



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, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz alatti iroda és pince,  
és az I. 2. 115/A/2 hrsz iroda és gépkocsi tároló bérleti díjáról



Budapest, 2024. augusztus 06.

**ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett 115/A/1 hrsz iroda, pince és 115/A/2 hrsz iroda és garázs albetét bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Városrész: Ófalu</b>	
<b>A 115/A/1 hrsz iroda alapterülete m<sup>2</sup></b>	<b>173,00</b>
<b>Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>3 253</b>
<b>Bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>562 823</b>
<b>Áfa 27 %</b>	<b>151 962</b>
<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>714 785</b>

<b>A 115/A/2 hrsz iroda alapterülete m<sup>2</sup></b>	<b>87,00</b>
<b>Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>2 958</b>
<b>Bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>257 307</b>
<b>Áfa 27 %</b>	<b>69 473</b>
<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>326 780</b>

<b>A 115/A/2 hrsz irodához tartozó garázs alapterülete m<sup>2</sup></b>	<b>28,00</b>
<b>Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>1 356</b>
<b>Bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>37 962</b>
<b>Áfa 27 %</b>	<b>10 250</b>
<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>48 212</b>

<b>A 115/A/2 hrsz iroda bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>295 269</b>
<b>A 115/A/2 hrsz iroda bérleti díja bruttó Ft/hó</b>	<b>374 992</b>

<b>A 115/A/1 és a 115/A/2 hrsz bérleti díja nettó Ft/hó</b>	<b>858 093</b>
<b>A 115/A/1 és a 115/A/2 hrsz bérleti díja bruttó Ft/hó</b>	<b>1 089 777</b>



*Bártfai László*

**Bártfai László**

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

Budaörs Város Önkormányzata, Műszaki Osztály, Vagyongazdálkodási Iroda megbízási ke-retszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok bérleti díjának aktualizálását.

A szakvélemény a 2022. november 29-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes. Az I. 2. 115/A/2 hrsz megnevezése irodára változott.

## 2. A 115/A/1 hrsz iroda bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Temp-lom tér 17.	Budaörs, Városház utca	Budaörs, Gyár u. 2.	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Gyár u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj Ft/hó		195 000	247 735	416 000	141 962
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	<b>173,00</b>	81,00	89,00	104,00	51,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 994	2 407	2 784	4 000	2 784
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonosi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		185 250	235 348	395 200	134 864
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 844	2 287	2 644	3 800	2 644
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektív tényező		1,00	1,05	1,05	1,05
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 958	2 287	2 777	3 990	2 777
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Pince	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektív tényező		1,10	1,10	1,10	1,10
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	<b>3 253</b>	2 516	3 054	4 389	3 054
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	<b>562 823</b>				
34	Áfa 27 % Ft/hó	<b>151 962</b>				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>714 785</b>				

**3. A 115/A/2 hrsz iroda bérleti díj számítása**

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	<b>Cím</b>	Budaörs, Templom tér 17.	Budaörs, Városcsúcs	Budaörs, Gyár u. 2.	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Gyár u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj Ft/hó		195 000	247 735	416 000	141 962
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup> 115/A/2	<b>87,00</b>	81,00	89,00	104,00	51,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 994	2 407	2 784	4 000	2 784
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
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 ár		185 250	235 348	395 200	134 864
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 844	2 287	2 644	3 800	2 644
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,05	1,05
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	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 egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 958	2 287	2 777	3 990	2 777
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	<b>2 958</b>	2 287	2 777	3 990	2 777
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	<b>257 307</b>				
34	Áfa 27 % Ft/hó	<b>69 473</b>				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>326 780</b>				

**4. A 115/A/2 hrsz irodához tartozó garázs bérleti díj számítása**

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	<b>Cím</b>	Budaörs, Templom tér 17.	Budaörs, Ibolya u. 118.	Budaörs, Szabadság út 131.	Budaörs, Károly király u. 19.	Budaörs, városközpont
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj Ft/hó		30 000	30 000	25 000	32 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	<b>28,00</b>	20,00	15,00	20,00	14,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 759	1 500	2 000	1 250	2 286
8	Ingatlan jellege	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		28 500	28 500	23 750	30 400
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 671	1 425	1 900	1 188	2 171
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 671	1 425	1 900	1 188	2 171
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	ua.	jobb
31	Korrektíós tényező		0,90	0,90	1,00	0,85
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	<b>1 356</b>	1 154	1 539	1 069	1 661
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	<b>37 962</b>				
34	Áfa 27 % Ft/hó	<b>10 250</b>				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>48 212</b>				