

# Ingatlanhasznosítás – bérbevételi garanciával

---

Az elmúlt évek során egyre jelentősebb igény mutatkozik új építésű ingatlanok bérlésére azon családok részéről, melyek nem engedhetik meg maguknak megfelelő méretű lakás vásárlását. Megjelent ugyanakkor egy olyan vásárlói réteg is, mely kimondottan a lakás-bérbeadásból szeretné fedezni az ingatlanvásárlás kapcsán felmerült költségeket.

Cégünk ezen kereslet-kínalmi igénynek megfelelően dolgozott ki egy olyan koncepciót, mely kedvező befektetési lehetőséget nyújt alacsony kockázatú, bérbeadási célú ingatlan vásárlására, továbbá melynek segítségével az ingatlan értéknövekedéséből származó profitot maximalizálni lehet.

A konstrukció lényege, hogy lehetőséget teremt:

- ✓ a kiválasztott ingatlan szokásosnál jelentősen kevesebb utánajárással történő kezelésére,
- ✓ az átlagosnál nagyobb mértékű profit realizálására,
- ✓ kedvező adózási viszonyok kialakítására,
- ✓ a kockázat és tőkebefektetés csökkentésére.

**Az ingatlanhasznosítási lehetőség rövid leírása során egyik esetben egy 55 m<sup>2</sup> (nappali+2szoba) alapterületű, 13.500.000,- Ft listaárú, másik esetben egy 61 m<sup>2</sup>-es (nappali+2szoba) 13.950.000,- Ft árú lakásingatlan példáján keresztül mutatjuk be a konstrukciót:**

- Cégünk felépíti és kedvezményes áron eladja a kiválasztott ingatlant a befektetőnek.
- Cégünk saját költségén bruttó 1.500.000,- Ft értékben bebútorozza a lakást.
- Cégünk saját költségén klímával szereli fel az ingatlant.
- Cégünk kibérli az ingatlant havi bruttó 70 ezer forint + rezsi díjért (55m<sup>2</sup>) vagy havi bruttó 75 ezer forint+rezsi díjért (61 m<sup>2</sup>).
- A bérleti díjat Cégünk havonta utalja a tulajdonos számlájára.
- Az ingatlan értéknövekedését figyelembe véve, a konstrukció évente a befektetett összeg normál piaci kamatát messze meghaladó hozammal bír.
- 30% önerővel már megvalósítható a koncepció, mely esetben megközelítőleg a kiválasztott lakás lízingdíjának<sup>1</sup> megfelelő havi bevételt biztosít a konstrukció.
- A példánkban 40%-os önerővel számolva az ingatlan bérleti díja nemcsak fedezi a kölcsön havi részleteit, hanem rendszeres bevételt biztosít az ingatlan tulajdonosa számára.

---

<sup>1</sup> OTP lízing HUF alapú, 25 éves futamidejű konstrukció.

# Az ingatlanhasznosítási konstrukció helyszínének rövid bemutatása

A Minerva Holding 2007 őszén kezdte meg Pécs déli városrészében zöldövezeti, csendes környezetben az Árnyas Liget elnevezésű projekt fejlesztési munkálatait. Ennek keretében mintegy 200 lakás és üzlet épül fel. Az ősgesztenyefákkal árnyékolt, körbekerített terület biztonságos új otthont teremt az odaköltözőknek. A gondnoki szolgálat, a többféle parkolási lehetőség (a felszíni kocsibeállótól kezdve a különálló garázsig), valamint a könnyű megközelíthetőség kényelmes életvitelt biztosítanak az itt élők számára. A korszerű téglapépületek gazdaságos fűtési rendszerrel gondoskodnak a lakások alacsony fenntartási költségeiről.



Az Árnyas Liget Pécs egyik legfejlettebb infrastruktúrájával rendelkező részén fekszik. A Siklósi valamint a Táncsics Mihály út által határolt terület, úgy tömegközlekedési eszközökkel, mint gépkocsival könnyen megközelíthető. Pécs reptere valamint az új autópálya pár perces autóúttal elérhető. Az utóbbi években az Árnyas Liget környezete igen kedvelt területévé vált a kereskedelmi célú beruházásoknak, így az Aldi valamint a Park Center is ezt a területet jelölte ki fejlesztései számára.

Bérbeadási koncepciónk lényege, hogy kedvező tulajdonságokkal bíró ingatlanokat választunk ki bérlőink – ezáltal befektetőink – számára, melyeknek így hosszú távon tudjuk biztosítani Cégünk általi bérbé vételét.

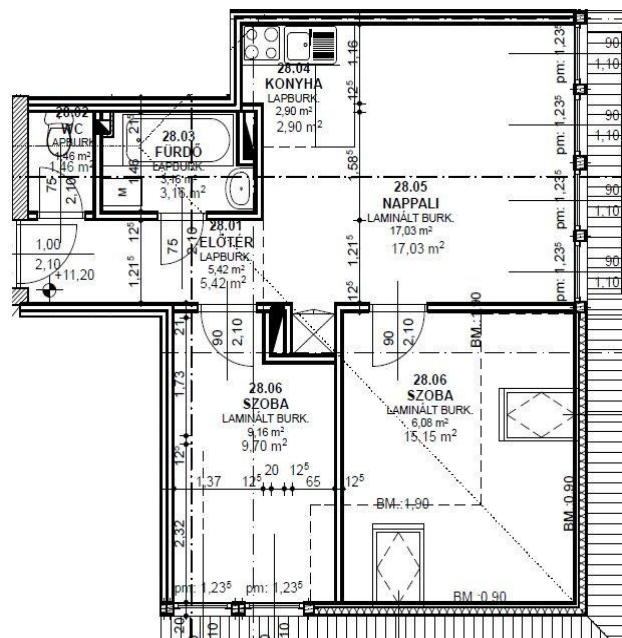
A korábbiakban leírt ingatlanhasznosítási példa illusztrálásaként konkrét lakáson keresztül mutatjuk be a konstrukciót:

## Árnyas Liget Lakópark (19916/48 hrsz.) A03-as épület IV. emeleti 28-as számú lakás

Kialakítás: Nappali + két hálószoba  
Burkolt alapterület: 54,82 m<sup>2</sup>  
Egyneműsített alapterület: 50,015 m<sup>2</sup>  
Tájolás: Dél-Kelet

Az ingatlan a klímán túl teljes bútortanggal felszerelt.

Listaár: 13.500.000 Ft  
Önerő: 5.400.000 Ft (40%)  
Kölcsön: 8.100.000,- Ft (60%)  
Futamidő: 25 év  
A kölcsön havi részlete: 56.000 Ft<sup>2</sup>  
**Bérleti díj: 70.000 Ft (bruttó)**



*Amennyiben a teljes vételárat (13.500.000,- Ft) 6%-os bankbetétben helyezné el, úgy a kamatadó levonását követően csak havi 54.000,- Ft kamat kerülne a számlájára!*

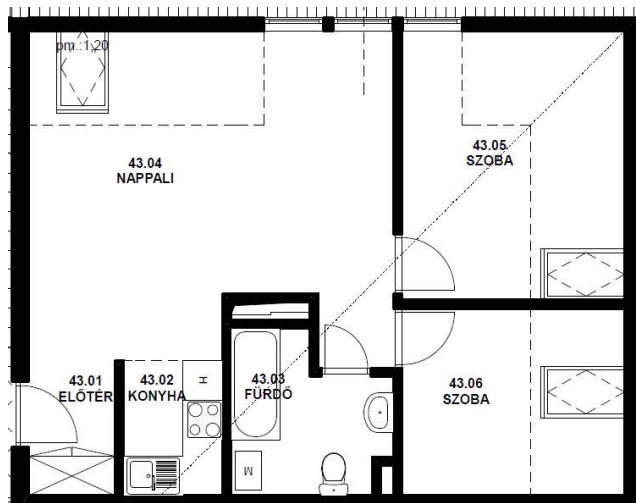
<sup>2</sup> OTP lízing HUF alapú, 25 éves futamidejű konstrukció.

## Árnyas Liget Lakópark (19916/48 hrsz.) A04-es épület IV. emeleti 43-es számú lakás

Kialakítás: Nappali + két hálószoba  
Burkolt alapterület: 61,01 m<sup>2</sup>  
Egyneműsített alapterület: 52,67 m<sup>2</sup>  
Tájolás: Észak-kelet

Az ingatlan a klímán túl teljes bútorzattal felszerelt.

Listaár: 13.950.000 Ft  
Önerő: 5.580.000 Ft (40%)  
Kölcsön: 8.370.000,- Ft (60%)  
Futamidő: 25 év  
A kölcsön havi részlete: 58.000 Ft<sup>3</sup>  
**Bérelti díj: 75.000 Ft (bruttó)**



*Amennyiben a teljes vételárat (13.950.000,- Ft) 6%-os bankbetétben helyezné el, úgy a kamatadó levonását követően csak havi 56.000,- Ft kamat kerülne a számlájára!*

**MINERVA Holding**

[sales@arnyasliget.hu](mailto:sales@arnyasliget.hu)

**(+36) 20 292 0000**

<sup>3</sup> OTP lízing HUF alapú, 25 éves futamidejű konstrukció.