EVERGREEN

INGYENES BÉRBEADHATÓTERÜLET-ELLENŐRZÉS

# Az épülete nagyobb, mint amit az alaprajzok mutatnak.

Kereskedelmi ingatlan 5 000 m² bérbe adható terület felett? Akkor talán elveszít **kb. 42 000 € bérleti díjat – minden évben.**

## A MINTASZÁMÍTÁS

Többletterület (Ø 5 %)

**250 m²**

5 000 m² × 5 %

Többlet bérleti díj évente

**42 000 €**

250 m² × 14 €/m² × 12 hónap

A felmérés költsége

**≈ 3 200 €**

kevesebb mint 1 hónap alatt megtérül

**0,5 %** **Ennyi elég.** Már 0,5 % többlet bérbe adható terület (25 m²) fedezi a felmérés költségét az első évben. Átlagosan kb. 5 %-ot találunk – tízszer ennyit.

## HOL REJTŐZIK A TERÜLET

### A régi rajzokból gyakran éppen ezek a területek hiányoznak:

- **Teraszok és tetőteraszok**
  A bérlők kizárólagos használatában álló kültéri területek
- **Belső udvarok**
  Csak egy bérleményből megközelíthető
- **Fedett kültéri területek**
  Loggiák, árkádok, fedett zónák
- **Lobby, folyosók és közös területek**
  Arányosan átháríthető a bérlőkre
- **Lépcsőházak és liftelőterek**
  Közösen használt közlekedőterek
- **Pince és gépészeti szint**
  Archívumok, zsilipek, lépcsőházi bejáratok

↔ **Ehhez jön az új irányelv:** 2023 februárja óta az MF-GIF 2023 érvényes. Újra meghatározza, mi számít bérbe adható területnek és hol kell mérni. Az építés idejéből származó területadatok ezért többnyire már nem aktuálisak.

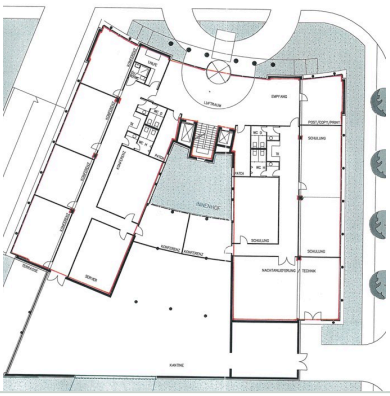
Mintaszámítás 14 €/m² átlagos nettó bérleti díjjal. A tényleges többletterület az adott ingatlantól függ.

GYAKORLATI PÉLDA

# Irodaház Düsseldorfban, kb. 5 000 m² bérbe adható terület

2003-as területadatok, újraszámolva az MF-GIF 2023 szerint.

**ELŐTTE · 2003-as alaprajz**



**UTÁNA · MF-GIF 2023**



**Újonnan bérbe adható területként rögzítve – csak a földszinten:**

- **Belső udvar +108,78 m²** — kizárólagos használat
- **Terasz +100,40 m²** — A bérlemény fedett kültéri területe
- **Lobby +81,05 m²** — Közös terület, átháríthető

**+285 m²** — többlet bérbe adható terület

**+5,4 %** — több a korábban megadottnál

**47 900 €** — többlet bérleti díj évente 14 €/m²-rel (piaci bérleti díj)

**4 081 €** — a teljes felmérés költsége

## Gyorsteszt 2 perc alatt

Jelölje be, ami igaz

- [ ] A területadataim 10 évnél régebbiek.
- [ ] Az épületnek vannak teraszai, tetőteraszai vagy belső udvarai.
- [ ] A lobbyt, a folyosókat vagy a lépcsőházakat nem hárítják át a bérlőkre.
- [ ] Csak régi alaprajzok vannak (PDF, papír vagy CAD), aktuálisak nincsenek.
- [ ] A szerződésekben, az ismertetőben és a riportokban szereplő területek eltérnek.
- [ ] Új bérbeadás, értékbecslés, refinanszírozás vagy eladás van kilátásban.

**Két vagy több jelölés?** Akkor az épületében nagy valószínűséggel van olyan terület, amelyet ma nem számláz.

## Dokumentumait ingyen átvizsgáljuk.

Küldje el nekünk alaprajzait és területkimutatását. Előre megmondjuk, megéri-e a felmérés – díjmentesen és kötelezettség nélkül.

EVERGREEN

**Benito Weiss**
info@evergreengmbh.com
www.evergreengmbh.com