



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, Szivárvány u. 5. fogadószint, 1036/34/A/105 hrsz alatti  
üzlethelyiség piaci bérleti díjáról



Budapest, 2025. március 14.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Lakótelep
A helyiség alapterülete m <sup>2</sup>	28,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 772
A helyiség bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	<b>49 600</b>
Áfa 27 % Ft/hó	13 392
Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>62 992</b>



*Bártfai László*

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 üzlethelyiség piaci bérleti díjának értékbecslését.

## 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 forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant 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 értékbecslés 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.

## 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 egyéb helyiséget magába foglaló 10 emeletes panel épület természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs belterületén, a lakótelep városrészben található. Környezetében lakótelepi, panel, 4-10 szintes társas lakóházak találhatók. Az úttest az épület előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda kiépített. Az utcában víz- csatorna, elektromos, távfűtő és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz végállomás) 200 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni kiépített parkolóban, ill. a környező utcákban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 100 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont 500 m-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

## 4.2. A lakóház leírása

A lakóház sík- és gerendarács alapozással, valószínűleg csúszózsalus építési móddal, földszint + 10 emeletes szintosztással, lapostetővel, lágylemez fedéssel épült 1980. körül. A lakóházban összkomfortos, távfűtéses lakások vannak. A homlokzat vakolt, színezett, a hőszigetelés 2013. körül készült, jó-közepes műszaki és esztétikai állapotú. Az épület beállt, súlylyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló jelek nem láthatók.

## 4.3. Az üzlethelyiség leírása

### Helyiségstruktúra és felületképzések

Megnevezés	Padló	Fal	Alapterület m <sup>2</sup>
Üzlettér	PVC	Tapéta	21,23
Közlekedő	PVC	Tapéta	4,12
WC	PVC	Festett	3,00
Összesen			28,35
Összesen kerekítve			<b>28,00</b>

A foderászület a lakóház oszlopai közötti terület beépítésével létesült. A beruházás értékét a bérlő lelakhatta. A helyiségstruktúra a funkciónak megfelelő, a felületképzések jó közepes műszaki és esztétikai állapotban vannak. A nyílászárókat a bérlő műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűekre cserélte. Fűtésre és melegvíz ellátásra a távfűtő hálózat szolgál. Önálló elektromos- hideg- és melegvíz mérőóra van, fűtés hőmennyiség mérő nincs. A helyiség belmagassága az álmennyezet alatt 2,49 m. A csapadékvíz csatornát 2023-ban kiváltották, használaton kívül van. A split klíma a bérlő tulajdona.

## 4.4. Diagnosztika

A felületképzések jó- közepes állapotban vannak. A közlekedő mennyezetén korábbi beázás látható. A csapadékvíz csatorna eltávolításával az üzlet használhatósága jobb lehet.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, 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 informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár 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.

## 5.2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szivárvány u. 5. A/105	Budaörs, Városcsokor	Budaörs, Városcsokor	Budaörs, Városcsokor	Budaörs, Városcsokor
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj Ft/hó		200 000	56 800	195 000	320 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete m <sup>2</sup>	<b>28,00</b>	114,00	20,00	81,00	100,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup>	2 550	1 754	2 840	2 407	3 200
8	Ingatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	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		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 Ft		190 000	53 960	185 250	304 000
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	2 423	1 667	2 698	2 287	3 040
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés		ua.	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,80
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	1 894	1 350	2 185	1 853	2 189
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,95	1,00	0,95	0,85
32	<b>Fajlagos bérleti díj Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>1 772</b>	1 283	2 185	1 760	1 860
33	<b>Számított bérleti díj Ft/hó</b>	<b>49 618</b>				
34	<b>Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó</b>	<b>49 600</b>				
35	Áfa 27 % Ft/hó	13 392				
36	<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>62 992</b>				





Bejárat



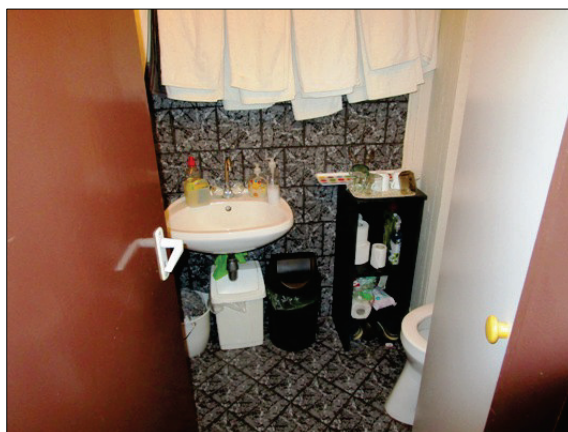
Üzlettér



Üzlettér, split klíma



Közlekedő



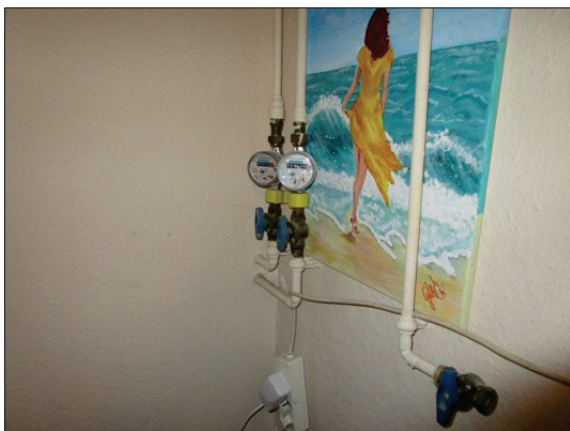
WC



Használaton kívüli csapadékvíz csatorna

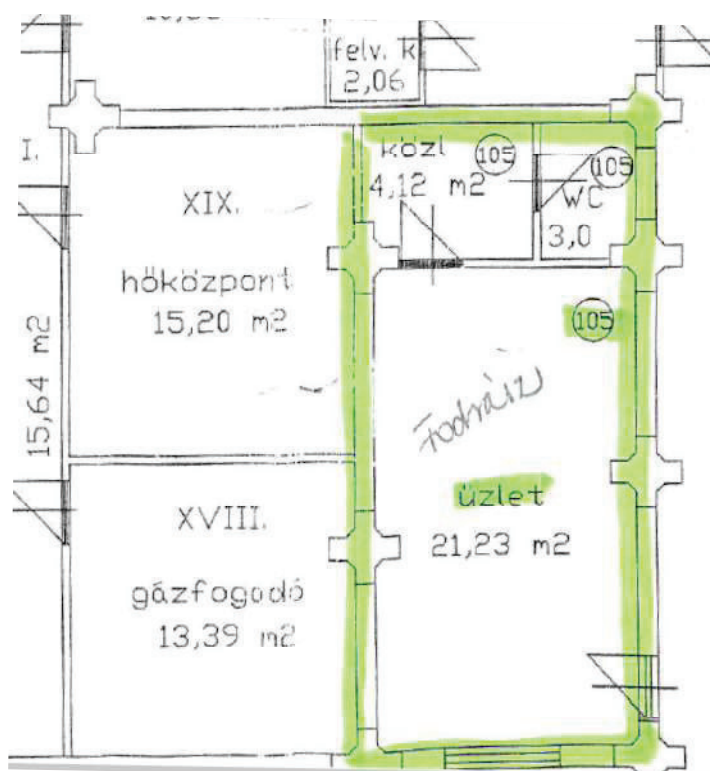


Ablak, radiátor



Vízórák





Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 30505/89636/2020  
2020.11.03

BUDAÖRS  
Béltérület: 1036/34/A/105 helyrajzi szám.

Tárgyszáz különlap

---

2020 BUDAÖRS Szivárvány utca 5. fogadószint, "felüljáró alatt" I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egész/százal		
Útlet	20	0 0	50/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 41147/2006.05.12				

2. bejegyző határozat: 41147/2006.05.12  
Tárgyszáz  
Az önálló ingatlanhoz tartozóak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

---

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, önkormányzati: 41147/2006.05.12  
jogcím: eredeti felvétel  
jegyző: tulajdonosi  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040 BUDAÖRS Szivárvány út 134.  
TÖRTÉNET: 15710105

---

III. RÉSZ

TARTALOM BEJEGYZÉSE

---

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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, Szivárvány u. 5. fogadószint, 1036/34/A/101 hrsz alatti  
175,0 m<sup>2</sup>-es üzlet, egyéb helyiség 133,0 m<sup>2</sup>-es részének bérleti díjáról



Budapest, 2025. március 14.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Lakótelep
A helyiségrész alapterülete m <sup>2</sup>	133,00
Számított fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 518
A helyiségrész bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	<b>201 900</b>
Áfa 27 % Ft/hó	54 513
Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>256 413</b>



*Bártfai László*

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 175,0 m<sup>2</sup>-es helyiség 133,0 m<sup>2</sup>-es részére vonatkozó piaci bérleti díjának értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát 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 forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant 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 értékbecslés 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.

## 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 egyéb helyiséget magába foglaló 10 emeletes panel épület természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs belterületén, a lakótelep városrészben található. Környezetében lakótelepi, panel, 4-10 szintes társas lakóházak találhatók. Az úttest az épület előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda kiépített. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos, távfűtő és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz végállomás) 200 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni kiépített parkolóban, ill. a környező utcákban lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 100 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont 500 m-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.



## 4.2. A lakóház leírása

A lakóház sík- és gerendarács alapozással, valószínűleg csúszózsálas építési móddal, földszint + 10 emeletes szintosztással, lapostetővel, lágylemez fedéssel épült 1980. körül. A lakóházban összkomfortos, távfűtéses lakások vannak. A homlokzat vakolt, színezett, a hőszigetelés 2013. körül készült, jó-közepes műszaki és esztétikai állapotú. Az épület beállt, súlylyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló jelek nem láthatók.

## 4.3. A helyiségcsoport 133,0 m<sup>2</sup>-es részének leírása

A helyiségcsoport 175,0 m<sup>2</sup>-es, ebből 133,0 m<sup>2</sup> a gyógyszerár, 42 m<sup>2</sup> orvosi rendelő. A szakvélemény tárgya a gyógyszerár által bérelt terület.

### Helyiségstruktúra és felületképzések

Megnevezés	Padló	Fal	Alapterület m <sup>2</sup>
Officina	Járólap	Festett	62,10
Iroda	Járólap	Festett	17,40
Labor	Járólap	Festett	11,10
Mosogató	Járólap	Festett	4,70
Konyha	Járólap	Festett	17,80
Zuhanyozó	Járólap	Festett	1,40
WC	Járólap	Festett	1,40
Közlekedő	Járólap	Festett	17,40
Összesen			133,30
Összesen kerekítve			<b>133,00</b>

A gyógyszerár a lakóház oszlopai közötti terület beépítésével létesült, a bérlő jogelődjének beruházásával. A beruházás értékét a bérlő lelakhatta. A helyiségstruktúra a funkciónak megfelelő, a felületképzések jó műszaki és esztétikai állapotban vannak. A nyílászárókat a bérlő műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésekre cserélte, split klímát szerelt fel. Fűtésre és melegvíz ellátásra a távfűtő hálózat szolgál. Önálló elektromos-, hideg- és melegvíz mérőóra van, hőmennyiségmérő nincs. A helyiség belmagassága az álmennyezet alatt 2,75 m.

## 4.4. Diagnosztika

Több járólapon repedések látszanak, amit valószínűleg az aljzatbeton mozgása okozott.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, 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 informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár 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.

## 5.2. Helyiség bérleti díjak, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szivár-vány u. 5.	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		200 000	56 800	195 000	320 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Helyiség alapterülete m <sup>2</sup>	<b>133,00</b>	114,00	20,00	81,00	100,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup>	2 550	1 754	2 840	2 407	3 200
8	Ingatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	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		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		190 000	53 960	185 250	304 000
16	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	2 423	1 667	2 698	2 287	3 040
17	<b>Helyszíni tényezők</b>					
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
22	Épületen belüli fekvés		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	1 963	1 350	2 185	1 853	2 462
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		1,00	0,95	0,75	0,80
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		1,00	0,97	0,80	0,80
32	<b>Fajlagos bérleti díj Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>1 518</b>	1 350	2 022	1 117	1 583
33	<b>Számított bérleti díj Ft/hó</b>	<b>201 888</b>				
34	<b>Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó</b>	<b>201 900</b>				
35	Áfa 27 % Ft/hó	54 513				
36	<b>Bérleti díj bruttó Ft/hó</b>	<b>256 413</b>				



Bejárat, környezet



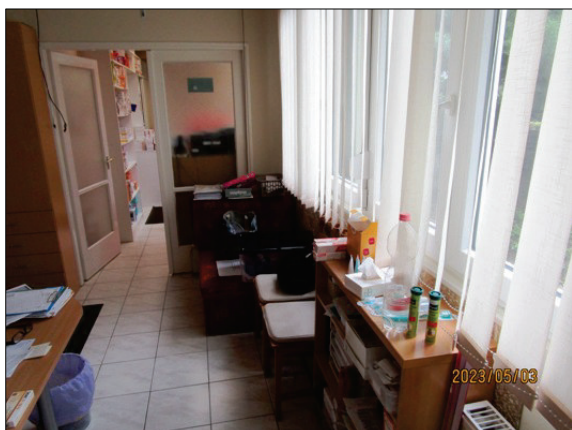
Officina



Officina



Közlekedő



Iroda



Gazdasági bejárat





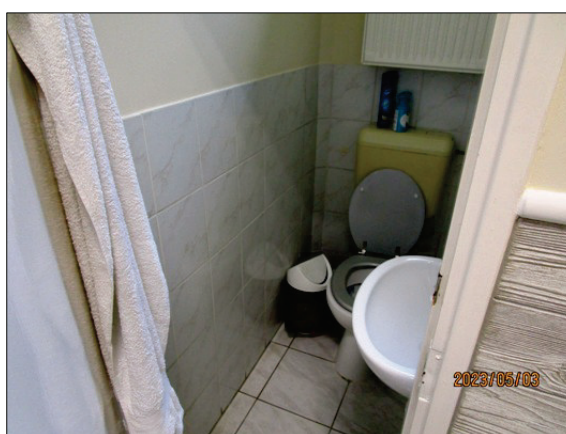
Raktár



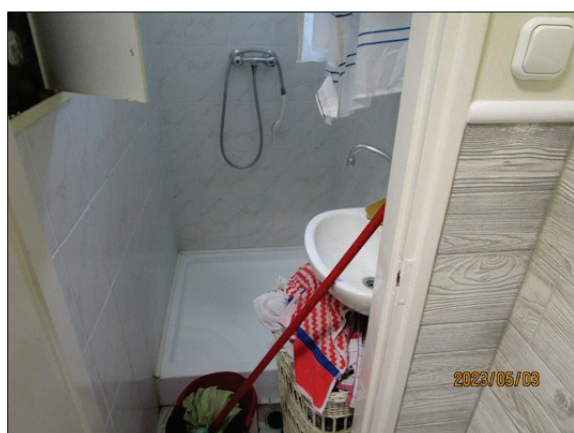
Laboratórium



Laboratórium, mosogató



WC

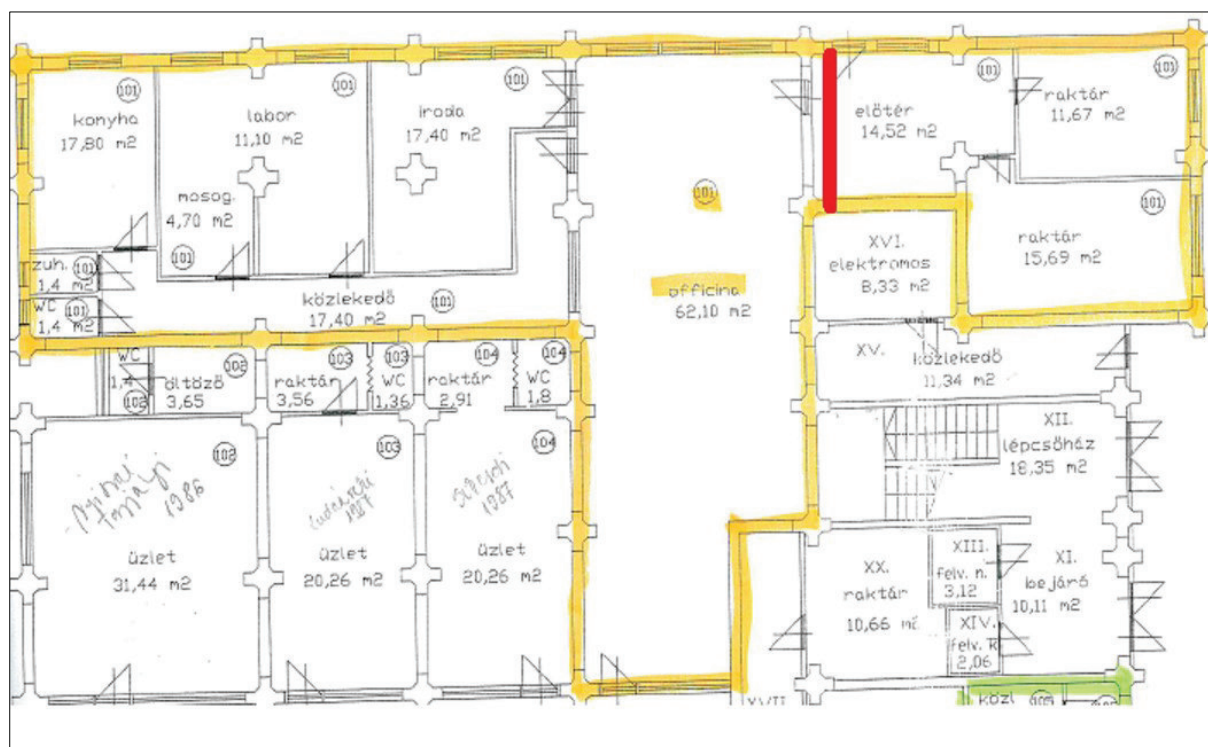


Zuhanyozó



Konyha





A helyiséget a piros vonallal jelzett helyen gipszkarton fallal leválasztották. A faltól balra a 133 m<sup>2</sup>-es gyógyszerár, jobbra orvosi rendelő van.

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 30005/8963 1/2020  
2020. 11. 03

BUDAÖRS  
Beltérület: 1036/34/A/101 helyrajzi szám

Oldal: 1/1

Tárgyszó: különlap

2000 BUDAÖRS Szivárvány utca 5. Földhasználat: "Földhasználat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
	m <sup>2</sup>	egység/241		
Összt. egyéb helyiség	175	0 0	332/100 00	örökösbirtok
Befizetés határidő:	41147/2006.05.12			

2. Befizetés határidő: 41147/2006.05.12

Tárgyszó:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
befizetés határidő: 41147/2006.05.12  
jegyzet: eredeti felosztás  
jegyzet: tulajdonosi  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖRÖKSZÁMOLÁSA  
cím: 2044 BUDAÖRS Szivárvány út 134.  
törzsszáma: 15730045

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ JOGSZÁMLÁST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap