



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Patkó u. 1. fsz. 1036/5/A/100 hrsz alatti
240 m²-es egyéb helyiség 52 m²-es részének bérleti díjáról



Budapest, 2022. augusztus 10.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett 52,0 m²-es egyéb helyiségrész bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Lakótelep
A helyiségrész alapterülete m ²	52,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 382
A helyiségrész bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	71 900
Áfa 27 % Ft	19 413
Bérleti díj bruttó Ft/hó	91 313



Bártfai László

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

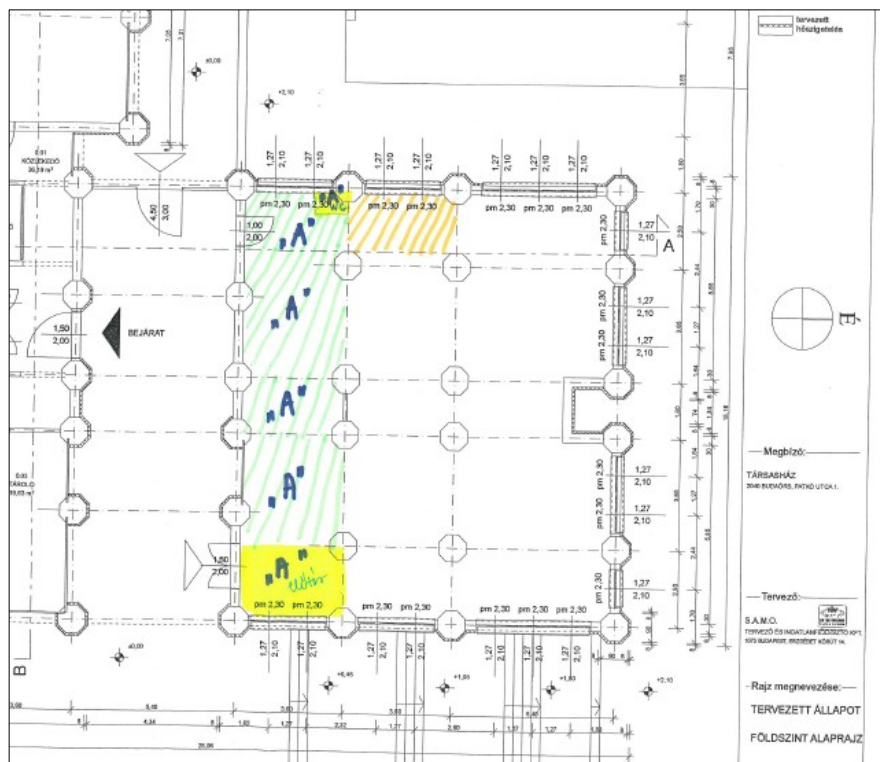
1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett 240 m²-es egyéb helyiség 52,0 m²-es részére vonatkozó bérleti díj értébecslésének aktualizálását+. A szakvélemény a 2021. július 14-i értébecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes.

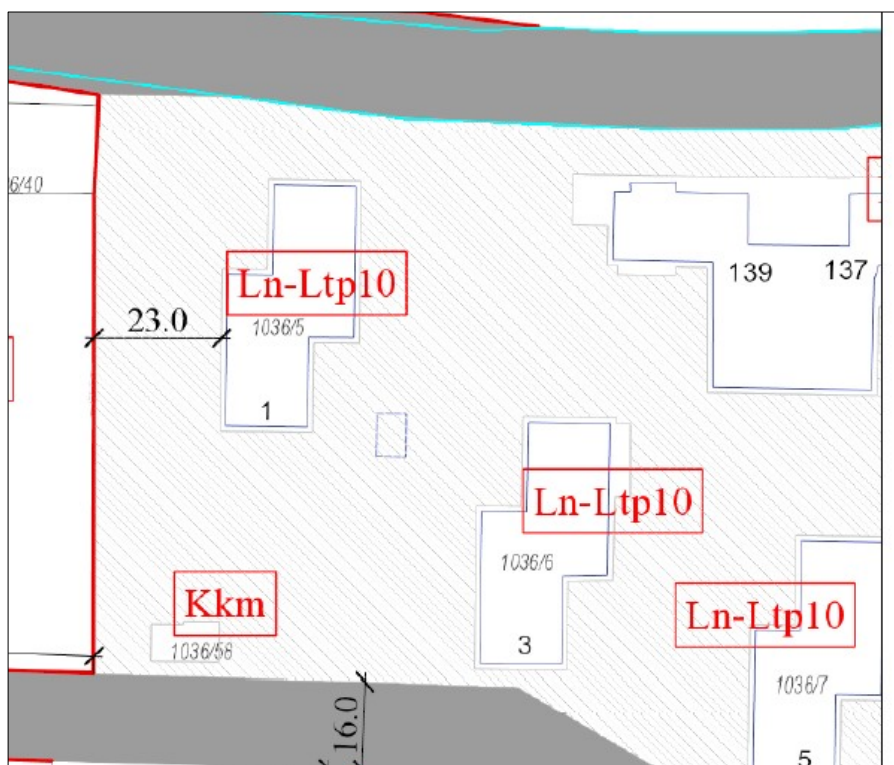
2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Patkó u. 1.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Budapesti út	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Ófalu
3	Gazdasági tényezők						
4	Bérleti díj (Ft/hó)		250 000	500 000	350 000	345 000	200 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Helyiség alapterülete (m ²)	52,00	92,00	257,00	78,00	120,00	69,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	2 985	2 717	1 946	4 487	2 875	2 899
8	Ingatlan jellege	Egyéb helyiség	Étterem	Étterem	Étterem	Étterem	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,80	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		225 000	450 000	280 000	310 500	180 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 597	2 446	1 751	3 590	2 588	2 609
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	ua.	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		0,90	1,00	0,80	0,90	0,80
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 798	1 761	1 401	2 297	1 863	1 670
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	ua.	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,70	1,00	0,70	0,90	0,70
30	Műszaki állapot		jobb	rosszabb	jobb	rosszabb	jobb
31	Korrektív tényező		0,90	1,10	0,90	1,05	0,90
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)	1 382	1 109	1 541	1 447	1 761	1 052
33	Számított bérleti díj Ft/hó	71 863					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	71 900					
35	Áfa 27 % Ft	19 413					
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	91 313					

A bérleti díj megállapításánál, a korábbi bérleti szerződés feltételeit változatlanul tételeztük fel.



Alaprajz: kizárólagos használat: zöld sraffozás, közös használat: sárga



Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Oldal: 1/1
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat Megrendelés szám: 3000557035/2022 2022.06.02		
	BUDAÖRS Belterület: 1036/5/A/100 helyrajzi szám		
	2040 BUDAÖRS Patkó utca 1. földterület. "Felülvizsgálat alatt"		
	1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:		
	megnevezés terület szobák száma gazdasági hányad tulajdoni forma		
	egyéb helyiség 200 0 0 397/10000 állami		
	Bejegyző határozat: 999931/1997		
	2. bejegyző határozat: 13301/1982.11.19 Tárgyszám:		
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írték elírásban meghatározott helyiségek.		
Nem hiteles tulajdoni lap	II. RÉSZ		
	3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítés idő: 49295/1993.01.02 jogcíme: tulajdoni adás jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 114. törzsszáma: 15730105		
	III. RÉSZ		
	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST		
	Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.		
	TULAJDONI LAP VÉGE		
	Nem hiteles tulajdoni lap		
	Nem hiteles tulajdoni lap		
	Nem hiteles tulajdoni lap		
	Nem hiteles tulajdoni lap		