



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 garázs bérleti díjáról



Budapest, 2025. január 26.

ÉRTÉKELÉSI 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:

Városrész: Ófalu	
A 115/A/1 hrsz iroda alapterülete m²	173,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m²/hó	2 839
Bérleti díja nettó Ft/hó	491 065
Áfa 27 %	132 588
Bérleti díj bruttó Ft/hó	623 653

A 115/A/2 hrsz iroda alapterülete m²	87,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m²/hó	2 580
Bérleti díja nettó Ft/hó	224 502
Áfa 27 %	60 615
Bérleti díj bruttó Ft/hó	285 117

A 115/A/2 hrsz irodához tartozó garázs alapterülete m²	28,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m²/hó	1 314
Bérleti díja nettó Ft/hó	36 786
Áfa 27 %	9 932
Bérleti díj bruttó Ft/hó	46 718

A 115/A/1 és a 115/A/2 hrsz bérleti díja nettó Ft/hó	752 353
A 115/A/1 és a 115/A/2 hrsz bérleti díja bruttó Ft/hó	955 488



.....
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, Templom tér 17. 115/A/1	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Városházponton	Budaörs, Sport u.	Budaörs, Gyár u.
3	Gazdasági tényezők		34161652	33814330	34311667	20269412
4	Bérleti díj Ft/hó		320 000	195 000	95 000	215 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	173,00	100,00	81,00	39,00	80,00
7	Fajlagos ár Ft/m ² /hó	2 683	3 200	2 407	2 436	2 688
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	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		304 000	185 250	90 250	204 250
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 549	3 040	2 287	2 314	2 553
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	rosszabb
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	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 ² /hó	2 580	3 040	2 287	2 314	2 681
25	Eladhatósági tényezők					
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 ² /hó	2 839	3 344	2 516	2 546	2 949
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	491 065				
34	Áfa 27 % Ft/hó	132 588				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	623 653				

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

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/2	Budaörs, Városház központ	Budaörs, Városház központ	Budaörs, Sport u.	Budaörs, Gyár u.
3	Gazdasági tényezők		34161652	33814330	34311667	20269412
4	Bérleti díj Ft/hó		320 000	195 000	95 000	215 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingyen alapterülete m ² 115/A/2	87,00	100,00	81,00	39,00	80,00
7	Fajlagos ár Ft/m ² /hó	2 683	3 200	2 407	2 436	2 688
8	Ingyen jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektúra tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonosi viszony	Önkormány. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		304 000	185 250	90 250	204 250
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 549	3 040	2 287	2 314	2 553
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	rosszabb
19	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,05
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 580	3 040	2 287	2 314	2 681
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektúra tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	2 580	3 040	2 287	2 314	2 681
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	224 502				
34	Áfa 27 % Ft/hó	60 615				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	285 117				

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

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17.	Budaörs, Károly király u. 19.	Budaörs, Koszorú u. 6.	Budaörs, Árok u. 10	Budaörs, Szabadság út
3	Gazdasági tényezők		34012869	26657496	34321831	34439460
4	Bérleti díj Ft/hó		25 000	40 000	40 000	60 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	28,00	20,00	18,00	14,00	20,00
7	Fajlagos ár Ft/m ² /hó	2 332	1 250	2 222	2 857	3 000
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	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		23 750	38 000	38 000	54 000
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 178	1 188	2 111	2 714	2 700
17	Helyszíni tényezők					
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 ² /hó	2 178	1 188	2 111	2 714	2 700
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,80	0,70	0,70	0,80
32	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m ² /hó	1 314	770	1 197	1 539	1 750
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	36 786				
34	Áfa 27 % Ft/hó	9 932				
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	46 718				