

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

cégnév: **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt.)**
székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
cégjegyzékszám: 01-10-042582
adószám: 10941362-2-44
Képviseli(k): Mártha Imre vezérigazgató
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

cégnév: **DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.
nyilvántartási szám: 01-10-044425
adószám: 12519536-2-43
képviseli: Petrán Cecília mb. vezérigazgató
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig - az általa teljeskörűen ismert állapotban - bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló BUDAPEST III. KER., belterület 17226/4 hrsz. alatt felvett, természetben a 1032 Budapest, San Marco u. 55. szám alatti telephely épülete 1. emeletének összesen 668 m² nagyságú, a jelen szerződés 1. sz. mellékletében feltüntetett helyiségeit (a továbbiakban: Bérlemény) és 15 db parkolóhelyet.
- 1.2. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt iroda, raktár és parkoló funkciók céljából veszi igénybe. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérlő a Bérleményt székhelyként a cégnilvántartásba bejegyeztesse.
- 1.3. Felek kijelentik, hogy a Bérlemény üzemeltetésével felmerülő feladatokról és azok költségeinek, valamint a Bérlemény közüzemi költségeinek viseléséről külön megállapodásban rendelkeznek, mely az ingatlanbérleti szerződéssel egyidejűleg kerül aláírásra.

2. A bérleti szerződés időtartama:

- 2.1. Jelen bérleti szerződés a hatályba lépésétől számított 5 éves határozott időtartamra jön létre, amelyet a Bérlő a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal, 5 évvel meghosszabbíthat.
- 2.2. Jelen szerződés az alábbi feltételek bekövetkezésekor lép hatályba:

- a Bérbeadó alapszabályának VII. fejezet 1.1. p) pontja szerinti Alapítói jóváhagyás megtörtént.
 - A birtokbaadási jegyzőkönyvet a Felek kölcsönösen aláírták, ami a díjfizetésnek is az induló dátuma.
 - A Bérő Alapszabályának 10.2 pontja értelmében a Bérő Igazgatóságának jóváhagyása rendelkezésre áll.
- 2.3. A Bérbeadó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy tulajdonosa a Bérleménynek, és kizárólagosan jogosult a Bérlemény bérbeadására.

3. Bérleti díj:

- 3.1. A Felek a Bérlemény után fizetendő bérleti díj összegét a 4. számú melléklet tartalma szerint határozzák meg, amely a BFVK Zrt. által a bérleti díjjal kapcsolatban készített értébecslés (5. sz. melléklet) alapján került meghatározásra.
- 3.2. **A díjfizetés a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló 2007.évi CXXVII. törvény 58. § szerint kiállított számla alapján előre, átutalással történik a Bérbeadó által kiállításra kerülő számlán feltüntetett bankszámlára. Bérbeadó a számlán köteles feltüntetni a bérleti időszakot, amelyre az esedékes bérleti díjat követeli. A Bérő a bérleti díj összegét havonta előre, a számla keltétől számított 30 (harminc) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt fizetési számlájára átutalással egyenlíti ki. Bérbeadó késedelmes számlázása esetén a fizetési határidő a késedelem napjaival meghosszabbodik.**
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente — legkorábban 2026. január 1. napjával — a Bérőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal a KSH által meghatározott infláció mértékével, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértéke szerint megemelni. Az infláció mértékével megemelt bérleti díj a Bérbeadó nyilatkozatának Bérő általi kézhezvételét követő hónap 1. napjától hatályos.
- 3.4. A Bérbeadó által kiállított számlának meg kell felelnie a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény előírásainak, valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.
- 3.5. A Bérő késedelmes fizetése esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48 §-a szerinti (a továbbiakban: Ptk.) késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni.
- 3.6. A bérleti díj nem foglalja magába a közüzemi költségeket (így elektromos áram, víz- és csatornadíj, kommunális szemétszállítás, távhő), továbbá üzemeltetési egyéb szolgáltatásokat, amelyet Bérő utólag köteles megfizetni a Bérbeadó részére az üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint.

4. Kijelentések és szavatosságvállalások

- 4.1. A Bérő kijelenti, hogy
- a) az Európai Unió valamely tagállamának, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes valamely államnak a hatályos szabályai szerint

alapított és működő vállalkozás, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen szerződés teljesítését akadályozná,

- b) a jelen szerződés teljesítésére, gazdaságilag- és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel,
 - c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisában, vagy a Bérbeadó felhívására 3 napon belül átad egy 30 napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,
 - d) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, egyben,
 - e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbiek szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát a jelen szerződés hatálya alatt fenntartja.
 - f) képviselőtében a jelen szerződést arra jogosult és kellően felhatalmazott személy(ek) írja(írják) alá.
- 4.2. A Bérbeadó a jelen szerződés hatálya alatt bármikor jogosult a jelen pont szerinti feltételek fennállását – közvetlenül vagy megbízottjai útján – ellenőrizni, s amennyiben ezen ellenőrzés alapján azt állapítja meg, hogy a feltételek vagy azok egy része nem áll fenn, és ezen feltételeket, vagy azok egy részét nem állítja helyre a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 5 (öt) napon belül, úgy a Bérbeadó jogosult választása szerint jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani [ide nem értve az a) pont szerinti csődeljárás esetét]. A Bérbeadó ilyen esetben köteles a Bérbeadó kárait és költségeit megtéríteni.

5. Felek jogai és kötelezettségei

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény birtokba adásakor átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételére kerül sor.
- 5.2. A Bérbeadó és a Bérbeadó köteles a jelen szerződésben foglaltak szerint együttműködni és egymást kölcsönösen tájékoztatni.
- 5.3. A Felek kötelesek egymást minden, a szerződés teljesítése szempontjából jelentős tényről és körülményről kellő időben értesíteni, így különösen, ha a ténynek vagy körülménynek a teljesítés idejére, minőségére kihatása lehet, és az erre vonatkozó akadályközlést a másik fél felé haladéktalanul megtenni. Az értesítésnek ki kell térnie az előidéző okokra, azok megszüntetésének módjára, a kedvezőtlen hatások várható mértékére és mérséklésének módjára. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó fél felelősséggel tartozik.
- 5.4. Bármely vita esetén a Felek kötelezettsége annak bizonyítása, hogy a rá vonatkozó tájékoztatási, nyilatkozatadási kötelezettségének, határidőben, teljes körre kiterjedően eleget tett.
- 5.5. Felek kötelesek a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a szerződés érvényessége alatt tudomásukra jutott, nyilvánosságra még nem hozott, a Felek gazdasági tevékenységével kapcsolatos bármilyen információt üzleti titokként bizalmasan kezelni. Az adott fél a fentiekben említett információkat harmadik félnek csak az információ jogosult előzetes írásbeli engedélye alapján adhat át, illetve hozhat nyilvánosságra, kivéve a törvényi előírások szerinti hatósági adatszolgáltatásokat.

- 5.6. Felek tudomásul veszik, hogy Bérbeadó kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő közszolgáltató, ezért az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli, így a jelen szerződés adatait – ha annak jogszabályi feltételei fennállnak – köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.

6. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

- 6.1. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérő a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban Hpt.) hatálya alá tartozó szervezet (pénzügyi vállalkozás). Bérbeadónak tudomása van arról, hogy az MNB felügyeletet gyakorol a pénzügyi ágazati törvények hatálya alá tartozó szervezetek felett, így jogosult e körben ellenőrzést végezni a bérlemény területén.
- 6.2. A Bérbeadó a Bérleményt köteles a Bérőnek átadni. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény az átadásakor a rendeltetésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
- 6.3. Bérbeadó kötelezettsége, hogy a Bérő székhelyeként bejegyzett bérlemény a bérleti jogviszony fennállása alatt megfeleljen a jogszabályban meghatározott követelményeknek, különösen a Hpt. 67. §-ban meghatározott tárgyi feltételeknek, valamint a felügyeleti szerv (szerződés aláírásakor MNB) előírásainak, ajánlásainak, így különösen a pénzügyi szervezetek működésének fizikai biztonsági és humánkockázatkezelési feltételeiről szóló 11/2020. (X.20.) számú MNB ajánlásban foglaltaknak.
- 6.4. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény Bérbeadó általi felújítással történő kialakítására Bérő előzetesen magadott műszaki igényeinek figyelembevételével került sor.
- 6.5. A Bérbeadó köteles arra, hogy az őt terhelő munkákat elvégezze, és a Bérleményt fenyegető károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye meg.
- 6.6. A Bérbeadót a meg nem fizetett bérleti díj megfizetéséig zálogjog illeti a bérleti díj erejéig (ideértve a Bérlemény késedelmes visszaadásának esetét is) a Bérőnek a Bérlemény területén található, az épületekben lévő vagyontárgyain. A zálogjog nem terjed ki a területen található, nem Bérő tulajdonát képező vagyontárgyakra. A Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
- 6.7. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - a Bérő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti. Bérő az ellenőrzést túrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a Bérleményen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

7. A Bérő jogai és kötelezettségei

- 7.1. Bérő jogosult a Bérlemény kizárólagos használatára a jelen bérleti szerződés hatálya alatt.

- 7.2. A Bérelő köteles a Bérleményt a rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni. Amennyiben a Bérelő a Bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult felmondani a szerződést.
- 7.3. A Bérelő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Hpt.-ben, egyéb irányadó jogszabályban vagy a pénzügyi szervezetek működésének fizikai biztonsági és humánkockázatkezelési feltételeiről szóló szakmai ajánlásban bekövetkezett változás értelmében a bérleményre vonatkozó követelmények módosulnak.
- 7.4. Ha a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérelő magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérleőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- 7.5. Bérelő nem jogosult a Bérleményt megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe, illetve harmadik személy használatába nem adhatja.
- 7.6. A Bérelő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérleményt károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.
- 7.7. A Bérelő felelősséggel tartozik tevékenységének környezetre gyakorolt hatásaiért. Tevékenységét a környezeti elemek kíméletével, takarékos használatával, a környezethasználatot az elővigyázatosság elvének figyelembevételével kell végeznie.
- 7.8. A Bérelő a környezetet veszélyeztető vagy károsító tevékenysége esetén köteles azonnal befejezni, és saját költségén köteles gondoskodni a tevékenysége által bekövetkezett környezetkárosodás megszüntetéséről, a károsodott környezet helyreállításáról.
- 7.9. A Bérelő köteles a telepen a Bérbeadó biztonságvédelmi követelményeit betartani, melyről Bérleőt köteles előzetesen részletesen tájékoztatni.
- 7.10. Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása és külön megállapodás nélkül a bérleményben átalakítást és (a rendszeres és rendeltetésszerű használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével) értéknövelő beruházást nem végezhet.
- 7.11. A jogszabályokban előírt munka- és tűzvédelmi oktatási kötelezettségeknek megfelelést, valamint a biztonságvédelmi előírások betartását a Bérbeadó biztonságvédelmi szervezete ellenőrzi. Bérelő a használat időtartama alatt köteles betartani a vonatkozó munka, tűz- és környezetvédelmi előírásokat. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a munka-, tűz- és környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott kötelezettségének súlyos és ismételt megszegése a szerződéstől történő elállást, vagy a szerződés azonnali hatályú felmondását eredményezheti.

8. A bérleti szerződés felmondása, megszűnése

- 8.1. Jelen bérleti szerződés megszűnik:
 - a) rendes felmondással;
 - b) azonnali hatályú felmondással;
 - c) közös megegyezéssel.

- 8.2. Rendes felmondás: Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződést bármelyik fél jogosult indoklás nélkül rendes felmondással 60 napos határidővel felmondani a másik Félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával.
- 8.3. A Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a Bérő olyan, szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, amely a Bérbeadóra súlyos joghátránnyal jár. Ilyennek minősül különösen, de nem kizárólagosan
- ha a Bérő bérleti díjat a jelen szerződésben foglalt fizetési határidőre nem fizeti meg, és a fizetési kötelezettségének két, egymást legalább harminc nappal követő felszólításra sem tesz eleget,
 - a Bérleményt nem rendeltetésszerűen, szerződésszerűen használja,
 - jogosulatlanul albérletbe vagy harmadik személy használatába adja,
 - engedély nélküli átalakításokat, beruházásokat végez a Bérleményen.

Bérbeadó a fentiekkel összefüggésben felmerült teljes kára megtérítésére jogosult.

Amennyiben a Bérbeadó az azonnali hatályú felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség (ideértve a bánatpénz fizetési kötelezettséget is) nem terheli, illetve a Bérő erre tekintettel semmilyen igénnyel nem élhet a Bérbeadóval szemben.

- 8.4. Bérő azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a Bérbeadó olyan, szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, amely a Bérőre súlyos joghátránnyal jár. Ilyennek minősül különösen, ha a Bérbeadó a bérleményre vonatkozó jogszabályi (jelenleg a Hpt.) vagy a felügyeli ajánlásokban foglalt követelményeknek nem tesz eleget.
- 8.5. Bérőt a bérleti díjfizetési kötelezettség a Bérlemény visszaadásának napjáig terheli.
- 8.6. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérő köteles a Bérleményt előre egyeztetett időpontban a Bérbeadó birtokába visszaadni, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban azt birtokba vette. Ennek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a Bérő egyidejű értesítése mellett birtokba lépni. Felek nem tekintik a szokásos és gondos használat során fellépő állapotromlást jelen pont megsértésének.
- 8.7. A Bérő mindazt, amit a saját költségén a Bérleményben felszerelt, a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelheti. Bérő a Bérleti Szerződés megszűnése esetén köteles gondoskodni arról, hogy mindazok, akik az engedélyével vagy a Bérőre való tekintettel a Bérleményben tartózkodnak, a Bérleményt elhagyják.
- 8.8. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérő az elállási vagy felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nem terheli, illetve a Felek erre tekintettel semmilyen igénnyel nem élhetnek egymással szemben.

9. Kapcsolattartás

- 9.1. A Felek jelen szerződéssel kapcsolatosan egymáshoz intézett értesítései, felszólításai, nyilatkozatai jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában vagy ellenkező írásbeli közlésig akkor tekinthetők teljesítettnek, amennyiben azt a másik félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján:

A Bérbeadó esetében:

Név:
Cím:
Telefon:
E-mail:

A Bérelő esetében:

Név:
Telefon:
E-mail:

Felek kijelentik, hogy a kapcsolattartók személyes adatait a szerződésből fakadó kötelezettségek gördülékeny biztosítása, a zavartalan és gyors kapcsolatfelvétel és kommunikáció érdekében, a szerződéskötés jogalapján adták meg. A szerződés teljesítése során a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének (GDPR) megfelelően kezelik a tudomásukra jutott személyes adatokat, azokat csak a szerződés teljesüléséhez szükséges, a teljesítésigazolás mértékéig és a jogszabályi kötelezettség teljesítéséig tárolják, valamint tudomásul veszik, hogy a személyes adatok tekintetében az érintett fél kérésére az adatot utólag törlik. Felek vállalják, hogy a személyes adatok kezelése során az érintett személyek esetén az esetleges adatkezelési incidenst a tudomásszerzést követő 24 órán belül igazolható módon a másik Fél tudomására hozzák.

- 9.2. Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, akkor az eredménytelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) munkanapon, ha a címzett „ismeretlen” vagy „elköltözött”, akkor az eredménytelen kézbesítés napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.

A Felek a postai úton megküldött küldeményeket egyidejűleg másolatban a másik fél jelen szerződésben meghatározott kapcsolattartó e-mail címére is kötelesek megküldeni.

10. Korrupcióellenes klauzula

- 10.1. A Felek kötelesek működésük során a hatályos jogszabályok szerint eljárni és céljuk, hogy a korrupcióellenes, a tisztességes piaci magatartást szabályozó, versenyjogi, valamint fogyasztóvédelmi szabályoknak, továbbá az üzleti etika általánosan elfogadott szabályainak megfeleljenek, a jelen szerződés megkötése és teljesítése során ezeknek megfelelően járnak el.
- 10.2. A Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a szerződés feltételeinek kialakítását és a szerződésen alapuló vagy annak teljesítése során tanúsított bármely üzleti vagy egyéb magatartást sem közvetlenül, sem közvetetten nem befolyásolta és befolyásolja a Felek, a Felek képviselője, megbízottja vagy velük bármilyen módon és formában kapcsolatban álló harmadik személyek részére történő értékkel bíró dolog átadása vagy átadásának ígérete, valamint bármilyen anyagi vagy személyes előny nyújtása vagy annak ígérete.
- 10.3. A jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén a Bérbeadó és a Bérelő választása szerint jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani vagy attól elállni és alkalmazhatja a jelen szerződés szerinti jogkövetkezményeket.

11. Záró rendelkezések

11.1. A Felek nem felelnek a jelen szerződés szerinti kötelezettségük teljesítéséért azon esetekben, amikor olyan, bármely fél érdekkörén kívül eső, előre nem látható körülmény (vis maior) merül fel, amely megakadályozza a jelen szerződés teljesítését, illetőleg a szolgáltatás igénybevételét. Ilyen körülmény lehet különösen: háborús cselekmény, lázadás, szabotázs, robbantásos merénylet, súlyos energiaellátási zavar, természeti katasztrófa, munkabeszüntetés, járványügyi vészhelyzet, a honvédelemről szóló törvény, rendőrségről szóló törvény alapján feljogosított szervek rendelkezésére tett intézkedés.

Felek rögzítik, hogy vis maiorra történő hivatkozáskor az okokat kellő részletességgel kell megjelölni, és az okoknak világosnak, valósnak és okszerűnek kell lenniük. Felek a vis maiorral kapcsolatos eljárásra az akadályközlés szabályait alkalmazzák.

11.2. A jelen szerződéssel a Felek között azonos tárgyban történt bármilyen esetleges korábbi, a jelen szerződéssel ellentétes kommunikáció, egyetértés, megegyezés vagy szerződés hatályát veszti.

11.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadóak.

11.4. A Felek kötelesek megkísérelni, hogy esetleges vitáikat békésen, bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék. Ennek érdekében – amennyiben azt az eset összes körülményei egyébként nem zárják ki, vagy az egyébként a Felektől nem várható el – értesítik a másik felet a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos kifogásaikról, megjelölve annak ténybeli és jogi alapját és egyben egyeztetést kezdeményeznek, megjelölve annak javasolt időpontját. Az egyeztető tárgyalásokat a Felek által közösen megállapított időpontban, azonban legfeljebb 7 munkanapon belül meg kell kezdeni. Az egyeztetést kezdeményező fél abban az esetben jogosult a jogvita rendezése érdekében a további lépéseket megtenni, amennyiben az egyeztető tárgyaláson a másik fél nem vesz részt, vagy nem kíván részt venni, illetve amennyiben a tárgyalások 3 munkanapon belül nem vezetnek eredményre.

11.5. Jelen szerződés kizárólag a Felek közös megegyezése alapján, írásban módosítható, kivéve, ha jelen szerződés ettől eltérően rendelkezik.

11.6. Felek a jelen szerződésben megnevezett személyek (így különösen, de nem kizárólagosan a kapcsolattartók, a teljesítésigazoló) és elérhetőségek változásának/változtatásának jogát fenntartják azzal, hogy az ilyen változásról a változást követő 10 munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

11.7. A Felek kijelentik, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja.

Jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) a Bérbeadót és 2 (kettő) példány a Bérlőt illeti meg.

A Felek a jelen szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Melléletek:

1. sz. melléklet: Bérlemény alaprajza
2. sz. melléklet: Parkoló helyszínrajza
3. sz. melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv
4. sz. melléklet: Éves bérleti díj meghatározása
5. sz. melléklet: BFVK Zrt. által készített értékbecslés

Budapest, 20²⁵ év ⁰² hó ²⁷ nap

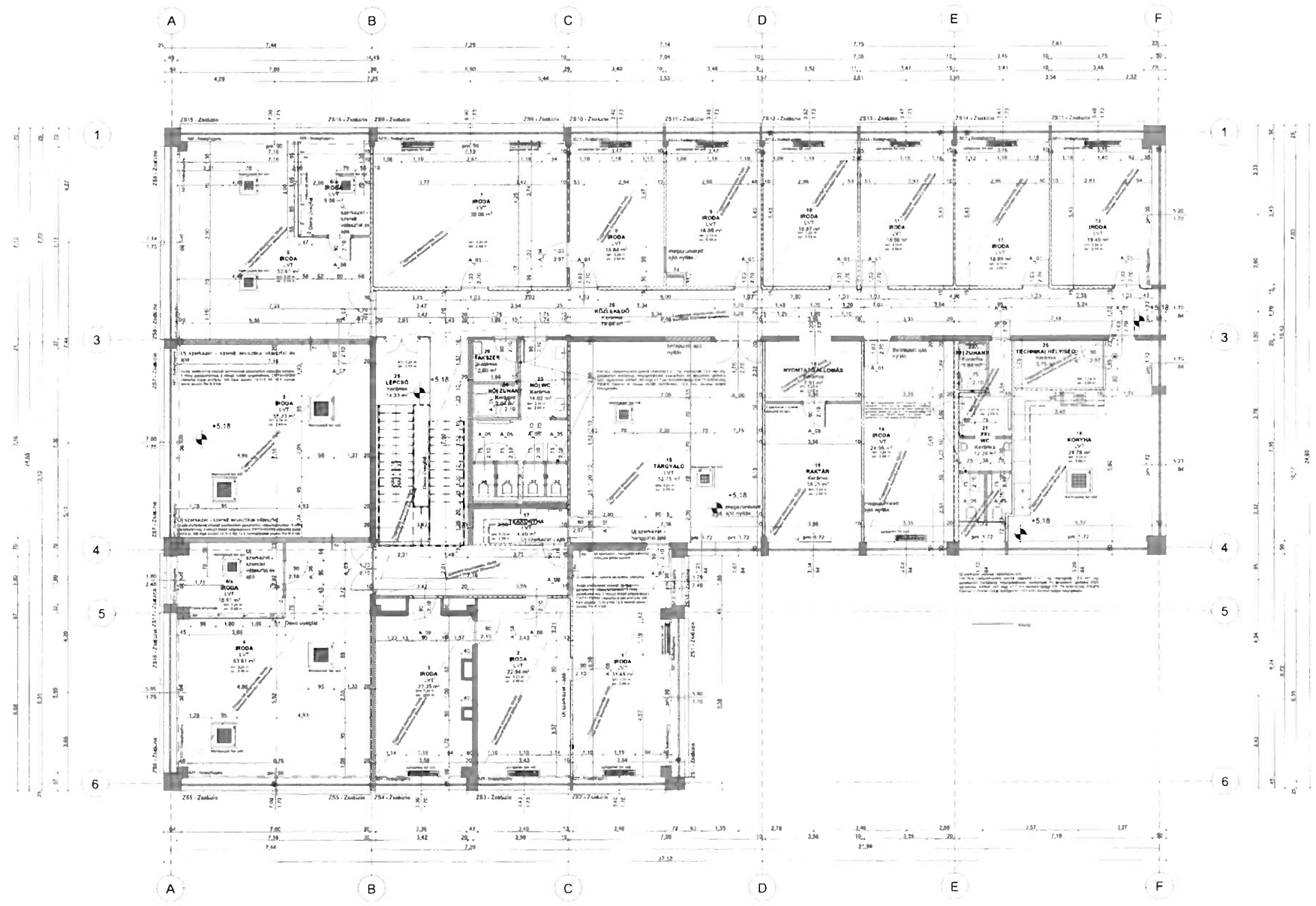
Budapest, 20²⁵ év ⁰² hó ²⁸ nap

.....
Mártha Imre vezérigazgató
BKM Nonprofit Zrt.
Bérbeadó

.....
Petrán Cecília mb.vezérigazgató
DHK Zrt.
Bérlő



7



MEGJEGYZÉS

A kivitelezés megkezdése előtti méréseket és mennyiségeket a helyszínen előzőleg elkészített rajzról pótolni kell. (Tűz)

A kivitelezés előtt a helyszínen el kell végezni a szükséges méréseket, és az eredményeket a kivitelezési tervhez csatolni kell. A mérések elvégzését a kivitelezési tervben meg kell jelölni. A mérések elvégzését a kivitelezési tervben meg kell jelölni. A mérések elvégzését a kivitelezési tervben meg kell jelölni.

A terv a 1:100 méretarányban készült, a rajzok a 1:50 méretarányban készültek.

A tervet a Budapesti 1116 Budapest, Kálotszeg u. 31. számú alatti ingatlanra készítették. A tervet a Budapesti 1116 Budapest, Kálotszeg u. 31. számú alatti ingatlanra készítették. A tervet a Budapesti 1116 Budapest, Kálotszeg u. 31. számú alatti ingatlanra készítették.

ÉPÍTETTŐ

BUDAPESTI 1116 Budapest, Kálotszeg u. 31

HELYSZÍN

Budapest III. ker. San Marco utca 53-55

MUNKÁSFŐVEZÉSE	
San Marco utca ingatlanfejlesztés	
TERVFEJLESZÉS	
Kivitelezési terv	
KIADÁS	ELSŐ KIADÁS
2023. 06. 29.	2022. 02. 02.
REVÍZÓ	RAJZSZÁM
	ÉPÍTÉK
01	150

1. sz. melléklet

Birtokbaadási jegyzőkönyv

Mely készült 2025. február 27.....-n a 1032 Budapest, San Marco u. 55. alatti ingatlan 1. emeletének (668 m²) és parkolójának (1200 m²) átadási eljárása kapcsán.

Jelen vannak:

Bérbeadó BKM Nonprofit Zrt. részéről: Palágyi Péter

Bérlő DHK Zrt. részéről: PETRAI CECILIA.....

Helyszín: az ingatlan-nyilvántartásban a BUDAPEST III. KER., belterület 17226/4 hrsz. alatt felvett, természetben a 1032 Budapest, San Marco u. 55. szám alatti ingatlan

Felek megállapítása:

Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan 1. emelete és parkolója 2025. február 27......-n a birtokába került. A birtokbaadási eljárást a Felek közös akaratukkal megegyezően 2025. 02. 27......n folytatják le. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas.

A Felek rögzítik, hogy a bérleményben lévő kivitelezési munkák során - külön jegyzőkönyvben felvett - javításokat, hiányosságokat Bérbeadó elvégzereti.

Bérbeadó

BKM Nonprofit Zrt.

Bérlő

.....
DHK Zrt.

4. sz. melléklet

Ingatlan	Üzemeltetési díj alapjául szolgáló terület m ²	bérelti díj alapjául szolgáló terület m ²	db	Bérelti díj Ft/m ² (szerződés szerint)	Havi bérelti díj Ft/hó (szerződés szerint)	Üzemeltetési költség Ft/m ² /hó (szerződés szerint)	Takarítás havi	Havi üzemeltetési költség, takarítás Ft/hó (szerződés szerint)	Részletesség Ft/m ²	Havi részletesség Ft/hó	Összes havi bérelti díj (Ft)	Éves bérelti díj (nettó) (Ft)	Éves bérelti díj (Bruttó) (Ft)
iroda	668,00	554,00		3 310	1 833 740	586	592 000	1 062 124	501	361 441	3 257 305	39 087 663	49 641 332
Parkoló			15,00	25 000	375 000	0	0	0	0	0	375 000	4 500 000	5 715 000
Összeg					2 208 740	586		1 062 124		361 441	3 632 305	43 587 663	55 356 332

nagytakarítás 512 000
 üvegtakarítás 192 000



Az értékelés azonosítója: **K24Ú282**

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1032 Budapest, San Marco utca 55. (hrsz.: 17226/4) alatti ingatlan
I. emeleti helyiségeinek bérleti díjáról

Budapest, 2024. december 18.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 15 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, 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.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	5
2.4 SWOT analízis.....	6
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Az irodaszint bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	9
4.2 Egy db személyautó felszíni parkolóhely bérleti díjának meghatározása	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Helyszínrajz	
1. emeleti alaprajz	
1. emeleti látványterv.....	
Alapterület kimutatás	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1032 Budapest, San Marco utca 55. (hrsz.: 17226/4)** szám alatti ingatlanon álló irodaépület 1. emeleti helyiségeire vonatkozó piaci bérleti díj, valamint egy autóra vonatkozó ingatlanon belüli havi parkolási díjának meghatározása.

Elvégeztük tárgyi területek értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BKM Nonprofit Zrt. beszerzési osztály
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2024. december 18.
Az értékelés célja:	Bérleti díj megállapítása hasznosítás céljából.
Helyszíni szemle időpontja:	2024. december 10.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett üzem, udvar
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Irodaépület, udvar
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1032 Budapest III. ker., San Marco utca 55.
Az ingatlan helyrajzi száma:	17226/4
Telek területe:	7 886 m ²
Az irodaépület alapterülete:	739 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Az irodaépület 1. emeleti helyiségei, nettó terület 668 m ² .

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az irodaépület 1. emeletére vonatkozó havi piaci bérleti díj, redukált alapterületre vonatkozóan:	1 833 000 Ft + áfa, azaz Egymillió-nyolcszázharmincháromezer Ft + áfa.
A fajlagos havi piaci bérleti díj, kerekítve:	3 310 Ft/m ² + áfa.
1 db felszíni személyautóparkoló havi piaci bérleti díja:	25 000 Ft/db + áfa, azaz Huszonötezer Ft/db + áfa.

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

A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a tárgyi ingatlanon elhelyezkedő irodaépület 1. emeleti helyiségeire vonatkozó piaci bérleti díj meghatározása, valamint az ingatlanon belüli felszíni parkolóban egy személyautóra vetített havi parkolási díj meghatározása.

Tárgyi ingatlan korábban a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. telephelye volt (hőközpont), ezért még az ingatlan-nyilvántartásban „üzem, udvar” megnevezéssel szerepel. Az ingatlanon jelenleg egy kétszintes irodaépület és egy könnyűszerkezetes épület áll. A hivatalos térképmásolaton még látható a már elbontott hőközpont épülete is.

Az irodaépület földszintjén a Társaság irattárolója lett kialakítva, míg az első emeleten a szemle idején korszerű irodaterületek kialakítási munkálatait végezték.

Megbízó az első emeleti irodaszint bérleti díját a már elkészült, korszerű állapotra vonatkozóan kérte meghatározni.

Budapest, 2024. december 18.

2.

Ellenőrizte:

Szenior ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám:

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzék szám.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék

Ingatlanértékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BKM Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat tárgyi ingatlanon álló irodaépület 1. emeleti helyiségeire vonatkozó piaci bérleti díj, valamint egy személyautóra vonatkozó ingatlanon belüli havi parkolási díjának meghatározásával.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta: Tulajdoni lapot, térképmásolatot, 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

Az értékelt ingatlan Óbuda városrészben található, a San Marco utca – Föld utca – Zápor utca – Kiscelli utcák által határolt területen.

Az értékelt ingatlan átlagos forgalomterhelésű mellékutcák által határolt. Az ingatlan környezete vegyes, jellemzően lakó-, intézményi funkciójú ingatlanok dominálnak. K-en a Zápor utca túlsó oldalán 10 emeletes panelházsor található, az ingatlant D-en szft-es garázssor határolja, míg azokon túl a Kiscelli utca D-i oldalán valamint a NY-i oldalon, a San Marco utcában és az É-i oldalon, a Föld utcában vegyes építési idejű, 1-4 emeletes társasházak jellemzőek. Az értékelt ingatlannal egy blokkban intézményi-, üzemi épületek találhatóak. A terület infrastrukturális ellátottsága kiváló, minden közműszolgáltatás rendelkezésre áll, kereskedelmi, szolgáltató üzletek, oktatási/egészségügyi/szociális szolgáltatások a kerületben elérhetőek. Az ingatlan közterületről közvetlenül megközelíthető: gépjárművel aszfaltozott közúton, illetve gyalog kiépített járdán. A parkolás az ingatlant határoló közterületeken díjfizetés ellenében lehetséges, illetve az ingatlan udvarán lehetséges.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1032 Budapest, San Marco utca 55.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1032 Budapest III. ker. San Marco utca 55.
Helyrajzi száma:	17226/4
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. 1/1
Megnevezése:	kivett üzem, udvar
Funkció a valóságban:	irodaépület, udvar
Telek alapterülete:	7 886 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	vezetékjog 354 m ² és 27 m ² területre, jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.; vezetékjog 25 m ² és 7 m ² területre, jogosult: ELMŰ



2.3 Az ingatlan jellemzői

Telek ismertetése

Beépítettség:	beépített, de további építéssel fejleszthető (a korábbi fűtőmű épület elbontásra került)
Telek alakja:	L-alakú
Domborzat:	sík
Növényzet:	murvával szórt, mely részben elgyomosodott, néhány fa
Kerítés:	teljes mértékben kerített, beton lábazatos, fém szerkezetű kerítéssel
Parkolás:	az értékelte ingatlanon, illetve közterületen
Közművek:	kiépített, közműhálózatról ellátott
Beépítési mód	szabadonálló
Maximális beépíthetőség terepszint felett	35 % (2 760 m ²)
Maximális beépíthetőség terepszint alatt	35 % (2 760 m ²)

Szintterületi mutató	2 m ² /m ² KH: közhasználatú terület kialakítása; parkolási: 1,25 m ² /m ²
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	16,5 m (épületmagasság)
Minimális zöldfelület	45 %
Kialakítható legkisebb telekterület	2 000 m ²
Építési övezet; Elhelyezhető funkciók	Az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek, jellemzően zárt sorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több, önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
Korlátozások, védettség	nem ismert

A vizsgált irodaépület jellemzői

Építési éve:	feltehetően az 1980-as évek eleje	
Beépített alapterület:	739 m ² ;	nettó alapterület az 1. emeleten: 668 m ²
Szintszám:	2 szint (földszint + 1 emelet)	
		állapot
Alapozás:	sávalap	korának megfelelő
Teherhordó szerkezet:	egyedi vb. panel	korának megfelelő
Tetőszerkezet:	lapostető; acél hőszigetelt trapézlemez lemezfedéssel, könnyített, acél „I” tartókon	korának megfelelő
Lépcsőház, lépcsők:	kétkarú vasbeton szerkezet, működő lépcsőfokokkal	általában jó állapotú, néhol sérült
Lift:	nincs	-
Nyílászárók:	A homlokzati nyílászárók általánosan műanyag szerkezetek, hőszigetelt üvegezéssel. A belső nyílászárók még nem lettek beépítve.	az ablakok jó-közepes állapotúak
Padozatok:	jelenleg simított beton; felújítás után az irodaterületeknél Vinyl, más területeken, greslap burkolat lesz .	kialakítás alatt
Felületképzés:	részben vakolt, festett, vizes helyiségekben mázas kerámia	kialakítás alatt
Fűtési rendszer:	távfűtés, szabályozható radiátor hőleadókkal	működés közben nem vizsgáltuk
Világítás:	fénycső armatúra, egyedi lámpatestek	kialakítás alatt
Meleg víz:	központi HMV	kialakítás alatt

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • kedvező elhelyezkedés • nagyméretű telek 	<ul style="list-style-type: none"> • műszaki állapot
lehetőségek	Veszélyek/félelmek
<ul style="list-style-type: none"> • korszerűsítés, átalakítás funkcióváltáshoz, • bérbeadás, értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • nem ismert

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árának, 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 bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk 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 elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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 ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

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 újraépítési 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 újraterejtésének 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Az irodaszint bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Tekintettel arra, hogy a jelenleg kialakítás alatt lévő irodaszint műszaki tartalma - a kapott információk alapján - „B” kategóriás irodaházakhoz hasonlítható, ezért a fajlagos bérleti díj meghatározásához irodaházak kínálati bérleti díjaiból indultunk ki. Vizsgálatunkba fentiek alapján a kerületi „B” kategóriás irodaházakat vontuk be csoportos összehasonlítás keretében. A fajlagos kínálati bérleti díjakat korrigáltuk a lokáció, a műszaki állapot, a klimatizálási rendszer, parkolási lehetőség szempontjából, majd kiszámítottuk az irodaház funkcióra vonatkozó átlagos fajlagos bérleti díjat.

Fajlagos bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel a kerületi „B” kategóriás irodaházak kínálati bérleti díjai alapján:

	2024. december	korrekciók								korrigált fajlagos díj (FV/m ² /hó)
		nettó fajlagos díj (átl.) FV/m ² /hó	kínálatt ár	összes bérbé- adható terület	lokáció	klimatizá- lás	állapot	parkolás	összes korrekció	
https://iroda.hu/kiado-irodahaz/kiskorona-irodahaz/208618										
Kiskorona Irodaház 1032 Budapest Kiscelli utca 7-9.				4160 m ²						
Iroda bérleti díj (nettó)	FV/m ² /hó									
5,3-6,7 €/m ² /hó		2460	-5%	0%	0%	0%	10%	10%	15%	2829
Üzemeltetési díj	FV/m ² /hó									
4,13 €/m ² /hó	0									
split klíma										
https://iroda.hu/kiado-irodahaz/zay-irodahaz/71342										
Zay Irodaház 1037 Budapest Zay út 3.				2950 m ²						
Iroda bérleti díj	FV/m ² /hó									
10-11 €/m ² /hó		3390	-5%	0%	5%	-5%	-5%	5%	-5%	3220,1
Üzemeltetési díj	FV/m ² /hó									
3,72 €/m ² /hó	0									
kétcsöves klíma										
https://iroda.hu/kiado-irodahaz/pp-center-375										
PP Center 1033 Budapest Szentendrei út 95.				50350 m ²						
Iroda bérleti díj	FV/m ² /hó									
8,5-12 €/m ² /hó		3309	-5%	0%	5%	-5%	5%	0%	0%	3308,9
Üzemeltetési díj	FV/m ² /hó									
1,0 €/m ² /hó	0									
kétcsöves vagy split klíma										
https://iroda.hu/kiado-irodahaz/self-store-plaza/27246										
Self Store Plaza 1039 Budapest Pütkösdfürdő utca 52-54.				1739 m ²						
Iroda bérleti díj (nettó)	FV/m ² /hó									
8-10 €/m ² /hó		3690	-5%	0%	5%	-5%	-5%	5%	-5%	3505,3
Üzemeltetési díj	FV/m ² /hó									
5,0 €/m ² /hó	0									
kétcsöves vagy split klíma										
https://iroda.hu/kiado-irodahaz/globe3-irodahaz/284										
Globe3 Irodaház 1033 Budapest Kórház utca 6-12.				5600 m ²						
Iroda bérleti díj	FV/m ² /hó									
13,5-15 €/m ² /hó		4600	-5%	0%	0%	-10%	-10%	5%	-20%	3680,1
Üzemeltetési díj	FV/m ² /hó									
6,5 €/m ² /hó	0									
négycsöves klíma										
átlag:	FV/m ² /hó	3490								FV/m ² /hó 3308,7
átlag:	€/m ² /hó	8,51								€/m ² /hó 8,07
Emeleti helyiségek korrigált havi fajlagos bérleti díja, kerekítve:										3310

Fentiek alapján, az első emeleten kialakításra kerülő, korszerű, Split klímákkal felszerelt, szabályozható radiátoros hőleadókkal felszerelt irodák havi bérleti díját redukált alapterülettel számolva az alábbiak szerint adjuk meg:

Fajlagos havi bérleti díj az épület emeleti területeire	3 310	Ft/m²
1. emelet nettó területe	668	m ²
Redukált terület	554	m ²
Havi bérleti díj	1 833 000	Ft/hó

4.2 Egy db személyautó felszíni parkolóhely bérleti díjának meghatározása

Felszíni személygépkocsi parkoló piaci bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszer alkalmazható, így értékelésünk során is azt alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

A módszer alkalmazása során az összehasonlítást elvégeztük az értékelt ingatlan környezetében lévő, hasonló funkciójú és adottságú ingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek és lokációjuk, méretük és adottságaik alapján hasonló igények kiszolgálására alkalmasak.

Az értékbecslés során az alábbi összehasonlítási elemeket, módosító tényezőket tekintettük alapvetőnek:

- Kínálati ár (%);
- Lokáció(%);
- Méret (%);
- Műszaki tartalom (%);
- Szolgáltatás (%);
- Egyéb (%);
- Közterületi parkolás díj Ft/óra (%);
- Közterületi parkolás díjfizetési időszak (%);

A módosítások (pozitív és negatív irányban) saját szakmai tapasztalatunkon alapulnak.

Fentiek alapján 1 db felszíni személyautóparkoló havi piaci bérleti díjának számítását az alábbi táblázatban mutatjuk be:

bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel		1 db felszíni személyautó parkoló havi piaci bérleti díja									
bérleti összehasonlító adatok		piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.	piaci összehasonlító 4.	piaci összehasonlító 5.					
adat	értékelt ingatlan										
cím	1032 Budapest, San Marco utca hrsz: 17226/4	1036 Budapest, Lajos u. 89.	1023 Budapest, Lajos utca 11 (Bécsi út 11.)	1023 Budapest, Frankel Leó út 80-82.	1034 Budapest, Zapor u. 12.	1030 Budapest, Bécsi út 105-107.					
jellemzés	felszíni gk parkoló kerített területen	felszíni gk parkoló kerített területen	felszíni gk parkoló kerített területen	felszíni gk parkoló kerített területen	felszíni gk parkoló tsh zárt udvarán	felszíni gk parkoló tsh zárt udvarán					
bérbeadó terület	1 db	1 db	1 db	1 db	1 db	1 db					
info típusa	-	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat	kinálat					
info forrása	-	starpark.hu	parkandgo.hu	parkandgo.hu	ingatlan.com/24303523	ingatlan.com/33906167					
kinálati/bérleti díj BRUTTÓ Ft	-	38 100 Ft	41 900 Ft	41 900 Ft	ÁFA-t nem tartalmaz	ÁFA-t nem tartalmaz					
kinálati/bérleti díj NETTÓ Ft	-	30 000 Ft	32 992 Ft	32 992 Ft	25 000 Ft	25 000 Ft					
dátum	-	2024. december	2024. december	2024. december	2024. december	2024. december					
fajlagos bérleti díj	-	30 000 Ft/db	32 992 Ft/db	32 992 Ft/db	25 000 Ft/db	25 000 Ft/db					
kinálati korrekció	-	0%	0%	0%	-5%	-5%					
korr. fajlagos bérleti díj	-	30 000 Ft/db	32 992 Ft/db	32 992 Ft/db	23 750 Ft/db	23 750 Ft/db					
Megjegyzés	A felhasználó 1-2-3. összehasonlító adatok parkolási szolgáltatók standard havi bérleti díj adatai, melyből nincs tere alkunak, kinálati diszkontot ennek megfelelően nem alkalmaztunk. A 4-5. összehasonlító adatok piaci kínálati adatok, ahol a szegmensre jellemző kinálati diszkontot alkalmaztuk										
értékmódosító tényezők											
	szempont	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
lokáció		-5%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	0%	hasonló	0%	hasonló
méret		0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
műszaki tartalom		0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	-5%	jobb	-5%	jobb
szolgáltatás		-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	0%	kedvezőtlenebb	0%	kedvezőtlenebb
egyéb		0%	kerített terület	0%	kerített terület	0%	kerített terület	0%	zárt udvar	0%	zárt udvar
körterületi parkolás díj Ft/óra		0%	300 Ft/óra	-5%	450 Ft/óra	-5%	450 Ft/óra	0%	300 Ft/óra	0%	300 Ft/óra
körterületi parkolás díj fizetési időszakonként		0%	08.00 - 18.00	0%	08.30 - 18.00	0%	08.30 - 18.00	0%	08.00 - 18.00	0%	08.00 - 18.00
összesen		-10%		-20%		-20%		-5%		-5%	
korrigált fajlagos érték			27 000 Ft/db		26 394 Ft/db		26 394 Ft/db		22 563 Ft/db		22 563 Ft/db
piaci bérleti díj fajlagos értéke kerekítve		25 000 Ft/db									

Megjegyzés

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1032 Budapest, San Marco utca 55. (hrsz.: 17226/4)** szám alatti ingatlanon álló irodaépület 1. emeleti helyiségeire vonatkozó piaci bérleti díj, valamint egy autó ingatlanon belüli, felszíni havi parkolási díjának meghatározását piaci összehasonlító módszerrel.

Az értékelés eredménye

Az irodaépület 1. emeletére vonatkozó havi piaci bérleti díj, redukált alapterületre vonatkozóan:

**1 833 000 Ft + áfa, azaz
Egymillió-nyolcszázharminchéromezer Ft + áfa.**

A fajlagos havi piaci bérleti díj, kerekítve:

3 310 Ft/m² + áfa.

1 db felszíni személyautóparkoló havi piaci bérleti díja:

**25 000 Ft/db + áfa, azaz
Huszonötezer Ft/db + áfa.**

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

A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket.

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

Budapest, 2024. december 18.

*Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ
Társaság Működéséhez*

2

Ellenőrizte:

Ingyenértékelő
Névjegyzék szám:

Ingyenértékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzék szám.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék

Ingyenértékelési 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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.

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

MELLÉKLETEK

Alapterület kimutatás

Szint	Helyiség szám	Helyiség neve	Burkolat típusa	Alapterület (m ²)	Redukciós szorzó	Redukált terület (m ²)	Bérbe adható irodaterület (m ²)
I. emelet	1	Iroda	LVT	31,45	100%	31,45	31,45
I. emelet	2	Iroda	LVT	22,94	100%	22,94	22,94
I. emelet	3	Iroda	LVT	22,35	100%	22,35	22,35
I. emelet	4	Iroda	LVT	52,70	100%	52,7	52,70
I. emelet	4a	Iroda	LVT	10,91	100%	10,91	10,91
I. emelet	5	Iroda	LVT	51,23	100%	51,23	51,23
I. emelet	6	Iroda	LVT	43,53	100%	43,53	43,53
I. emelet	6a	Iroda	LVT	9,08	100%	9,08	9,08
I. emelet	7	Iroda	LVT	39,06	100%	39,06	39,06
I. emelet	8	Iroda	LVT	18,88	100%	18,88	18,88
I. emelet	9	Iroda	LVT	18,89	100%	18,89	18,89
I. emelet	10	Iroda	LVT	18,87	100%	18,87	18,87
I. emelet	11	Iroda	LVT	18,98	100%	18,98	18,98
I. emelet	12	Iroda	LVT	18,89	100%	18,89	18,89
I. emelet	13	Iroda	LVT	19,40	100%	19,4	19,4
I. emelet	14	Iroda	LVT	24,96	100%	24,96	24,96
I. emelet	15	Tárgyaló	LVT	52,75	80%	42,2	42,2
I. emelet	16	Konyha	LVT	28,78	50%	14,39	0
I. emelet	17	Teakonyha	LVT	4,40	50%	2,2	0
I. emelet	18	Nyomtatószoba	Kerámia	7,91	50%	3,96	0
I. emelet	19	Raktár	Kerámia	18,25	50%	9,13	0
I. emelet	20	Tak.szer.	Kerámia	2,6	50%	1,3	0
I. emelet	21	Ffi WC	Kerámia	12,28	50%	6,14	0
I. emelet	22	Ffi zuhanyozó	Kerámia	1,84	50%	0,92	0
I. emelet	23	Női WC	Kerámia	16,02	50%	8,01	0
I. emelet	24	Női zuhanyozó	Kerámia	2,04	50%	1,02	0
I. emelet	25	Lépcső	Kerámia	14,33	0%	0	0
I. emelet	25	Közlekedő	Kerámia	78,84	50%	39,42	0
I. emelet	26	Technikai helyiség	Kerámia	5,75	50%	2,88	0
I. emelet összesen				668		554	464