



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, Nefelejcs u. 7.  
1792/2 hrsz kivett lakóház és beépítetlen területről



Budapest, 2021. július 10.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett 131,0 m<sup>2</sup>-es kivett lakóház és beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Városrész</b>	<b>Kőhegy</b>
<b>Építési övezet</b>	<b>Lk-1/VED</b>
<b>A földterület mérete m<sup>2</sup></b>	<b>131,00</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>6 161</b>
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>810 000</b>
<b>Bérelti díj Ft/hó</b>	<b>5 056</b>
<b>Bérelti díj Ft/év</b>	<b>60 669</b>

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*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 ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. Az aktualizálás a 2020. október 14-i szakvéleménnyel együtt, változatlan feltételekkel érvényes.

## **2. 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.

## 3. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Nefelejcs u. 7. 1792/2	Budaörs, Köhegy	Budaörs, Köhegy	Budaörs, Köhegy	Budaörs, Köhegy
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		50 000 000	39 800 000	53 990 000	51 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	131,00	849	759	1 075	887
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	54 763	58 893	52 437	50 223	57 497
8	Ingatlan jellege	Nem építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		45 000 000	35 820 000	48 591 000	45 900 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	49 286	53 004	47 194	45 201	51 747
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	49 286	53 004	47 194	45 201	51 747
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztartozások		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	6 161	6 625	5 899	5 650	6 468
45	Számított forgalmi érték, Ft	807 065				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	810 000				

#### 4. Bérleti díj számítása hozam alapú DFEV módszerrel

Az adatbázisokban hasonló ingatlanok bérleti díjai nem szerepelnek, ezért az ingatlan forgalmi értékéből befektetői szemlélettel számítottuk ki a bérleti díjat. A tőkésítési kamatlábat 7 %-ban valószínűsítettük, ami 14,3 éves megtérülést jelent.

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	39		
Alapterület m <sup>2</sup>	131,00		
Bérleti díj Ft/hó	5 056		
Kihasználtság %	100		
Éves bevétel nettó Ft	60 669		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	1 213
Menedzselési költségek		2	1 213
Felújítási költségalap		3	1 820
Összesen Ft	60 669		4 247
Éves üzemi eredmény Ft	<b>56 700</b>		
Tőkésítési ráta %		<b>7,00</b>	
Tőkésített érték Ft		<b>810 000</b>	