



Értékelési szakvélemény

(aktualizálás)

2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u.

4692 hrsz-ú ingatlan

bérleti díjának megállapításához

Budapest, 2022. június 13.

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**

200.- Ft/m²/hó,

azaz kettőszáz forint/négyzetméter/hónap

Az itt megállapított bérleti díj általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslés készült:

2022. június 13.

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 m² alapterületű, beépítetlen részének bérbeadása esetén érvényesíthető bérleti díj mértékének becslésére.

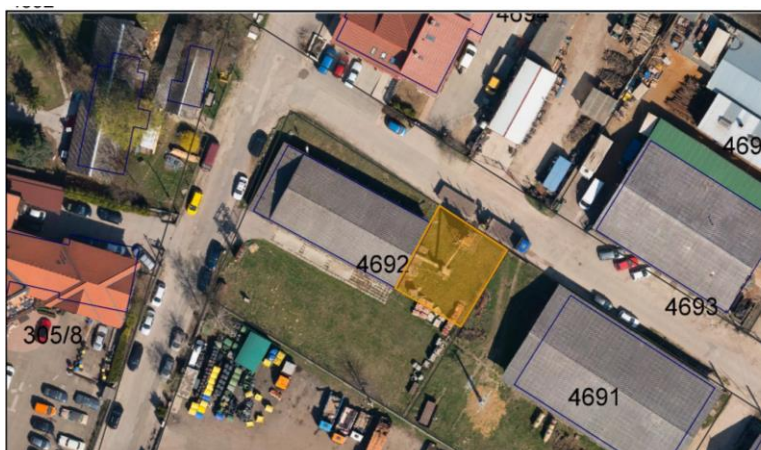
A tervezett felhasználás: a terület gépjárművek, munkagépek szabadtéri tárolása.

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 alkalmaztam.

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 értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alap bérleti díj meghatározása
- értékmódosító 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 indultam 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 vettem 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 tekintetem értékmódosító tényezőnek, a településen belüli fekvés azonban egyes összehasonlítókat esetében korrekciót igényelt.

2.4. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtam fel. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 % -os korrekciójával fejeztem 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.



Piaci összehasonlítás						
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
		1	2	3	4	5
	Nagykovácsi	Solymár	Szentendre	Törökbálint	Sóskút	Páty
	Kossuth L. u. 4692 hrsz	Mátyás király u.	Rózsa u.	külterület	Ipari Park	Torbágyi út
<i>Bérlemény típusa</i>	telekrész	telek	telek	telek	telek	telek
<i>Alapterület</i>	220 m²	616 m ²	1 000 m ²	1 400 m ²	2 025 m ²	2 700 m ²
Bérleti díj		150 000 Ft/hó	150 000 Ft/hó	300 000 Ft/hó	450 000 Ft/hó	540 000 Ft/hó
<i>Ajánlat ideje</i>		2022	2022	2022	2022	2022
<i>Ajánlati korrekció</i>		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár		231 Ft/m²/hó	143 Ft/m²/hó	204 Ft/m²/hó	211 Ft/m²/hó	190 Ft/m²/hó
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők						
<i>Gazdasági környezet</i>	fővárosi agglomeráció	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Elhelyezkedés</i>	belterület település széle	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		-10%	10%	10%	0%	10%
<i>Megközelíthetőség</i>	aszfaltozott úton	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Felépítmény</i>	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Alapterület</i>	220 m²	616 m²	1 000 m²	1 400 m²	2 025 m²	2 700 m²
		0%	5%	5%	5%	5%
<i>Közművesítettség</i>	közművek nélkül	áram, víz	hasonló	áram	áram, víz	hasonló
		-5%	0%	-5%	-5%	0%
Korrigált egységár		197 Ft/m²/hó	164 Ft/m²/hó	224 Ft/m²/hó	211 Ft/m²/hó	219 Ft/m²/hó
<i>Hasonlító átlagár kerekítve</i>	200 Ft/m ² /hó					
Becsült bérleti díj	44 000 Ft/hó					
BECSÜLT BÉRLETI DÍJ KEREKÍTVE		44 000 Ft/hó				

3. Összegzés

Fenti számítás alapján 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**

200.- Ft/m²/hó,

azaz kétszáz forint/négyzetméter/hónap

Az itt megállapított bérleti díj általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2022. június 13.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlanértékelő(ESSEC)
vagyoneértékelő

