



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 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség 116,0 m<sup>2</sup>-es részének bérleti díjáról



Budapest, 2022. október 12.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett egyéb helyiségrész aktualizált bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

### Értékövezet

### Lakótelep

A helyiségrész alapterülete m<sup>2</sup>  
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó  
A helyiségrész bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó  
Áfa 27 % Ft  
Bérleti díj bruttó Ft/hó

116,00

1 230

**142 690**

38 526

**181 216**

*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 240,0 m<sup>2</sup>-es egyéb helyiség 116,0 m<sup>2</sup>-es részére vonatkozó bérleti díjának értékbecslését. Az aktualizálás a 2021. november 01-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

## 2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Patkó u. 1.	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Gervay M. u.	Budaörs, Budapesti út 86.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		200 000	380 000	150 000	120 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>116,00</b>	87,00	125,00	64,00	60,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> )	2 421	2 299	3 040	2 344	2 000
8	Ingatlan jellege	Egyéb helyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,80	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		180 000	342 000	120 000	108 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 120	2 069	2 736	1 875	1 800
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a településen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 696	1 655	2 189	1 500	1 440
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,70	0,80	0,95
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	rosszabb
31	Korrekciós tényező		0,90	0,80	0,90	1,04
32	<b>Fajlagos bérleti díj (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>1 230</b>	1 192	1 226	1 080	1 423
33	<b>Számított bérleti díj Ft/hó</b>	<b>142 685</b>				
34	<b>Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó</b>	<b>142 690</b>				
35	Áfa 27 % Ft	38 526				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>181 216</b>				

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
PESTI MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szentile márcolat Megrendelés szám: 30005/77306/2022 2022.09.05			
BUDAÖRS Belterület 1036/5/A/100 helyrajzi szám		Társasház különlap	
2040 BUDAÖRS Patkó utca 1. Földszint. "Földtulajdoni lapok alatti"			
I. RÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Eel	személyi hányad tulajdoni Form
egyéb helyiség	140	0 0	393/10000
Bejegyző határozat: 999911/1997			
2. bejegyző határozat: 13341/1982.11.19 Társasház			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pite okirathoz meghatározott helyiségek.			
II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezői idő: 08295/1993.01.08 jegyző: tulajdoni adás jegyző: tulajdoni adás név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszáma: 15730105			
III. RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			