



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, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz alatti iroda
(természetben Szent István gyógyszerár, orvosi rendelő, pince)
és az I. 2. 115/A/2 hrsz lakás és gépkocsi tároló bérleti díjáról



Budapest, 2022. november 29.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett 115/A/1 hrsz iroda, természetben gyógyszerár, orvosi rendelő, pince és 115/A/2 hrsz lakás és gépkocsi tároló megnevezésű albetét bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Ófalu
-----------	-------

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő földszint	480 000	129 600	609 600
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő pincszint	58 000	15 660	73 660
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	300 000	81 000	381 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	37 000	9 990	46 990
Összesen Ft	875 000	236 250	1 111 250

Megnevezés	Nettó Ft/év	Áfa Ft/év	Bruttó Ft/év
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő földszint	5 760 000	1 555 200	7 315 200
115/A/1 hrsz gyógyszerár és orvosi rendelő pincszint	696 000	187 920	883 920
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	3 600 000	972 000	4 572 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	444 000	119 880	563 880
Összesen Ft	10 500 000	2 835 000	13 335 000



Bártfai László

.....
Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

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

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 albetétek 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.
- 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. A társasház tulajdoni törzslapja

Megnevezés	Kivett lakóház udvar 3 db gazdasági épület
I/2.	Társasház
I/3.	Helyi jelentőségű védett terület
III/1.	Vezetékjog 7 m ² -re, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
III/2.	Elővásárlási jog, jogosult Budaörs Város Önkormányzata törzsszám 15730105

A telek adatai

Telek területe	731 m ²
Felszíne	A Templom tér lejtésének megfelelő, a Szabadság út szintjénél kb. 1,50 m-rel alacsonyabb, épülettel és kerítéssel bekerített

A telek téglalap alakú, jó oldalarányú, 1,30-1,90 m magas tömör kő- és téglakerítéssel ill. vélhetően a telekhatáron álló épületekkel bekerített. A Templom tér felől személy- és két-szárnyú gépkocsi bejáratú kapuja van. Felszíne a Szabadság úttól az Ebner György köz felé kb. 1,50 m-t, kb. 3 %-ot lejt. A lakóházon kívül a telken két db gépkocsi tároló található. A 125/A/1 hrsz tulajdoni lapján szereplő 64,0 m²-es melléképületet elbontották, helyén beton térburkolat van. A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van. A csatorna, a bérletől kapott korábbi információk szerint eternit csövekből készült, a gyökerek belenőnek, eldugul.

5. Az ingatlant magába foglaló lakóház adatai

Környezet	
Beépítettség	Sarok beépítésű épület
Utca burkolata	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Járda	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Parkolás	Utcán és az ingatlan területén
Közösségi közlekedési megálló	2 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 em.
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavegyes falszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbenső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Külső homlokzatszínezés felújítás 2022. márciusban
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vízesedés az udvar felől
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 - 1,70 m
Padlás állapota	Korábbi beázás nyoma látszik
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

6. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, falnedvesség 40 %
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Felújított 2022. március 80 %
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
7	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 40 %
8	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge hullámos 40 %
9	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %
10	Oromfalak	Szemrevételezés	Jó 60 %
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %

Lakóház műszaki leírás és diagnosztika

A Szabadság út és a Templom tér sarkán álló lakóház 1860. körül épült, a főút felől zárt soros beépítéssel, kő és téglalapozással, szigetetlen, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglalapozott pince, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai homlokzatszínezés felújítása 2022. márciusban készült. Az utcai nyílászárókat nem cserélték, csak kívül mázolták. Az udvari homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat vakolathiányos. Az épület tető szerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tető szerkezet kissé hullámos. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói vegyesen régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, ill. részben hőszigetelt üvegezésűek. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog. Az épület pincéjében raktárak, földszintjén gyógyszerár és orvosi rendelő, emeletén lakások vannak, padlásteret beépítetlen.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás, a falszigetelési hibáinak megszüntetése szükséges. A lakóház udvara, a térburkolat és a padlás osztatlan közös tulajdonban vannak, értékük az eszmei hányadban megjelenik.

7. A 115/A/1 hrsz, a tulajdoni lap szerint iroda, természetben gyógyszerár és orvosi rendelő, (a földszinten összesen 173,0 m²) leírása

7.1. Szent István Gyógyszerár és orvosi rendelő, 115/A/1 hrsz iroda albetét

Közös tulajdoni hányad	5.200/10.000
Teljes alapterület	173,0 m ²
Az értékelt alapterület	Gyógyszerár, földszint: 128,59 m ² , orvosi rendelő 44,41 m ²
Belmagassága	Földszint: 3,41 m, az álmennyezet alatt 2,90 m, pince: 2,39-2,68 m
Tájolás	Utcai és udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten és pincésinten
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvízes radiátorok a patikában, gáz falikazán és padlófűtés az orvosi rendelőben
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 l-es Hajdu
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, faldedvesség a pincében és a földszinten

Az orvosi rendelőben levő gáz falikazán 115/A/2 hrsz lakás gázórájára csatlakozik.

A tulajdoni lapon 3 db gazdasági épület szerepel, szemle alapján 2 db garázs épület áll a területen.

A gyógyszerár helyiségeinek alapterülete

	Földszint gyógyszerár	
1	Laboratórium	22,00
2	Officina	45,24
3	Iroda	12,64
4	Iroda + raktár	11,97
5	Átvevő - előtér	10,46
6	Közlekedő	4,24
7	WC	1,20
8	WC	1,20
9	Mosdó	5,72
10	Öltöző tartózkodó	13,29
11	Földszint gyógyszerár összesen	127,96
	Mérési korrekció	0,63
	Földszinti alapterület összesen	128,59

A gyógyszerház helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előtér, közlekedő	Kőlap + PVC	Műanyag lambéria + festett	
Iroda	PVC	Tapéta	
Officina	Járólap	Festett	Álmennyezet 2,90 m
Laboratórium	Mettlachi	Csempe + festett	
Mosogató	Mettlachi	Csempe + festett	40 l-es elektromos bojler
Közlekedő	Mettlachi	Csempe + festett	
Zuhanyozó	Mettlachi	Csempe + festett	
WC 1 és WC 2	Mettlachi	Csempe + festett	
Raktár	PVC	Festett	40 l-es elektromos bojler
Raktár	Mettlachi	Festett	

A tárgyi 115/A/1 hrsz albetét teljes területe 173,0 m², amiből 128,59 m² a Szent István gyógyszerház földszinti területe, 44,41 m²-t orvosi rendelőként használnak. A gyógyszerház használatában van a tulajdoni lapon szereplő, csak innen megközelíthető 2 db pince, összesen 72 m² alapterülettel.

A gyógyszerház bejárata a Szabadság út felől három lépcsőn közelíthető meg, akadálymentes bejárat az udvar felől lehetséges. A felületképzések gyenge - közepes állapotban vannak, a körítő falakon, belül 0,30-0,50 m-ig falnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre a pincében elhelyezett FÉG fali gázkazán szolgál, a hőleadók öntöttvas és lemez radiátorok. A melegvizet 2 db 40 l-es elektromos bojler állítja elő. Az udvar felőli gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, ill. részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. Az officinában a járólap burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A laboratóriumban a mettlachi felpúposodott, mozog. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú.

Az orvosi rendelő adatai

Alapterülete	44,41 m ²
Belmagassága	3,31 m
Tájolás	Ablakok a Templom tér felé
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten, személy bejárat az utcáról, udvari lépcsőn keresztül, 4 + 2 lépcső felfelé
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Gáz kombi falikazán (Immergas), padlófűtés
Melegvíz	Gáz kombi falikazán (Immergas) és elektromos bojler
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra a 115/A/2 lakásban
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség 0,30-0,50 m-ig

Az orvosi rendelő helyiségstruktúrája és felületképzések

Orvosi rendelő			
Váró	Járólap	Festett	Padlófűtés
Rendelő	Járólap	Csempe + festett	Padlófűtés
Raktár	Járólap	Festett	Fali gázkazán
WC	Járólap	Festett	

Műszaki leírás, diagnosztika

Az udvari, külön bejáratú orvosi rendelőt a földszinti, iroda megnevezésű albetétből, gipszkarton falakkal választották le. Biztonsági bejáratú ajtó vezet a váróba, majd a rendelőbe. A helyiségcsoportban padlófűtés van, a tárgyi helyiségrészt a funkciónak megfelelően alakították ki. Az ablakok fakeretes, spalettás, régi típusúak, a beltéri ajtók közepes minőségűek. Fűtésre Immergas fali gázkazán van beépítve, padlófűtéssel, a melegvizet alsó beépítésű elektromos bojler szolgáltatja. A kapott információk szerint a gázkazán a 115/A/2 hrsz lakás gázórájára csatlakozik. A falon, a szigetelés hibája miatt falnedvesség, vakolat leválás látszik.

Pince

	Megnevezés	Alapterület m ²
	Pince	
1	Raktár	15,69
2	Raktár	24,76
3	Lépcső	10,28
4	Raktár	14,91
5	Feljáró	6,28
6	Pince összesen	71,92

Pince jobb és bal oldal helyiségei

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Pince raktárak	Járólap	Kő és tégl, részben vakolt	FÉG fali gázkazán, melegvizet radiátorok. Belmagasság 2,39-2,68 m

A pince korlátozott használhatóságú a patikából nyíló bejárat, a kis belmagasság és a talajnedvesség, dohosság miatt.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	1860. óta bevezetett patika
	Kis albetét szám, nagy földterület
	Helyi jelentőségű védett terület
	Homlokzat felújítás 2022.
Értékcsökkentő tényezők	Talajnedvesség elleni falszigetelés nincs, vagy tönkrement az udvari oldalon
	Az udvari homlokzat és az ablakok gyenge állapota

7.2 A 115/A/2 hrsz lakás és gépkocsi tároló leírása

Lakás

Közös tulajdoni hányad	2171/10.000
Teljes alapterület	87,0 m ²
Tájolás	Utcai, sarok elrendezésű ablakok, udvari bejárat
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Belmagassága	3,11 és 2,69 m
Elektromos energia	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van. A földszinti orvosi rendelő gázkazánja is a lakás gázórájára csatlakozik
Csatorna	Közütemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közütemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes
A tulajdoni lap adatai	
I/3.	28 m ² gépkocsi tároló
III/8.	Elidegenítési és terhelési tilalom Budaörs Város Önkormányzata törzsszám 15730105

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Közlekedő	Szőnyegpadló	Festett	Split klíma
Nappali - étkező	Parketta	Festett	Sarok elrendezésű
Szoba I.	Parketta	Festett	Mennyezet beázás
Fürdőszoba	Járólap	Tapéta	Sarok zuhanykabin, kézmosó, WC, Beretta gázkazán
WC	Járólap	Tapéta	
Gardrób	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba II.	Szőnyegpadló	Festett	
Félszoba III.	Parketta	Festett	
Félszoba IV.	Parketta	Festett	

A lakás bejárata az épület udvaráról nyíló zárt lépcsőházból, fa lépcsőn közelíthető meg. Összkomfortos, egy szoba + 3 félszobás, I. emeleti, sarok elhelyezkedésű ingatlan. A belső ajtók jó minőségűek, az ablakok régi, korszerűtlen, gyenge állapotúak. A felületképzések közepes műszaki és esztétikai állapotúak. Egy fürdőszoba WC és egy külön WC van a lakásban. A konyha- nappali ablakai sarok elrendezésűek, két utcára tájoltak. A nappali mennyezetén beázás folt látható, szóbeli információ alapján a beázás okát megszüntették.

A lakás jó elhelyezkedésű, közepes műszaki és esztétikai állapotú.

A lakásban gázóra van, szóbeli információt kaptunk arról, hogy a földszinti orvosi rendelő gázkazánja is erre a gázórára csatlakozik.

Gépkocsi tároló

A társasház udvarán 2 db gépkocsi tároló található. A tárgyi gépkocsi tároló 28 m², a szokásosnál nagyobb alapterületű. Téglá építésű, oldalsó fala a telekhatáron van, kis lejtésű hullámpala héjalású. Kétszárnyú ajtaja 2,40 m széles, 2,0 m magas, nagyobb mérete ellenére csak egy gépkocsi tárolását teszi lehetővé. Műszaki és esztétikai állapota gyenge.

8. Értékképzés

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 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 nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték (bérleti díj) az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az tulajdonos hajlandó a bérbe adásra
- 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.

8.1. 115/A/1 hrsz iroda (gyógyszertár és orvosi rendelő) földszinti rész bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/1 iroda	Szent-Györgyi Albert u.	Liget u.	Ipari park	Szabadság út	Gyár u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Bérleti díj (Ft/hó)		650 000	372 900	331 500	795 000	395 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	173,00	180,00	100,00	100,00	185,00	100,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)	3 780	3 611	3 729	3 315	4 297	3 950
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet/iroda	Iroda
9	A bérleti díj jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		617 500	354 255	314 925	755 250	375 250
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	3 591	3 431	3 543	3 149	4 082	3 753
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,00	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	3 829	3 674	3 794	3 373	4 287	4 019
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 757	2 645	2 732	2 428	3 086	2 894
33	Számított bérleti díj nettó Ft	476 978					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	480 000					

Bérleti díj arányosítása	Nettó Ft/hó
Gyógyszertár földszint	357 919
Orvosi rendelő	122 081
Összesen nettó Ft/hó	480 000

A felépítmény bérleti díja tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület és a közös tulajdonú épületrészek díját is.

Az összehasonlító árakban a fellelhető releváns adatokkal számoltunk.

8.2. 115/A/1 pincszint, bérleti díj számítás

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/1 iroda	Szent-Györgyi Albert u.	Liget u.	Ipari park	Szabadság út	Gyár u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Bérleti díj (Ft/hó)		650 000	372 900	331 500	795 000	395 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	72,00	180,00	100,00	100,00	185,00	100,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)	3 780	3 611	3 729	3 315	4 297	3 950
8	Ingatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet/iroda	Iroda
9	A bérleti díj jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		617 500	354 255	314 925	755 250	375 250
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	3 591	3 431	3 543	3 149	4 082	3 753
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,00	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
24	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	1 915	1 837	1 897	1 686	2 143	2 009
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	804	772	797	708	900	844
33	Számított bérleti díj nettó Ft	57 899					
34	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hó	58 000					

8.3. 115/A/2 hrsz I. 2. lakás bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. I. 2. 115/A/2	Templom tér	Szabadság út	Pipacs u.	Mátyás király út
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj Ft/hó		250 000	298 000	280 000	350 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtalan alapterülete m ²	87,00	70,00	77,00	70,00	83,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	3 915	3 571	3 870	4 000	4 217
8	Ingtalan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	A bérleti díj 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	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált bérleti díj Ft		237 500	283 100	266 000	332 500
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	3 719	3 393	3 677	3 800	4 006
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	3 719	3 393	3 677	3 800	4 006
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,90	0,90
32	Összes korrekció %		-5,00%	-5,00%	-10,00%	-10,00%
33	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	3 435	3 223	3 493	3 420	3 605
34	Számított bérleti díj Ft/hó	298 876				
35	Kerekített bérleti díj Ft/hó	300 000				

8.4. 115/A/2 hrsz gépkocsi tároló bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. 115/A/2	Holdfény u.	Szabadság út	Templom tér	Szabadság út
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj Ft/hó		30 000	25 000	25 000	30 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	28,00	14,00	13,00	20,00	13,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	1 906	2 143	1 923	1 250	2 308
8	Ingatlan jellege	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs
9	A bérleti díj 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	Ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált bérleti díj Ft		28 500	23 750	23 750	28 500
16	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	1 811	2 036	1 827	1 188	2 192
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a városrészen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90
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 ²)	1 726	2 036	1 827	1 069	1 973
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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	0,90	0,90	0,90
32	Összes korrekció %		-28,00%	-28,00%	-27,10%	-27,10%
33	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	1 311	1 466	1 315	866	1 598
34	Számított bérleti díj Ft/hó	36 715				
35	Kerekített bérleti díj Ft/hó	37 000				

9. Bérleti díjak összesítése

Megnevezés	Nettó Ft/hó	Áfa Ft/hó	Bruttó Ft/hó
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő földszint	480 000	129 600	609 600
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő pinceszint	58 000	15 660	73 660
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	300 000	81 000	381 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	37 000	9 990	46 990
Összesen Ft	875 000	236 250	1 111 250

Megnevezés	Nettó Ft/év	Áfa Ft/év	Bruttó Ft/év
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő földszint	5 760 000	1 555 200	7 315 200
115/A/1 hrsz gyógyszertár és orvosi rendelő pinceszint	696 000	187 920	883 920
115/A/2 hrsz I. 2. lakás	3 600 000	972 000	4 572 000
115/A/2 hrsz gépkocsi tároló	444 000	119 880	563 880
Összesen Ft	10 500 000	2 835 000	13 335 000



Gyógyszertár bejárat



Gyógyszertár officina



Officina



Iroda



Raktár



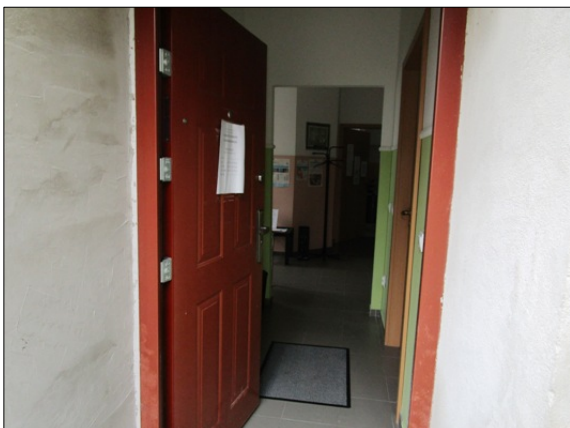
Laboratórium



Pince I.



Pince II. FÉG gázbojler



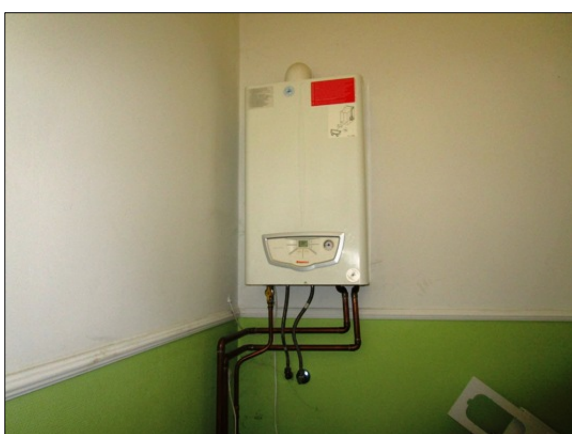
Orvosi rendelő bejárat



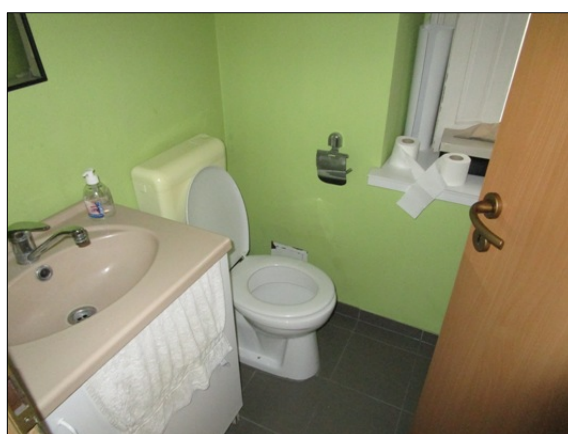
Váró



Orvosi rendelő



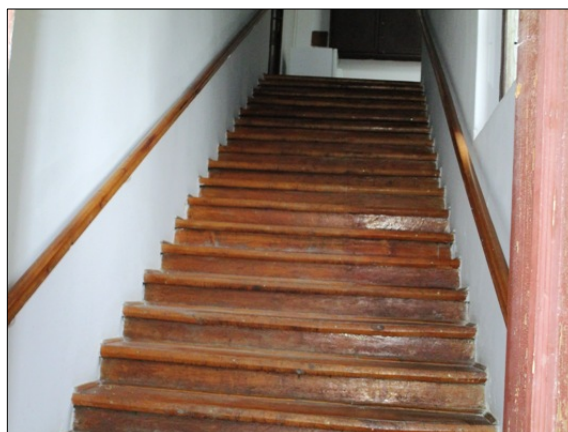
Raktár, gáz falikazán



WC



Bejárat



Lépcső az emeletre



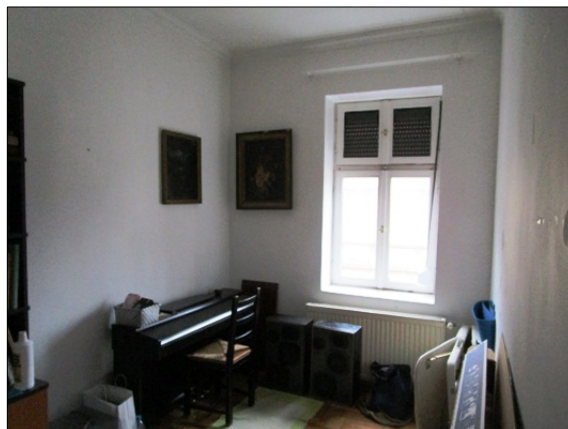
Előtér, lakás bejárat



Közlekedő



Félszoba



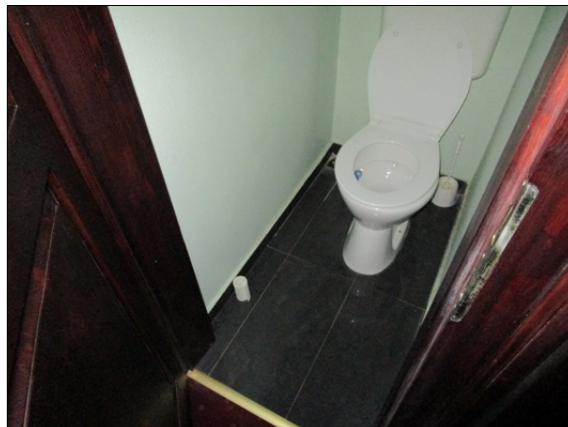
Radiátor



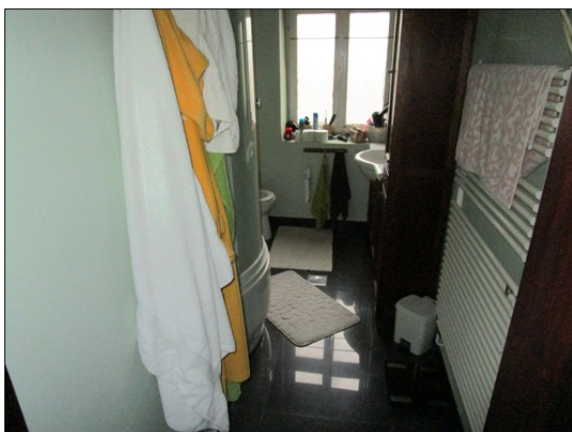
Ablak



Félszoba



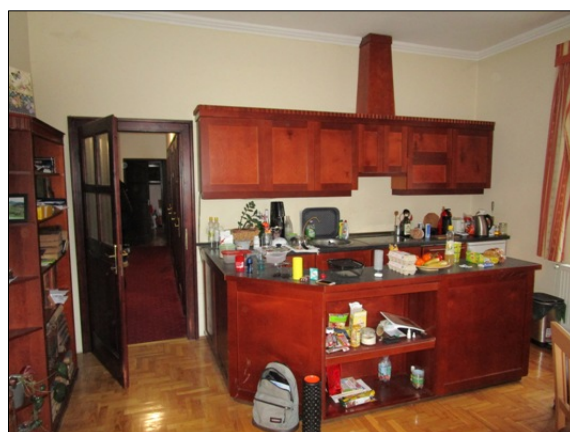
Külön WC



Fürdőszoba-WC



Szoba



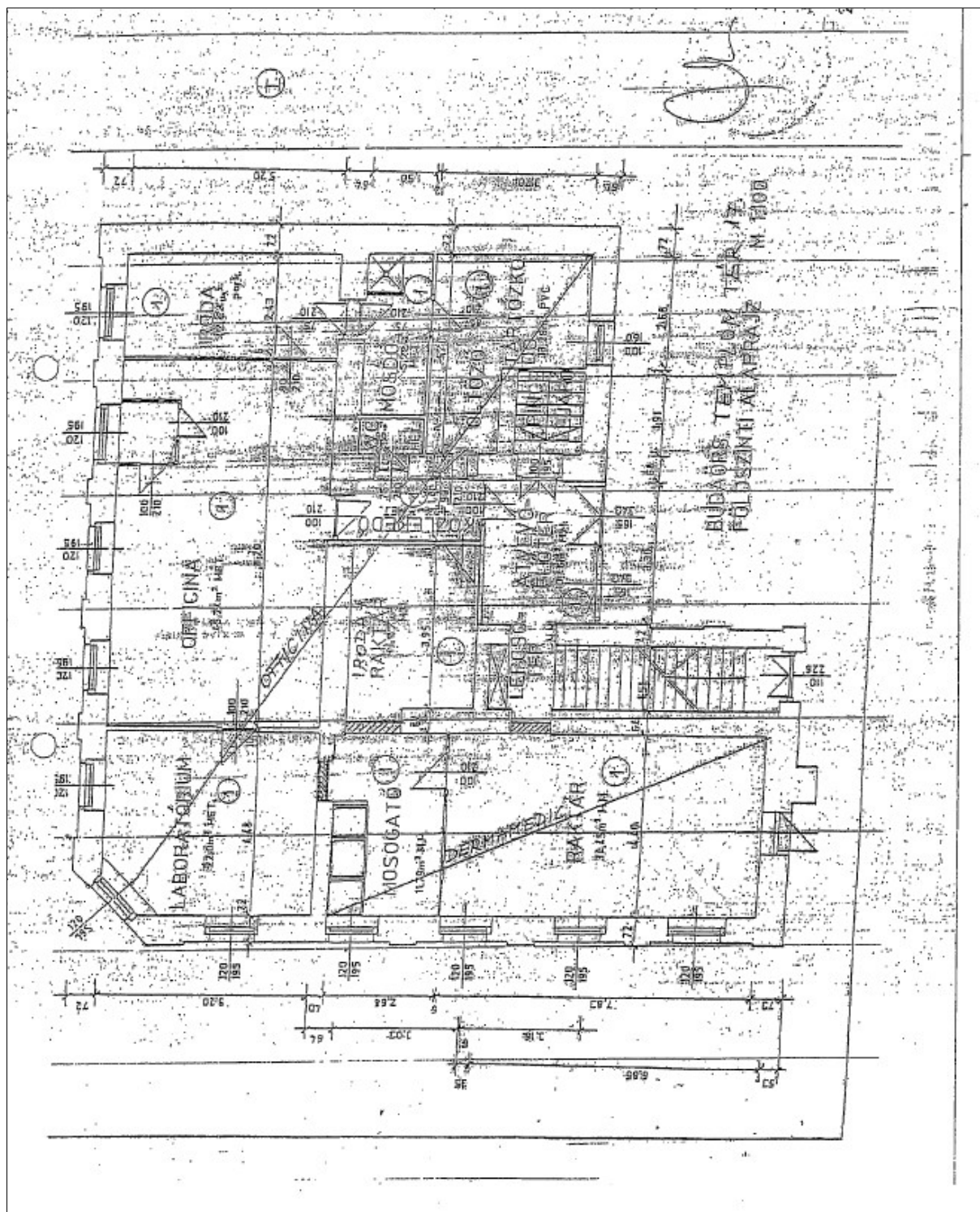
Nappali-konyha



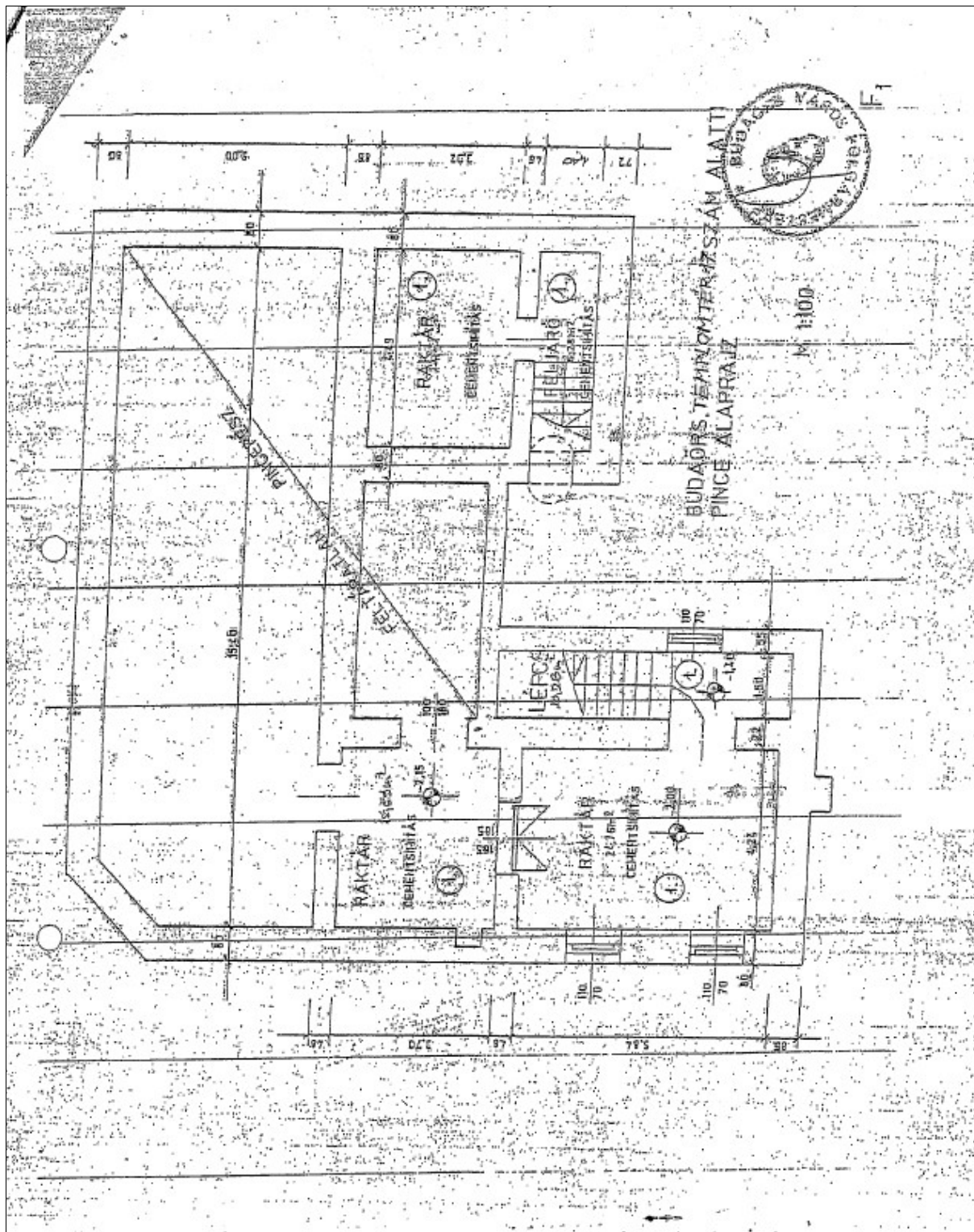
Bejárat az udvarra



Gépkocsi tároló



Földszinti alaprajz



Pinceszint alaprész

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Könyvtár-Építész 3.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/112385/2022 2022.11.21			
BUDAÖRS Belterület 115 helyrajzi szám		Szektor : 61	
társasház törzslap			
2040 BUDAÖRS Templom tér 17.			
LEÍRÁS			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai névelési ág/kivett megnevezés/			
min.o		terület ha m2	kat.t.jog k.f.ill.
			alrészlet adatai kat.jog ha m2 k.f.ill
Kivett lakóház, udvar 3 db gazdasági épület		0	731 0.00
2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17 Társasház A földhatalnokhoz tartozó közös tulajdonban álló épületeknek az alábbi helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.			
3. bejegyző határozat: 37072/2001.03.08 Helyi jelentőségű védett terület			
4. bejegyző határozat: 30353/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a CAT forgalomkezeléssel.			
LEÍRÁS			
6. kinyilatkoztatás: 1/1 bejegyző határozat, öröklési idő: 35115/2009.03.13 eredeti határozat: 59346/1993.12.17 jogcím: eredeti felvétel 59346/1993.12.17 jogállás: társasház-tulajdon név: TÁRSASHÁZ BUDAÖRSI TEMPLOM TÉR 17. cím: 2040 BUDAÖRS Templom tér 17. a tulajdonjogot a 1-3-as megnevezett különlegek tartalmazzák.			
LEÍRÁS			
1. bejegyző határozat, öröklési idő: 62893/2012.12.21 Vezetéknév VM-12/2012 engedély számú, (2012) Budaörsi d. sz. 0,0kv vezetékrendszerre vonatkozó vezetéknév a vázrajz szerint 7 m-re az ingatlan területéből. jogosult: név: KINÓ HÁLÓZATI KFT. társaság: 13004903 cím: 1132 BUDAPEST KILI.PÉTER Váci út 72-74.			
2. bejegyző határozat, öröklési idő: 40041/2016.09.31 Elővásárlási jog jogosult: név: BUDAÖRSI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT társaság: 15730103 cím: 2040 BUDAÖRS Budaörsi út 134.			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás eljárási köréből került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap											
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Köztitny Frigyes út 3.		Oldal: 1/1											
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat													
Megrendelés szám: 30005/112374/2022													
2022.11.21													
BUDAÖRS Belterület 115/A/1 helyrajzi szám		Támaszház különlap											
1040 BUDAÖRS Templom tér 17. Földszint. ajtó: 1. "Földvezeték alatti"													
HRSZ													
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:													
<table border="1"><thead><tr><th>megnevezés</th><th>terület m2</th><th>szobák száma szoba/szoba</th><th>személyi hányad</th><th>tulajdoni forma</th></tr></thead><tbody><tr><td>iroda</td><td>173</td><td>0 0</td><td>5200/10000</td><td>önkormányzati</td></tr></tbody></table>				megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/szoba	személyi hányad	tulajdoni forma	iroda	173	0 0	5200/10000	önkormányzati
megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/szoba	személyi hányad	tulajdoni forma									
iroda	173	0 0	5200/10000	önkormányzati									
Bejegyző határozat: 999991/1097													
2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17													
Támaszház													
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.													
3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13													
pince 72 m2 melléképület 64 m2.													
HRSZ													
1. tulajdoni hányad: 1/1													
bejegyző határozat, árkeresési idő: 59346/1993.12.17													
jogcím: eredeti Földvezeték													
jogállás: tulajdonos													
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA													
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.													
telefon: 15730105													
HRSZ													
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST													
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás szabályai szerinti kiadásra. Másra nem használható.													
TULAJDONI LAP VÉGE													

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap															
	FEST MESEYI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Kincstár-Értéktár utca 3. Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé mátsolat Megrendelés szám: 30005/112375/2022 2022.11.21 BUDAÖRS Belterület: 115/A/2 helyrajzi szám Oldal: 1/1																
	1040 BUDAÖRS Templom tér 17. 1. emelet. ajtó: 2. LRBSZ																
	1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>megnevezés</th> <th>terület m²</th> <th>szobák száma egész/fél</th> <th>személyi hányad</th> <th>tulajdoni forma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>lakás</td> <td>87</td> <td>0 0</td> <td>1171/10000</td> <td>magán</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Bejegyző határozat: 609901/1097</td> </tr> </tbody> </table>	megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma	lakás	87	0 0	1171/10000	magán	Bejegyző határozat: 609901/1097					
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma													
lakás	87	0 0	1171/10000	magán													
Bejegyző határozat: 609901/1097																	
	2. bejegyző határozat: 59346/1993.12.17 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.																
	3. bejegyző határozat: 35115/2009.03.13 20 m gépkocsi tároló.																
	LRBSZ																
	4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényességi idő: 50936/3/2012.06.07 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszáma: 15710105																
	LRBSZ																
	5. bejegyző határozat, érvényességi idő: 42305/3/2021.06.01 Elidegenítési és terhelési tilalom jogcím: név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.																
	TULAJDONI LAP VÉGE																
	Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás előjából került kiadásra. Másra nem használható.																
	Nem hiteles tulajdoni lap																