Twój budynek jest większy, niż wskazują plany.

Nieruchomość komercyjna od 5 000 m² powierzchni najmu? Być może tracisz **ok. 42 000 € czynszu – co roku.**

PRZYKŁAD OBLICZEŃ

Dodatkowa powierzchnia (Ø 5 %)

250 m²

5 000 m² × 5 %

Dodatkowy czynsz rocznie

42 000 €

250 m² × 14 €/m² × 12 miesięcy

Koszt pomiaru

≈ 3 200 €

zwrot w niecały miesiąc

0,5 % **Więcej nie trzeba.** Już 0,5 % dodatkowej powierzchni najmu (25 m²) pokrywa koszt pomiaru w pierwszym roku. Średnio znajdujemy ok. 5 % – dziesięć razy więcej.

GDZIE UKRYWA SIĘ POWIERZCHNIA

W starych planach brakuje często właśnie tych powierzchni:

Tarasy i tarasy na dachu
Przestrzenie zewnętrzne do wyłącznego użytku najemców

Dziedzińce wewnętrzne
Dostępne tylko z jednego lokalu

Zadaszone przestrzenie zewnętrzne
Loggie, podcienia, strefy zadaszone

Lobby, korytarze i części wspólne
Rozliczane proporcjonalnie na najemców

Klatki schodowe i hole windowe
Ciągi komunikacyjne wspólnego użytku

Piwnica i kondygnacja techniczna
Archiwa, śluzy, dojścia do klatek schodowych

↔ **Do tego dochodzi nowa norma:** Od lutego 2023 obowiązuje MF-GIF 2023. Na nowo określa, co liczy się jako powierzchnia najmu i gdzie się mierzy. Dane o powierzchni z okresu budowy często nie są więc aktualne.

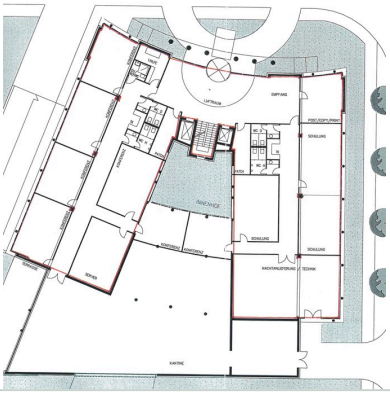
Przykład obliczeń przy średnim czynszu netto 14 €/m². Rzeczywista dodatkowa powierzchnia zależy od nieruchomości.

PRZYKŁAD Z PRAKTYKI

Budynek biurowy w Düsseldorfie, ok. 5 000 m² powierzchni najmu

Dane o powierzchni z 2003 roku, przeliczone wg MF-GIF 2023.

PRZED · Plan z 2003 roku



PO · MF-GIF 2023



Nowo ujęte jako powierzchnia najmu – tylko na parterze:

- **Dziedziniec +108,78 m²** — do wyłącznego użytku
- **Taras +100,40 m²** — Zadaszona przestrzeń zewnętrzna lokalu
- **Lobby +81,05 m²** — Część wspólna, rozliczana

+285 m² dodatkowej powierzchni najmu

+5,4 % więcej niż dotychczas podawano

47 900 € dodatkowego czynszu rocznie przy 14 €/m² (czynsz rynkowy)

4 081 € koszt całego pomiaru

Autotest w 2 minuty

Zaznacz, co dotyczy Twojej nieruchomości

- [ ] Moje dane o powierzchni mają ponad 10 lat.
- [ ] Budynek ma tarasy, tarasy na dachu lub dziedzińce wewnętrzne.
- [ ] Lobby, korytarze lub klatki schodowe nie są rozliczane na najemców.
- [ ] Istnieją tylko stare plany (PDF, papier lub CAD), brak aktualnych.
- [ ] Powierzchnie w umowach, broszurze i raportach się różnią.
- [ ] Planowany jest nowy najem, wycena, refinansowanie lub sprzedaż.

Dwa zaznaczenia lub więcej? Wtedy Twój budynek najprawdopodobniej ma powierzchnię, której dziś nie rozliczasz.

Bezpłatnie zweryfikujemy Twoje dokumenty.

Prześlij nam plany i zestawienie powierzchni. Z góry powiemy, czy pomiar się opłaca – bezpłatnie i niezobowiązująco.

EVERGREEN

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