



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 116,0 m²-es részének (ABC) bérleti díjáról



Budapest, 2023. október 20.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Lakótelep
A helyiségrész alapterülete m ²	116,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 300
A helyiségrész bérleti díja nettó Ft/hó	150 744
Áfa 27 % Ft	40 701
Bérleti díj bruttó Ft/hó	191 445



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett 240,0 m²-es egyéb helyiség 116,0 m²-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. A/100 ABC	Budaörs, Templom tér	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Városközpont	Budaörs, Városközpont
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		100 000	150 000	100 000	130 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete m ²	116,00	60,00	65,00	40,00	44,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ²	2 357	1 667	2 308	2 500	2 955
8	Ingatlan jellege	Egyéb helyiség rész	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,85
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár Ft		85 000	127 500	85 000	110 500
16	Korrigált egységár Ft/m ²	2 004	1 417	1 962	2 125	2 511
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	ua.	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
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		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m ²	1 852	1 275	1 962	1 913	2 260
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, méret, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,85	0,85	0,80
30	Műszaki állapot		ua.	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		1,00	0,95	0,95	0,90
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m²/hó	1 300	918	1 426	1 390	1 465
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	150 744				
35	Áfa 27 % Ft	40 701				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	191 445				

