



# Értékelési szakvélemény

**2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u.  
4692 hrsz-ú ingatlan  
bérleti díjának megállapításához**

Budapest, 2021.április 21.

TARTALOM:

Piaci alapú bérleti díj .....	3
1. Előzmény.....	4
2. Bérleti díj becslése .....	4
2.1. Az ingatlan jellemzői .....	4
2.2. Az alkalmazott becslési módszer .....	5
2.3. Értéket befolyásoló tényezők.....	5
2.4. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján .....	6
3. Összegzés.....	8



**Piaci alapú bérleti díj**

**Megbízó:**

Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

**A Nagykovácsi, belterület 4692 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Kossuth Lajos utca mentén fekvő ingatlan  
220 m2 alapterületű részére megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**180.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz Egyszáznyolcvan forint/négyzetméter/hónap**

Az itt megállapított bérleti díj általános forgalmi adót nem tartalmaz.

**Az értékbecslés készült:**

2021. április 21.

**Készítette:**

**MOLNÁR MÁRIA e.v.**  
1048 Bp., Bőröndös u. 7.  
adószám: 56421763-1-41  
nyt.szám: 55064819  
Kisadózó



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)  
vagyonértékelő



## 1. Előzmény

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata megbízást adott a Nagykovácsi, belterület 4692 hrsz-on nyilvántartott, természetben Kossuth Lajos utca mentén fekvő, felépítményes ingatlan 220 m<sup>2</sup> alapterületű, beépítetlen részének bérbeadása esetén érvényesíthető bérleti díj mértékének becslésére.

A tervezett felhasználás: a terület gépjárművek, munkagépek szabadtéri tárolása

A Megbízó az aktuális piaci bérleti díj megállapítását kérte, annak eldöntésére, hogy a szóban forgó terület bérbeadása esetén milyen mértékű bérleti díj megállapítására lenne lehetőség.

## 2. Bérleti díj becslése

### 2.1. Az ingatlan jellemzői

Az ingatlan Nagykovácsi belterületének dél-keleti határán, szabályozott, beépített területen fekszik. Közvetlen környezetében jellemzően ipari, kereskedelmi rendeltetésű telephelyek találhatók.



A szóban forgó terület a 4692 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban *kivett gazdasági épület, udvar* megnevezésű, korábban faipari üzemként működő ingatlan keleti, beépítetlen, térburkolat nélküli része.

A terület használaton kívül áll, arra jelenleg nincs érvényben bérleti szerződés.



## 2.2 Az alkalmazott becslési módszer

A telekrészért a jelenlegi piaci viszonyok mellett beszédhető, aktuális bérleti díj becsléséhez a piaci összehasonlítás módszerét alkalmaztuk.

A bérleti díjak megállapításánál alkalmazott piaci összehasonlítás megegyezik az ingatlan értékelések során használt metodikával.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos bérleti díjat, amit a vizsgált ingatlan értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alap bérleti díj meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos bérleti díj számítása,
- havi bérleti díj összegének számítása a fajlagos bérleti díj és az ingatlan méretének szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. szerződésen alapuló bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító bérleti díjakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

## 2.3. Értéket befolyásoló tényezők

### 2.3.1. Jogi szempontok

A bérleti díj becslésénél abból a feltevésből indultunk ki, hogy a vizsgált telekrész bérbeadására per-, igény- és tehermentes állapotban kerül sor, harmadik személynek nincs olyan joga, jogosultsága, mely a bérbeadási feltételekre hatással lenne, így jogi szempontok az érték megállapítását nem befolyásolták.

### 2.3.2. Műszaki szempontok

Itt vettük figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok és a vizsgált telekrész eltérő alapterületét, közművesítettségét, ill. beépítettségét.

### 2.3.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Nagykovácsi területén összehasonlító adatot szolgáltató ingatlan nem volt fellelhető, a fővárosi agglomerációból származó

összehasonlító adatok esetében a gazdasági környezetet nem tekintettük értékmodosító tényezőnek, a településen belüli fekvés azonban egyes összehasonlító adatok esetében korrekciót igényelt.

#### **2.4. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján**

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 % -os korrekciójával fejeztük ki. A táblázatban szereplő összeg minden esetben kizárólag az adott telek egy havi időtartamra megállapított bérleti díja, és nem tartalmaz egyéb, az ingatlan használatával összefüggésben a bérlőre hárítható költségeket (pl. közüzemi díjak, telekadó stb). Ez utóbbi költségeket a bérlő a bérleti díj összegén felül fizeti meg.



<b>Piaci összehasonlítás</b>						
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
		1	2	3	4	5
	Nagykovácsi Kossuth L. u. 4692 hrsz	Pomáz	Bp. II.ker.	Diósd	Budakalász	Bp.III.ker.
		Céhmester út	Hidegkúti út	Balatoni út	Pomázi út	Zay u.
<i>Bérlemény típusa</i>	<b>telekrész</b>	telek	telek	telek	telek	telek
<i>Alapterület</i>	<b>220 m<sup>2</sup></b>	4 700 m <sup>2</sup>	1 060 m <sup>2</sup>	1 129 m <sup>2</sup>	7 800 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>
<b>Bérleti díj</b>		<b>600 000 Ft/hó</b>	<b>345 000 Ft/hó</b>	<b>350 000 Ft/hó</b>	<b>858 000 Ft/hó</b>	<b>390 000 Ft/hó</b>
<i>Ajánlat ideje</i>		2021	2021	2021	2021	2021
<i>Ajánlati korrekció</i>		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Fajlagos egységár</b>		<b>121 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>309 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>295 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>105 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>285 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<b>Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők</b>						
<i>Gazdasági környezet</i>	<b>fővárosi agglomeráció</b>	<b>hasonló</b>	<b>kedvezőbb</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>kedvezőbb</b>
		0%	-15%	0%	0%	-15%
<i>Elhelyezkedés</i>	<b>belterület település széle</b>	<b>kedvezőbb</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>kedvezőbb</b>
		-10%	0%	0%	0%	-10%
<i>Megközelíthetőség</i>	<b>aszfaltozott úton</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>
		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Felépítmény</i>	<b>nincs</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>van</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>
		0%	0%	-20%	0%	0%
<i>Alapterület</i>	<b>220 m<sup>2</sup></b>	<b>4 700 m<sup>2</sup></b>	<b>1 060 m<sup>2</sup></b>	<b>1 129 m<sup>2</sup></b>	<b>7 800 m<sup>2</sup></b>	<b>1 300 m<sup>2</sup></b>
		5%	5%	5%	5%	5%
<i>Közművesítettség</i>	<b>közművek nélkül</b>	<b>hasonló</b>	<b>hasonló</b>	<b>áram</b>	<b>áram</b>	<b>összközműves</b>
		0%	0%	-5%	-5%	-15%
<b>Korrigált egységár</b>		<b>115 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>278 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>236 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>105 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>185 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<i>Hasonlító átlagár kerekítve</i>	180 Ft/m <sup>2</sup> /hó					
<b>Becsült bérleti díj</b>	<b>39 600 Ft/hó</b>					
<b>BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE</b>		<b>39 600 Ft/hó</b>				



### 3. Összegzés

Fenti számítás alapján a

**A Nagykovácsi, belterület 4692 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Kossuth Lajos utca mentén fekvő ingatlan  
220 m2 alapterületű részére megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**180.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz Egyszáznyolcvan forint/négyzetméter/hónap**

Az itt megállapított bérleti díj általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2021. április 21.

**MOLNÁR MÁRIA e.v.**  
1048 Bp., Bőröndös u. 7.  
adószám: 56421763-1-41  
nyt.szám: 55064819  
Kisadózó



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)  
vagyonértékelő

