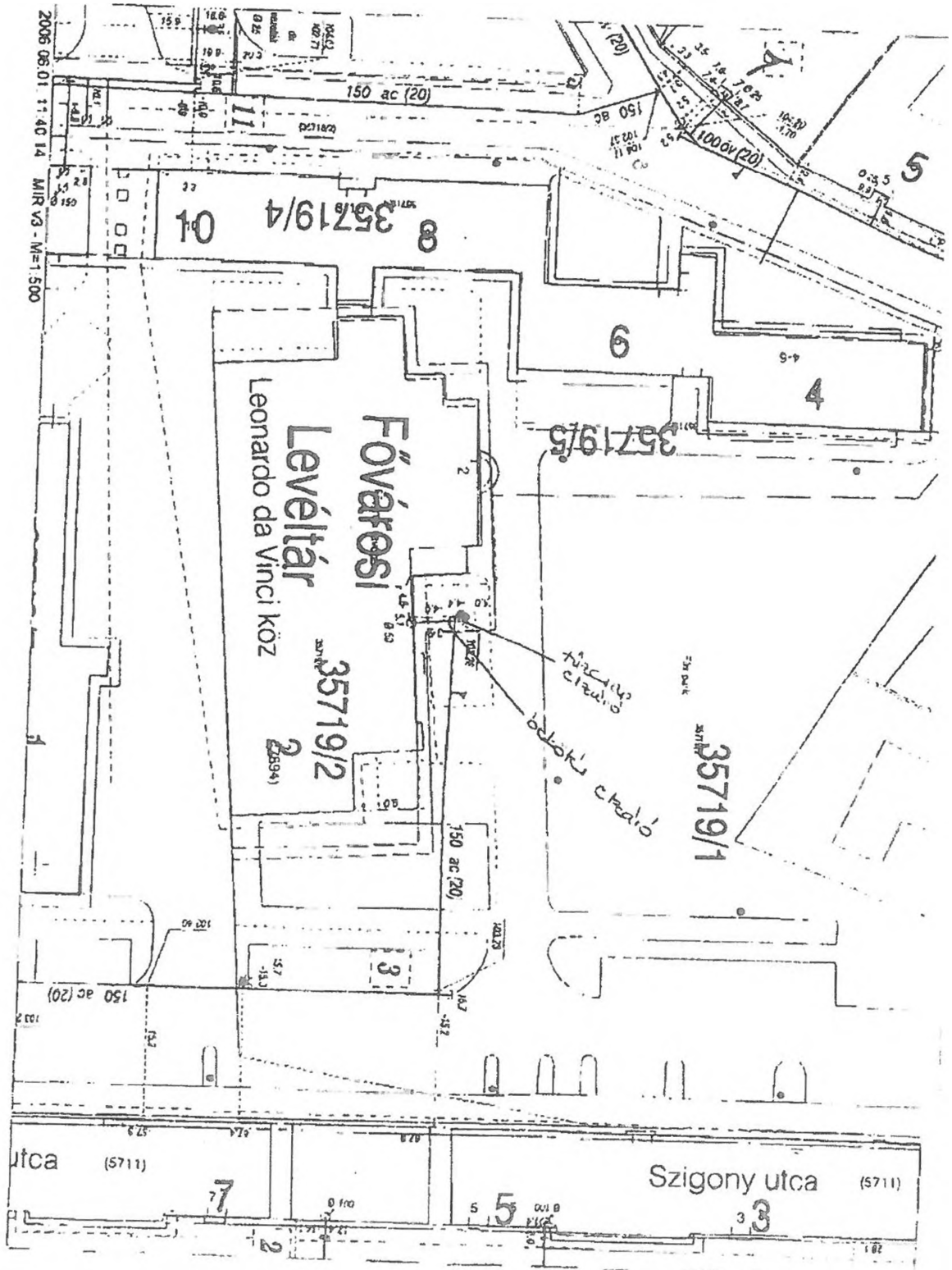
Megrendelés szám: 900015084/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# Helyszínrajz



1001/001

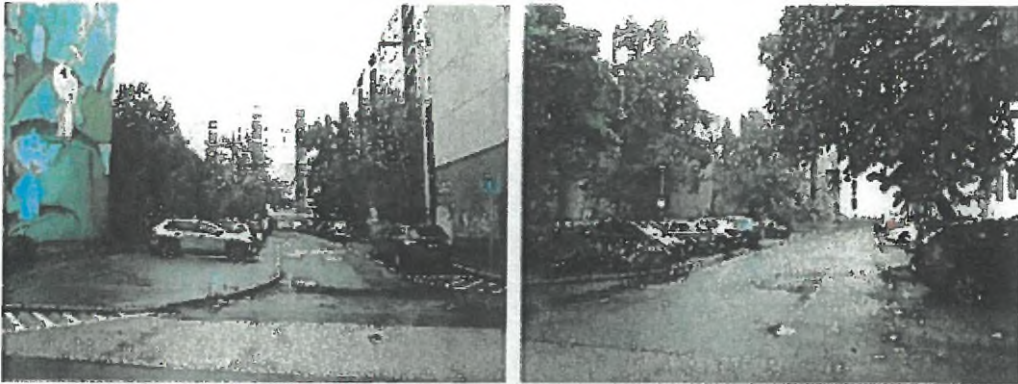
01.06.2006 THU 11:47 HAZ RV ZRT.

# Alaprajzok

Földszint



## Képek



Práter utca felől behajtás tárgy ingatlanhoz



Az épület körüli parkolási lehetőség



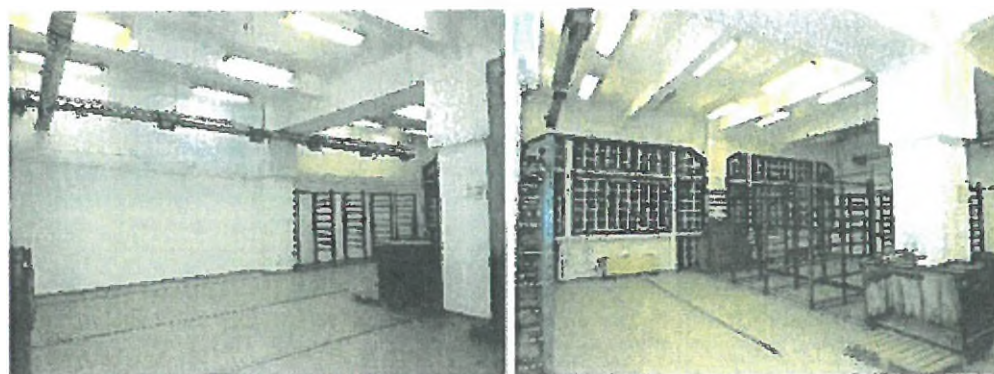
Tárgyi ingatlan – a Központi Irattár épülete és főbejárata



**Az épület főbejárata (északi oldal)**



**A 134,35 m<sup>2</sup> nagyságú földszinti raktárhelyiség**



**A 134,35 m<sup>2</sup> nagyságú földszinti raktárhelyiség belső kialakítása**



**A teherlift, illetve a lépcsőház**

**Fővárosi Önkormányzat Központi Irattár F-33 helyiségének  
közüzemi költségei és szolgáltatási díja  
Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Kft. (134,35 m2)**

Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály számlája alapján

**1./ Közvetlen fűtési energiaköltségek :**

329,87 Ft / Im3 / év átalány	
4,18 m átlag belmagasság mellett :	
561,58 Im3 összes fűtött légtérfogat után évi :	<b>185 248 Ft</b>
Havi :	15 437 Ft
Áfa (27%):	4 168 Ft

**2./ Fűtési rendszer üzemeltetése fenntartása :**

112,83 Ft / Im3 /év átalány	
561,58 Im3 összes fűtött légtérfogat után évi :	<b>63 360 Ft</b>
Havi :	5 280 Ft
Áfa (27 %):	1 426 Ft

**3./ Portaszolgálat díja**

	<b>310 779 Ft</b>
Havi :	25 898 Ft
Áfa (27 %):	6 993 Ft

**Fizetendő havonta:** 46 616 Ft  
(27%) Áfa: 12 586 Ft  
**Összesen:** 59 202 Ft

Budapest, 2020. 12. hó 31. nap

A birtokbaadás időpontja: 2021. január hó 4. napja

## Tartozásmentességi nyilatkozat

Alulírott, mint a **Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1054 Budapest, Alkotmány utca 2.; cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék; cégjegyzékszám: 01 09 911050; adószám: 18089934-2-41; KSH statisztikai szám: 18089934-7220-572-01) képviselőjére jogosult személy kijelentem, hogy:

- a) a Budapest Főváros Önkormányzata felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása.
- b) a Budapest Főváros Önkormányzata felé három hónapnál régebben lejárt tartozása van.

(a megfelelő rész aláhúzendó)

Lejárt tartozás miatt – jelen nyilatkozat leadásával egyidejűleg – másolatban csatolom a tartozás jogosultjaként eljáró szerv, a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez történő írásbeli hozzájárulásról szóló nyilatkozatát, az alábbi megnevezéseken:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Kijelentem továbbá, hogy az általam képviselt cég nem áll felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt.

Tudomásul veszem, hogy fent említett tartozások, illetve eljárások eltitkolása a szerződés megszüntetését eredményezi.

Budapest, 2021. év január hó 5. nap



[Redacted signature]

szló

itézet

Közhasznú Nonprofit Kft.

### Megállapodás

#### az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti ingatlan II. emelet 215. számú raktárhelyiség bérlése kapcsán felmerülő üzemeltetési költségek megtérítéséről

a továbbiakban: **Megállapodás**, amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., adószám: 15490012-2-41, törzskönyvi azonosító szám: 490012, KSH statisztikai számjel: 15490012-8411-325-01, ÁHTI azonosító: 729028, fizetési (bank)számlaszáma: 11784009-15735636, képviseli dr. Szamadó Tamás főjegyző, mint üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

másrészről a

**Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.; cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék; cégjegyzékszám: 01 09 911050; adószám: 18089934-1-43; KSH statisztikai számjele: 18089934-7220-572-01; bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Rt., 12001008-00102946-00300009), képviseli: Egry Gábor László ügyvezető, mint Budapest Főváros Önkormányzatával FPH015/...../2025. iktatószámon megkötött Bérleti Szerződés alapján, mint az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám II. emelet 215. számú raktárhelyiség bérlője (a továbbiakban: **Bérlő**)

között (a továbbiakban együtt: *Felek*, külön-külön: *Fél*) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

#### I. Előzmények:

Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata, mint Bérbeadó és a Politikatörténeti Intézet Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Bérlő között FPH015/...../2025. iktatószámon Bérleti Szerződés (továbbiakban: *Bérleti szerződés*) jött létre Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 35719/2 helyrajzi számú, 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti (ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám alatt található) épület II. emelet 215. számon jelölt, 168,13 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségének (a továbbiakban: *Bérlemény*) – a Bérleti szerződés hatályba lépésének napját követő naptól számított 5 (öt) éves határozott időtartamra történő – bérbeadása tárgyában. A Bérleményt feladatkörénél fogva Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal üzemelteti, a Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattáráként működik. A Bérleti szerződés 4. pontjában foglaltak szerint Bérlő vállalta, hogy a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő fűtési, továbbá tűzjelző üzemeltetési és rovarirtási díj megtérítésével kapcsolatos kérdéseket a Főpolgármesteri Hivatallal, mint az épület üzemeltetőjével és mint az épület tekintetében a közszolgáltatóval kapcsolatban állóval – a Bérleti szerződéssel egyidejűleg hatályba lépő – kötetű külön megállapodásban rendezi.

#### II. A Megállapodás tárgya

Jelen Megállapodás tárgya a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő 35719/2 helyrajzi számú, 1083 Budapest, Leonardo da Vinci utca 6. szám alatti (ténylegesen az 1083 Budapest, Leonardo da Vinci köz 2. szám alatt található), a Főpolgármesteri Hivatal Központi Irattáráként működő épület II. emelet 215. számon jelölt, 168,13 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség (Bérlemény) bérbeadása kapcsán Budapest Főváros Önkormányzata, mint Bérbeadó és a Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Bérlő között létrejött Bérleti szerződés 4. pontjában foglaltak alapján a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő fűtési, továbbá tűzjelző üzemeltetési és rovarirtási költségek (a továbbiakban: *üzemeltetési díj*) megtérítésével kapcsolatos kérdések rendezése.

#### III. Fizetési feltételek

1. Bérlő vállalja, hogy a II. pont szerinti Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő üzemeltetési díjat a Bérleti szerződés hatályba lépését követő naptól a Bérleti szerződés hatályának időtartama alatt az Üzemeltető számára megfizeti.

2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény üzemeltetési díja a Bérlemény alapterületére, illetve egyéb jellemzőire (pl. légtérfogat) vetített, becsléssel megállapított és forintban meghatározott összeg, melyet általános forgalmi adó terhel. Az üzemeltetési díj kimutatását jelen megállapodás **1. számú melléklete** tartalmazza.
3. Felek rögzítik, hogy az üzemeltetési díj tekintetében 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 az első elszámolási időszak kezdő napja – azaz a Bérleti Szerződés hatályba lépést követő nap – nem a naptári hónap első napja, illetve az utolsó elszámolási időszak befejező napja nem a naptári hónap utolsó napja, akkor az törthónapnak minősül, az üzemeltetési díj azzal arányos
4. Az Üzemeltető a a fűtési díj megváltoztatásának jogát fenntartja arra az esetre, ha a kereskedelmi árban és a hatóságilag meghatározott energia árakban változás következik be. Az Üzemeltető a módosított árakat az árváltoztatás kezdő időpontjától alkalmazza.
5. Üzemeltető az üzemeltetési díjról a tárgy hónap 10 (tizedik) napjáig számlát állít ki Bérelő részére, a számla keltét követő 15 (tizenöt) nap fizetési határidővel, mely számlán szereplő összeget a Bérelő köteles a Főpolgármesteri Hivatal OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15735636 számú elszámolási bankszámlájára átutalni.
6. Késedelmes fizetés esetén Üzemeltető jogosult a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben* (Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot megállapítani és Bérelő részére kiszámlázni.

#### **IV. A Megállapodás időtartama és megszüntetése**

1. Jelen Megállapodás a Felek által történő kölcsönös aláírását követően a Bérleti szerződés hatályba lépése napján lép hatályba.
2. Jelen Megállapodás és a Bérleti szerződés fennállásáig van hatályban, annak bármely okból történő megszűnése esetén, a megszűnés napjával egyező időpontban jelen Megállapodás is hatályát veszti és Felek kötelesek elszámolni egymással.
3. Üzemeltető jogosult a jelen Megállapodás azonnali hatállyal történő megszüntetésére - írásban, a másik Félhez címzett, igazolt módon eljuttatott egyoldalú felmondó nyilatkozattal - a jelen Megállapodásban foglaltak Bérelő általi olyan mértékű megsértése esetén, ami a Bérlemény további rendeltetészerű, mindenkor hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelő használatát nem teszi lehetővé.

#### **V. Kapcsolattartás**

1. Felek a jelen Megállapodás teljesítése során kötelesek folyamatosan együttműködni. Ennek során minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Megállapodás teljesítésére lényeges kihatással lehet, kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni. A Megállapodás módosítását, illetve megszüntetését érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja cégszerűen aláírt – és elsődlegesen elektronikus úton küldött – levél.
2. Felek a jelen Megállapodás teljesítése során kötelesek folyamatosan együttműködni. Ennek során minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Megállapodás teljesítésére lényeges kihatással lehet, kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni. A Megállapodás módosítását, illetve megszüntetését érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja cégszerűen aláírt – és elsődlegesen elektronikus úton küldött – levél.

Felek kapcsolattartói:

- a. Az Üzemeltető részéről:  
név: Schrammel Ingrid osztályvezető Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály,  
Épületfenntartási és Karbantartási Osztály  
telefonszám: +36305356809  
e-mail: Schrammell@budapest.hu,
- b. A Bérelő részéről:  
név: Prossinger Livia  
telefonszám: +36 30 625 6172  
e-mail: politikatorneneti@gmail.com

#### **VI. Egyéb rendelkezések**

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad

áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezéseit. Felek gondoskodnak róla, hogy a képviselőiket, illetve kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák a vonatkozó adatkezelésről. A Fővárosi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezelesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.

2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Megállapodással kapcsolatos, illetve a jelen Megállapodás aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.
3. Felek tudomásul veszik, hogy az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a Megállapodás lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.
4. A Bérllő tudomásul veszi, hogy jelen Megállapodásnak és esetleges módosításának adatai az Infotv. rendelkezései szerint közérdekű adatok.
5. Ha a jelen Megállapodás valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen Megállapodás valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a Megállapodás egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen Megállapodást nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.
6. Felek a felmerülő vitás kérdéseket elsősorban a peres út mellőzésével közvetlen tárgyalások útján kísérlik meg rendezni.
7. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
8. Jelen Megállapodásban rögzítetteket Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezően elismerik, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.
9. Jelen Megállapodás 3 (három) számozott oldalból és 3 (három) magyar nyelvű, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány az Üzemeltetőt, 1 (egy) példány a Bérllőt illeti.

Melléklet:

1. számú melléklet: Fűtési, tűzjelző üzemeltetési és rovarirtási díj kalkulációja

Budapest, 2025.                      hó                      nap                      Budapest, 2025.                      hó                      nap

.....  
**Üzemeltető**  
**Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal**  
**képviseli: dr. Számadó Tamás főjegyző**  
**megbízásából**  
**Szabó Nándor**  
**főosztályvezető**  
**Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési**  
**Főosztály**

.....  
**Bérllő**  
**Politikatörténeti Intézet Közhasznú Nonprofit**  
**Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**képviseli: Egry Gábor László ügyvezető**

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:  
Budapest, 2025.                      hó                      nap

.....  
**Bakó Aliz**  
**gazdasági igazgató**