



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, 2024. március 14.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész: Lakótelep	
A helyiségrész alapterülete m ²	52,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 304
Bérleti díj nettó Ft/hó	67 800
Áfa 27 % Ft/hó	18 306
Bérleti díj bruttó Ft/hó	86 106



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

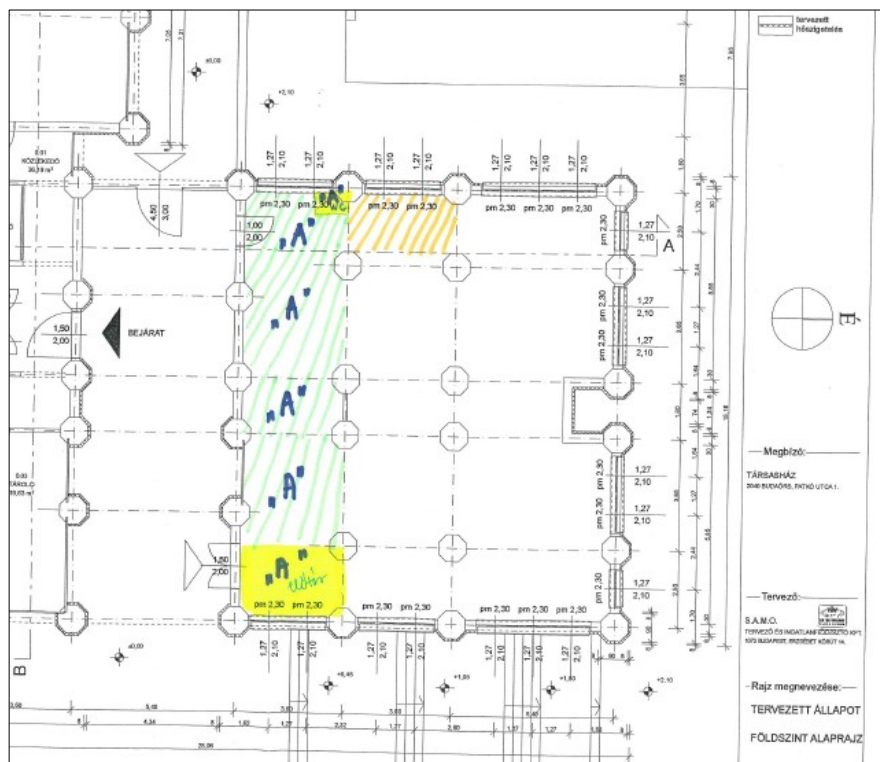
1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási keretszerződése 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 és a 2023. október 12-i aktualizálással együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes. A bérleti díj csökkentését a kereslet hiánya és a gazdasági bizonytalanság indokolja.

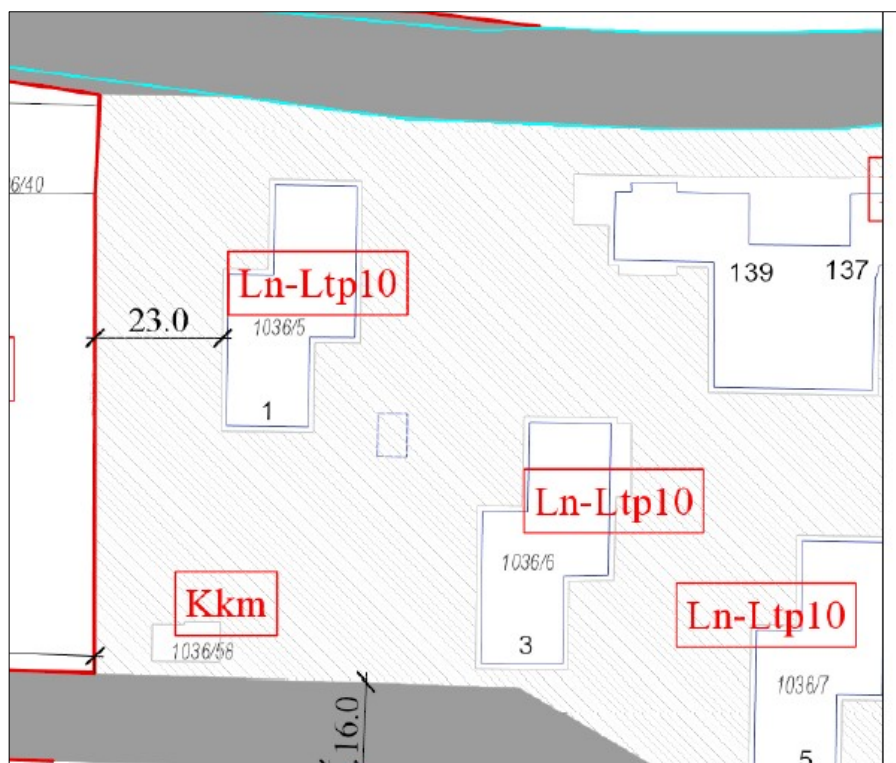
2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Patkó u. 1.	Budaörs, Akácfa u. 2.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Városház utca	Budaörs, Városház utca
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		95 000	250 000	100 000	130 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	52,00	35,00	74,00	40,00	44,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	2 887	2 714	3 378	2 500	2 955
8	Ingatlan jellege	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	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált bérleti díj Ft/hó		80 750	212 500	85 000	110 500
16	Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó	2 454	2 307	2 872	2 125	2 511
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		ua.	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		1,00	0,85	0,90	0,90
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	jobb	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	0,90	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó	2 169	2 307	2 197	1 913	2 260
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,90	0,85	0,95	0,85
32	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	1 304	1 329	1 195	1 308	1 383
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	67 800				
34	Áfa 27 % Ft/hó	18 306				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	86 106				

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



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



Térkép

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		Térképszám: különlap			
2040 BUDAÖRS Patkó utca 1. földterület. "Felülvizsgálat alatt"					
I. RÉSZ					
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:					
megnevezés		terület	szobák száma	egyeszt. hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség		200	0 0	397/10000	állami
Bejegyző határozat: 999931/1997					
2. bejegyző határozat: 13301/1982.11.19 Tárházak					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írték elírásban meghatározott helyiségek.					
II. RÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érvényes idő: 49295/1993.01.09					
jogcíme: tulajdoni rész					
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					