

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

kapja	Kósz Ágota ügyvezető igazgató (Balaton-parti Kft., továbbiakban Bp.-i Kft.)
készítette	Pálfi Péter (független külső ingatlanszakértő)
tárgy	A Balaton-parti Kft. tulajdonában lévő 8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7) alatti 3.057 m ² területű „kivett beépítetlen terület” ingatlan 1/3-ad részének, azaz 1.019 m ² -es terület-rész bérleti díjának meghatározása
dátum	2023.05.08.



az 1.019 m²-es terület-rész:

- a terület-rész felépítményt nem tartalmaz,
- az ingatlan-részt a használó/bérlő nem építheti be,
- az ingatlan-részt a használó/bérlő a területre vonatkozó Gip-1-sz jelű „Ipari gazdasági terület” építési övezetben meghatározott funkciókra használhatja
- a közművek a területen nem kiépítettek (elektromos-, víz-, csatorna közműhálózat az ingatlan előtt, gáz közműhálózat Somlay Artúr utcában ~70-80 m-re)

piaci bérleti díj

A bérleti díj meghatározása Piaci összehasonló módszerrel történt, a mellékelt táblázat alapján. A módszer alkalmazása során az összehasonlítást elvégeztük az értékelte ingatlan tágabb környezetében lévő, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek és lokációjuk, méretük és adottságaik alapján hasonló igények kiszolgálására alkalmasak lennének.

A 1.019 m²-es ingatlan-részre meghatározott piaci bérleti díj fajlagos értéke: 65 Ft + ÁFA/m²/hó, azaz kerekítve 67.000 Ft + ÁFA/hó. Ez éves szinten kerekítve 800.000 Ft + ÁFA/év, ebből adóan az ingatlan piaci bérleti díja 10 évre 8 millió Ft + ÁFA.

Bérleti díj (kerekítve)

8 000 000 Ft + ÁFA/10 év

Budapest, 2023. május 8.



PÁLFI Péter, MRICS

ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
 regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
 RICS membership number: 1287353

bérelti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

bérelti összehasonlító adatok

adat	értékelt ingatlan	piaci összehasonlító 1.	piaci összehasonlító 2.	piaci összehasonlító 3.
cím	8600 Siófok, Építő utca 2. (hrsz.:3359/7)	8600 Siófok, Szabadifürdő, Ipartelep	8700 Marcali, Kossuth Lajos u. 76.	8200 Veszprém- Jutaspuszta, Kisréti utca
jellemzés	üres beépítetlen terület-rész	jól megközelíthető, teljesen bekerített terület, közvetlen környezetében forgalmas ipari telepek találhatóak	Zúzott kővel borított telephely, elektronikus kapuval, vízzel, villannyal rendelkező. Új kerítéssel körbezárt.	lakó és ipari övezetben 3000 m ² -es, 3 oldalról bekerített, úszó kapuval ellátott, üres, sík terület, aszfaltos út mellett, íz, csatorna, gáz van (villany folyamatban, várhatóan ősszel)
bérbeadó terület	1 019 m ²	2 675 m ²	5 000 m ²	3 000 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása		https://ingatlan.com/33256571	https://ingatlan.com/30535408	https://ingatlan.com/32116159
kínálati/bérelti díj Ft	-	185 000 Ft	400 000 Ft	200 000 Ft
dátum	-	2023. május	2023. május	2023. május
fajlagos bérelti díj	-	69 Ft/m ²	80 Ft/m ²	67 Ft/m ²
kínálati korrekció	-	-10%	-10%	-10%
korr.fajlagos bérelti díj	-	62 Ft/m ²	72 Ft/m ²	60 Ft/m ²
Megjegyzés	kínála			

értékmódosító tényezők

szempont	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás	korrekció	indoklás
lokáció	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
méret	10%	nagyobb	15%	nagyobb	10%	hasonló
műszaki tartalom	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
műszaki állapot	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
közmű	0%	hasonló	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb
egyéb			-20%	zúzott kővel borított		
összesen		10%		-10%		5%
korrigált fajlagos érték		68 Ft/m ²		65 Ft/m ²		63 Ft/m ²

piaci bérelti díj fajlagos értéke

65 Ft/m²

bérelti díj kerekítve

67 000 Ft/hó

megjegyzés

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.