



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, (Baross u.) kivett autóbusz végállomás
„címkézés alatt” 4153/133 hrsz alatti
2 db üzlethelyiség bérleti díjáról



Budapest, 2024. november 07.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett üzlethelyiségek bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Budaörs, Lakótelep	
Az üzlethelyiségek alapterülete m ²	77,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ²	9 269
Az üzlethelyiség bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	714 000
Áfa 27 % Ft/hó	192 780
Az üzlethelyiségek bérleti díja bruttó Ft/hó	906 780



.....
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 ingatlanok bérleti díjának értébecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A bérleti díj meghatározásánál az ingatlan egészben történő bérbe adását tételeztük fel. Az ingatlan bérleti díját tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

A szakvéleményben szereplő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló jogszabályoknak megfelelően kezeljük.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Szivárvány u. és a Baross u. között, az autóbusz végállomás, déli, Baross u-i, oldalán található. Környezetében a Budaörsi lakótelep, családi házak, IKEA és Auchan áruház, iskola, pizzeria és teniszcentrum van.

Az úttest és a járda az ingatlanok előtt szilárd aszfalt burkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Személygépkocsival parkolni távolabb, kialakított parkolóban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés jelentős, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett autóbusz végállomás
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog 83 m ² -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
	Önálló szöveges bejegyzés, 716/2018 telekcsoport újraosztása
	Épületfeltüntetés a 444/2020. sz. vázrajz alapján
Telek területe	8846 m ²

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A terület szabálytalan sokszög alakú, a Baross u és a Szivárvány u. sarkán található. Hossztengelyének tájolása K-Ny-i, felszíne sík, bekerítetlen.

A területen az autóbusz végállomás található.

4.3. Az értékelte felépítmények leírása

A terület déli, a Baross u. és Auchan áruház felőli oldalán két db üzlethelyiség épült, a mellékelt alaprajzok szerint. Az A jelű üzlethelyiség 34,25 m² alapterületű, portálja és bejárata D-i tájolású, a Baross u. felé, épített belmagassága 3,90 m, az álmennyezet alatt 2,98 m. A padló járólap, a falak 1,50 m magasságig csempézettek, felette festettek. A Lipóti pékség és kávézó üzletben gázvezeték és fűtés nincs, split klíma van beépítve. A bejárat és a portál fém keretes, hőszigetelt üvegezéssű. A meleg vizet alsó beépítésű elektromos bojler biztosítja. 400 V elektromos hálózat kiépített. Az álmennyezeten 0,50 m²-en beázás látszik.

A B jelű üzlethelyiség, jelenleg raktár 42,33 m² alapterületű, portálja és bejárata É-i tájolású, az autóbusz pályaudvar felé, belmagassága 4,12 m. Padlója járólap, a falak festettek. A helyiségben split klíma, szellőző csatorna és elektromos bojler van beépítve. A raktárban öltöző WC és konyhapult található. 400 V elektromos hálózat kiépített.

Vízóra és villanyóra van.

Az üzlethelyiségek összesített alapterülete, kerekítve 77,0 m².

A helyiségek jellemzői	
Szintszám	Földszintes
Építési év	2019.
Alapozás	Sávalapozás
Födém	Szilárd zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Jó
Homlokzati repedések, süllyedés	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a bérleti díj megállapításához a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A bérleti díj megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra.
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Az üzlethelyiség rendkívül frekventált környezetben van, jelentős az átmenő forgalom.

5.2. Bérleti díj számítás

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Déli gazd. ter.
3	Gazdasági tényezők		33906891	33981847	33275785	33566724
4	Bérleti díj nettó Ft/hó		1 368 000	200 000	795 000	630 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete m ²	77,00	180,00	45,00	185,00	63,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ²	6 585	7 600	4 444	4 297	10 000
8	Ingtatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
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	Bérleti díj Ft/hó		1 299 600	190 000	755 250	598 500
16	Korrigált egységár Ft/m ²	6 256	7 220	4 222	4 082	9 500
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektíós tényező		1,10	1,50	1,50	1,10
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 ²	7 712	7 942	6 333	6 124	10 450
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	rosszabb	rosszabb	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,50	1,50	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot	jó	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	9 269	7 942	9 500	9 185	10 450
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	713 741				
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	714 000				
35	Áfa 27 % Ft/hó	192 780				
36	Bérleti díj bruttó Ft/hó	906 780				

A bérleti díj tartalmazza az üzlethez természetben tartozó földterület bérleti díját is. Ingatlanpiaci információk szerint az élenkűlő kereslet miatt a bérleti díjak piacán érték növekedés valószínűsíthető.



Baross u. utcakép



Autóbusz végállomás



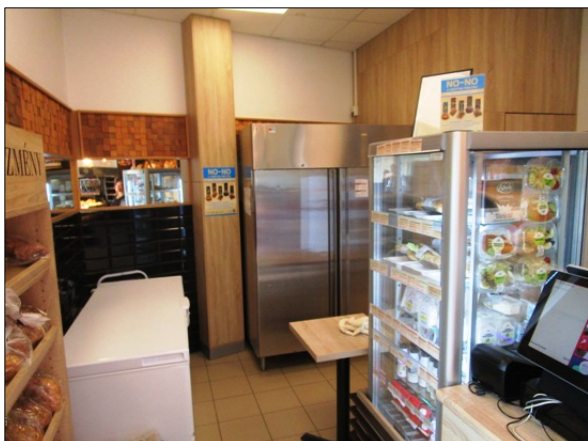
Az üzlethelyiségek épülete É felől



Üzlethelyiség D-i nézet



Üzlettér



Üzlettér



Üzlethelyiség, jelenleg raktár



Raktár belső



Mosdó-WC



Konyhapult



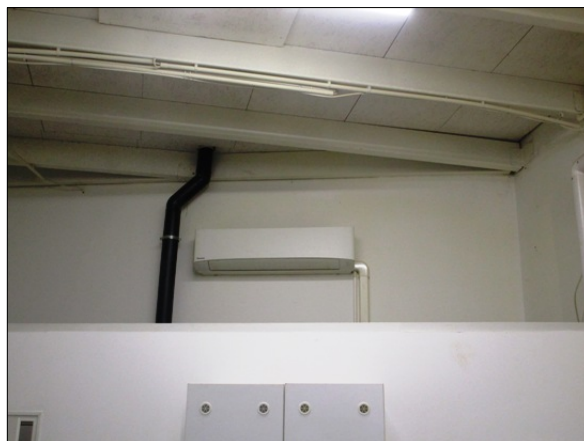
Elektromos kapcsolószekrény



Szellőző csatorna



400 V csatlakozó




Split klíma



Ortofotó



Térkép

Elektronikus aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal 

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/76688/2024
 2024.10.28

Szektor: 53

BUDAÖRS
 Belterület 4153/133 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

	IRÉSZ				
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
<hr/>					
- Kivett - autóbuss végállomás	0	8846	0.00		

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28
 eredeti határozat: 35953/2004.03.10
 jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 67030/1989.12.29
 jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1
 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
 törzsszám: 15730105

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28
 eredeti határozat: 61283/2012.12.15
 Vezetékhog
 VMB-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó
 vezetékhog 83 m²-re az ingatlan területéből.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34259/2019.01.28

Önálló szöveges bejegyzés a 716/2018 számon száradékolt változási vázrajs és a 800407-9/2018 számú határozat alapján a Budaörs belterület 4147, 4148, 4153/44 és a 4153/131 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport újraosztása az okiratokban foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35295/2021.03.01

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 605378/2020. (444/2020.) sz. vázrajs alapján.

TULAJDONILAP VÉGE

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.