



Javaslat

**Önkormányzati tulajdonú
nem lakás céljára szolgáló helyiségek és földrészletek
bérleti díjának megállapításához**

Budapest, 2025. november 11.

Összegzés

A piaci összehasonlító módszerrel elvégzett számítások alapján Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok piaci alapú, aktuális bérleti díja a következők szerinti állapítható meg:

**A Nagykovácsi, belterület 385 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 58. szám alatti, 55 m2 alapterületű üzlethelyiségre (papírbolt)
megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

4 025.- Ft/m²/hó,

azaz négyezer-huszonöt forint/négyzetméter/hónap

(jelenleg fizetett bérleti díj: 201 219.- Ft/hó, azaz 3 659.- Ft/m²/hó)

**A Nagykovácsi, belterület 385 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 58. szám alatti, 38 m2 alapterületű (volt kmb iroda) helyiségre
megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

3 824.- Ft/m²/hó,

azaz Háromezer-nyolcszázhuszonnégy forint/négyzetméter/hónap

(jelenleg nincs bérbeadva)

**A Nagykovácsi, belterület 384 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Száva u. 4. szám alatti, orvosi rendelő helyiségre megállapítható,
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

3 400.- Ft/m²/óra,

azaz Háromezer-négyszáz Ft/óra

(megállapított jelenlegi bérleti díj: 3 111.- Ft/óra)

**A Nagykovácsi, belterület 405 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Templom köz 6. (Kossuth Lajos u. 78.) szám alatti,
„kivett könyvtár és inkubátorház és udvar, turisztikai látogató központ” megnevezésű ingatlan
egyes helyiségeire megállapítható,
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

5 030.- Ft/m²/hó,

azaz Ötezer-harminc forint/négyzetméter/hónap

(jelenleg fizetett bérleti díj: 4 573.- Ft/m²/hó)

**A Nagykovácsi, belterület 167 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Antónia u. 2. (Kossuth Lajos u. 61.) szám alatti,
„kivett községháza” megnevezésű ingatlan
be nem épített területének 30 m² térmértékű részére megállapítható
piaci alapú, aktuális területbérleti díj nettó**

950.- Ft/m²/hó,

azaz Kilencszázötven forint/négyzetméter/hónap

(jelenleg fizetett bérleti díj 25 925.- Ft/hó, azaz 864.- Ft/m²/hó)

**A Nagykovácsi, belterület 1382 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Zsíroshegyi út 2/A. szám alatti,
„kivett udvar és tűzoltósági üzemépület” megnevezésű ingatlan emeleti nagyterem helyiségére
megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

11 550.- Ft/óra,

azaz Tizenegyezer-ötszázötven forint/óra

(megállapított jelenlegi bérleti díj: 10 500.- Ft/óra)

**A Nagykovácsi, belterület 1382 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Zsíroshegyi út 2/A. szám alatti,
„kivett udvar és tűzoltósági üzemépület” megnevezésű ingatlan be nem épített területének
52 m² térmértékű részére megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

310.- Ft/m²/hó,

azaz Háromszáztíz forint/négyzetméter/hónap

(jelenleg fizetett bérleti díj: 14 676.- Ft/hó, azaz 282.- Ft/m²/hó)

**A Nagykovácsi, belterület 4692 hrsz-on nyilvántartott, természetben
Nagykovácsi, Kossuth Lajos utca mentén fekvő,
„kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan be nem épített területének
220 m² térmértékű részére megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

268.- Ft/m²/hó,

azaz Kettőszázhatvanhatsz forint/négyzetméter/hónap

(jelenleg fizetett bérleti díj: 53 659.- Ft/hó, azaz 244.- Ft/m²/hó)

Az itt megállapított bérleti díjak általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

A **Nagykovácsi, belterület 615 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Rákóczi u. 66.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 49 m² lakóterületű ingatlanra vonatkozóan 2023. január 1. napjától kezdődő hatállyal, szociális alapon megállapított bérleti díj van érvényben, melynek összege

40 000.- Ft/hó

A lakóingatlanok piaci alapú bérleti díja ennek az összegnek a többszöröse. (Piaci alapú bérleti díj érvényesítése esetén a havonta fizetendő bérleti díj összege minimálisan 137 000.- Ft lenne).

Amennyiben a T. Képviselő-testület a bérleti díjat változatlanul szociális alapon kívánja meghatározni, legfeljebb 5 %-os emelés javasolható.

Budapest, 2025. november 11.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő