



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budaörs, Szabadság út 26. 2057 hrsz alatti
raktár bérleti díjáról



Budapest, 2022. május 10.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett kultúrház, udvar, konténerépület és gazdasági épület területen levő raktár bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Ófalu
A raktár alapterülete m ²	147,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	677
A raktár bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	99 500
Áfa 27 % Ft	26 865
Bérleti díj bruttó Ft/hó	126 365



Bártfai László

.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett üzlethelyiség bérleti díjának értébecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

A raktár, a kívüljegyzett címen, Budaörs belterületén, a Budaörsi Játékszín (Jókai Mór Művelődési Ház) épülete mögött, Ófalu városrészben található. Környezetében többnyire régi építésű, egy-két szintes társas lakóházak, üzletek találhatók. Az 1 sz. főút vonal az épület előtt halad, attól szervizút és parkoló választja el. Az úttest az épület előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda kiépített, a környezet parkosított. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni kiépített parkolóban, ill. a környező utcákban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont 500 m-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés a közepesnél nagyobb, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A raktár leírása

A tárgyi raktár épület a Budaörsi Játékszín területén, annak hátsó, beton térburkolattal ellátott udvarában található. Építési idejéről nem kaptunk információt. A mellékelt 183KT-E-01 sz. helyszínrajzon meglévő, bontandó épületnek jelölik. A raktár többszörösen toldott, lépcsőzetes alaprajzú, különböző korú hozzáépítésekkel áll.

Bal oldalán, 40 x 40 mm-es zártszelvény vázszerkezetű, a tömör téglakerítéshez csatlakozó, műanyag hullámlemez határoló falú és tetejű épületrész áll. Belmagassága kb. 4,50 m, hátrafelé csökken. Bejárata egyszárnyú, 2,0 m széles, 4,0 m magas zártszelvény ajtó, hullámlemez borítással, padlója tégla. Hátsó része téglabau épület, melynek padlószintje három lépcsőfokkal feljebb van.

Mellette, lépcsősen hátra ugrasztva, hasonló zártszelvény vázas, műanyag hullámlemez épület áll. Az ettől jobbra levő, alumínium trapézlemez falú raktárba nem jutottunk be. Az épület jobb oldalán – a terep lejtése miatt – három lépcsőfokkal feljebb levő, téglabau építésű, hullámpala fedésű helyiség található.

A helyiségekben elektromos hálózat van, más közmű csatlakozás nincs.

A raktár épület műszaki és esztétikai állapota gyenge, gazdaságosan nem újítható fel.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A bérleti díj megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár/bérleti díj, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható/bérbe adható. A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Raktár bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Szabadság út 26.	Budaörs, Károly király u. 145	Budaörs, Károly király u.	Budaörs, Ipari park	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Ipari park
3	Gazdasági tényezők		32749240	20694819	32573957	32597815	29500382
4	Bérleti díj (Ft/hó)		882 000	1 523 017	340 000	833 492	594 052
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete (m ²)	147,00	452,00	804,00	200,00	400,00	320,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	1 897	1 951	1 894	1 700	2 084	1 856
8	Ingatlan jellege	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		793 800	1 446 866	323 000	791 817	564 349
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 783	1 756	1 800	1 615	1 980	1 764
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a településen belül		ua.	ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,05	1,05	1,05
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	Épületen belüli fekvés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 322	1 264	1 296	1 221	1 497	1 333
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)	677	647	663	625	766	683
33	Számított bérleti díj Ft/hó	99 513					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	99 500					
35	Áfa 27 % Ft	26 865					
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	126 365					



Jókai Mór Művelődési Ház



Parkoló az épület bal oldalán



Raktár a parkoló felől



Raktár bal oldal



Bal oldali raktár, bejárat



Raktár belső



Raktár hátsó rész



Lépcsőzetes raktár épület



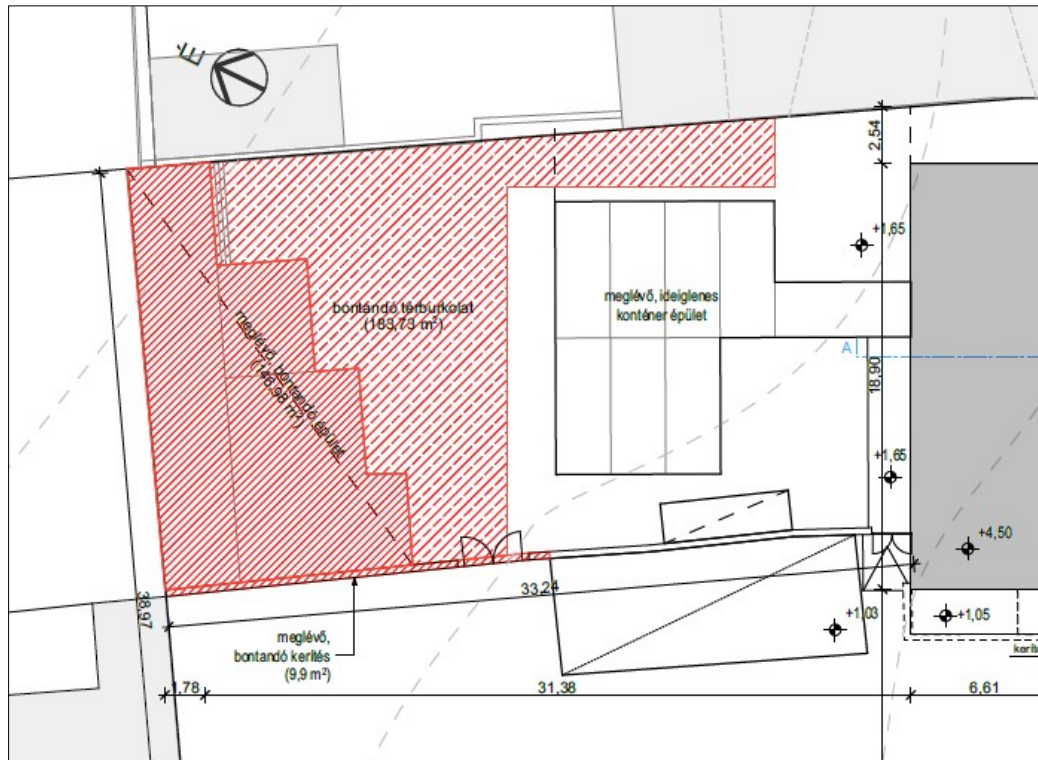
Alumínium trapézlemez raktár



Raktár, jobb oldal



Raktár belső



Helyszínrajz



Ortofotó

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap												
<p>FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.</p> <p>BUDAÖRS Belterület: 2057 helyrajzi szám</p> <p>2040 BUDAÖRS Szabadság út 26.</p> <p>1. Az ingatlan adatai: alrészlet azatok művelési ág/kivett megnevezés/</p> <p>Kivett kultúrház, pávar konténerépület és gazdasági épület</p> <p>1. bejegyző határozat: 30353/2007.04.03 Ingatlannyilvántartás Átalakítása a CAT forgalomhelyezésével.</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés száma: 30005047611/2022 2022.05.09</p> <p>Szaktör: 53</p> <p>IRÉSZ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>terület</th> <th>kat.t.jöv.</th> <th>alrészlet azatok</th> </tr> <tr> <th>ha m2</th> <th>k.fáll.</th> <th>kat. kat.jöv</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>ha m2 k.fáll.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>2062</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>IRÉSZ</p> <p>9. tulajdoni hányad: 1/8 bejegyző határozat, érvényes idő: 41715/1990.05.20 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105</p> <p>10. tulajdoni hányad: 1/9 bejegyző határozat, érvényes idő: 41718/1990.05.20 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105</p> <p>11. tulajdoni hányad: 4/8 bejegyző határozat, érvényes idő: 41721/1990.05.20 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105</p> <p>12. tulajdoni hányad: 1/8 bejegyző határozat, érvényes idő: 41725/1990.05.20 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105</p> <p>Folytatás a következő lapon</p>	terület	kat.t.jöv.	alrészlet azatok	ha m2	k.fáll.	kat. kat.jöv			ha m2 k.fáll.	0	2062	0.00	<p>Oldal: 1/2</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
terület	kat.t.jöv.	alrészlet azatok												
ha m2	k.fáll.	kat. kat.jöv												
		ha m2 k.fáll.												
0	2062	0.00												

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/47611/2022
2022.05.09

Sektor : 58

BUDAÖRS
Belterület: 2057 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
B I R E S Z

13. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érvényes idő: 50819/2003.01.23/1998
jogcím: CSERÉ 41750/1998
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

B I R E S Z

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 31065/2000.01.18
Önálló önálló bejegyzés az ingatlan területén növekedett tulajdoni hányad felvételén.

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 41601/2014.04.17
Önálló önálló bejegyzés épületfeltüntetése a 1138/2010. számú vázrajz alapján.

5. bejegyző határozat, érvényes idő: 43461/2020.03.01
Vezetéknév
1 m2 nagyságú területre - engedélyszám: V8-01/2010.
jogcím:
név: ELNŐ HALÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás szabályai szerint készült kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap