

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1026. Budapest, Orsó utca 55. szám alatti

11962/2/A/6 Hrsz.-ú

ingatlan bérleti díjáról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. december 27.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1026. Budapest, Orsó utca 55. 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:

**197 000 Ft + ÁFA/hó,
azaz százkilencvenhétezer forint + ÁFA havonta**

**Azaz bruttó: 250 190 Ft / hó,
azaz kettőszázötvenezer-százkilencven 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. december 29.

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 1026. Budapest, Orsó utca 55. 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. december 29.

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 az Orsó utca 55. szám alatti társasház „B” épülete. Az irodaként nyilvántartott ingatlan szociális foglalkoztatónak lett kialakítva.
- A társasház rendezett, gondozott, bár helyenkén felújítandó külalakot mutat.
- Az ingatlan környezete átlagos parkolási lehetőségekkel bír.
- A környék gyalogosforgalma gyenge.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Orsó utca 55.
Helyrajzi száma:	11962/2/A/6
Megadott funkciója:	iroda
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	118 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan funkciójának megfelelően hasznosítható. Az ingatlan a társasház udvaráról közelíthető meg. Az ingatlan ablakai az udvarra tekintenek. Az udvarról az előtérbe jutunk ahonnan nyílik a vezetői iroda, egy tároló, valamint az egyéb irodák. Az irodákhoz wc-k és fürdő került kiépítésre.
- Közműkapcsolatok kiépítésre kerültek. Az ingatlan gázkivételével minden közmű kapcsolattal rendelkezik. Az ingatlannak saját közüzemi mérői vannak.
- Az ingatlan falai festettek, a falakon lambéria található.
- Az ingatlan fűtését elektromos konvektorok 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 =	1,00
műszaki állapot miatti módosító=	0,98
beosztás miatti módosító=	0,98
méret miatti módosító=	0,98
környezet miatti módosító=	0,90
infláció=	1,051

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/m².

Alapterület: 118 négyzetméter.

Fajlagos díj: 2 003,- Ft/m² * 0,92*1,00*0,98*0,98*0,98*0,90*1,051 = 1 641,- Ft/m².

Iroda bérleti díja: 118 m² * 1 641,- Ft/m² = 193 638,- Ft/hó

Kerekítve 197 000,- Ft/hó

5.7. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, a 1026. Budapest, Orsó utca 55. alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentebb foglaltak szerint elvégezve, a 2023. december 29.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
197 000 Ft/hó, azaz
százkilencvenhétezer 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 vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotódokumentáció:

