

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1024 Budapest, Margit körút 15-17. szám alatti

13384/0/A/1 Hrsz.-ú

ingatlan bérleti díjáról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. július 24.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1024 Budapest, Margit körút 15-17. alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális nettó bérleti díja:

**1 048 000,- Ft + ÁFA/hó,
azaz Egymillió-negyvennyolcezer forint + ÁFA havonta**

**Azaz bruttó: 1 330 960,- Ft / hó,
azaz egymillió-háromszázharmincezer-kilencszázhatvan
forint havonta.**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:



P.H.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikó Sándor".

Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. augusztus 08.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039. Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1024 Budapest, Margit körút 15-17. alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor a társasházi törvény módosításából eredő kockázatoktól eltekintve.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecslő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja: 2023. augusztus 08.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecslő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- A vizsgált ingatlan a Margit körút 15-17. szám alatti ingatlanban található, bejárata a Rómer Flóris utcai sarkon van. Az irodaként nyilvántartott ingatlan kb. 1 éve üresen áll. Előtte a Díjbeszedő Vállalat irodái voltak itt.
- A társasház rendezett, gondozott, bár helyenkén felújítandó külalakot mutat.
- Az ingatlan környezete átlagos és fizetős parkolási lehetőségekkel bír.
- A környék gyalogosforgalma közepes.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Margit körút 15-17.
Helyrajzi száma:	13384/0/A/1
Megadott funkciója:	iroda
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	iroda+üzlet
Összes hasznos felépítmény terület:	483+110=593 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan funkciójának megfelelően hasznosítható. Az ingatlan az utcáról közelíthető meg. Az ingatlan sok ablaka a Rómer Flóris utcára és a Margit körútra tekint. Az ingatlan a Margit körúti oldalon földszinti, a hátsó részei szuterén kialakítású. A hátsó helyiségekben beázás, penészedés található.
- Közműkapcsolatok kiépítésre kerültek. Az ingatlan gázkivételével minden közmű kapcsolattal rendelkezik. Az ingatlannak saját közüzemi mérői vannak.
- Az ingatlan hátsó részében wc és konyha is kialakításra került. Az ingatlan falai festettek, a vizes helyiségek falai csempével burkoltak.
- Az ingatlan fűtését házközponti fűtés és radiátorok biztosítják.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg:
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, a fizetős parkolás, a műszaki állapot, a beosztás, a méret, és a környezet által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Iroda funkció:

parkolás módosító=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,95
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,80
környezet miatti módosító=	0,95
infláció=	1,203

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/m².

Alapterület: 483 négyzetméter.

Fajlagos díj: $2\,003,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,80 \cdot 0,95 \cdot 1,203 = 1\,491,- \text{ Ft/m}^2$.

Iroda bérleti díja: $483 \text{ m}^2 \cdot 1\,491,- \text{ Ft/m}^2 = 720\,153,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 720 000,- Ft/hó

Üzlet funkció:

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,98
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	1,00
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	0,92
gyalogos forgalom=	1,00
kirakat helye=	0,98
kereskedelmi utca index=	1,00
infláció=	1,203

Alapdíj üzlet: 3 304,- Ft/nm. Alapterület: 110 négyzetméter.

Fajlagos díj: $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 * 0,92*0,98*0,98*1,00*1,00*1,00*0,92*1,00*0,98*1,00*1,203 = 3\,167,- \text{ Ft/m}^2$.

Üzlet bérleti díja: $110 \text{ m}^2 * 3\,167,- \text{ Ft/m}^2 = 348\,370,- \text{ Ft/hó}$,

Kerekítve 348 000,- Ft/hó.

Irodai és üzlethelyiség funkciók összesen:

720 000,- Ft + 348 000,- Ft = 1 048 000,- Ft.

5.7. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, a 1024 Budapest, Margit körút 15-17. alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentebb foglaltak szerint elvégezve, a 2023. augusztus 08.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
1 048 000 Ft/hó, azaz
Egymillió-negyvennyolcezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
2. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
3. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
4. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.
5. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
6. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
7. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
8. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
9. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotódokumentáció:

