

IX/19/2021. H. Z.

30PMH 60522/2021



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

T: 06-30/ 908-1995

e-mail: avantimmo@gmail.com

POLGÁRMESTERI HIVATAL

BUDAÖRS

Iktatva: 2021 SZEPT 24.

Szám: IX/19-34/2021

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:

H. Z.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Zengő u. 8991/1 hrsz alatti
kivett udvar és hétvégi ház ingatlanról



IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2021 SZEPT 24.

Budapest, 2021. szeptember 21.



20210923-0947-060522-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett udvar és hétvégi ház forgalmi értékét és használati díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Frankhegy
A 8991/1 hrsz ingatlan földterületének mérete m ²	956
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	18 330 000
Az ingatlan használati díja bruttó Ft/hó	50 000
Az ingatlan használati díja nettó Ft/hó	39 370
Az ingatlan használati díja bruttó Ft/év	600 000



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 értébecslésének aktualizálását. Az aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2021. február 17-i szakvéleménnyel együtt érvényes.

2. Telek összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Zengő u. 8991/1 hrsz.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		24 000 000	14 500 000	18 500 000	20 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	956	1 085	753	1 122	1 080
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	19 096	22 120	19 256	16 488	18 519
8	Ingatlan jellege	Üdülő telek	ua.	ua.	ua.	ua.
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
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		22 800 000	13 775 000	17 575 000	19 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 141	21 014	18 293	15 664	17 593
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	rosszabb	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,10	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,05	1,05
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	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	19 197	21 014	19 208	18 092	18 472
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	ua.	rosszabb	ua.
35	Korrekciós tényező		0,99	1,00	1,05	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	19 370	20 804	19 208	18 997	18 472
45	Számított forgalmi érték, Ft	18 517 859				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	18 520 000				

Bontási költség számítása

	Megnevezés	Alapterület m ²	Belmagasság m	Lég m ³	Bontás Ft/lég m ³	Bontási ktg Ft
1	Hétfélg ház bttó m ²	33,12	1,90	62,93	3 000	188 784
2	Kerekítve Ft					190 000

A bontási költség tartalmazza az épület bontási anyag- és munkadíját, a törmelék elszállításának, belső mozgatásának és lerakásának díját is. A bontási költséget az épület bruttó térfogatára számítottuk.

Forgalmi érték megállapítása

	Ft
Üres építési telek forgalmi értéke Ft	18 520 000
Bontás, törmelék elszállítás Ft	190 000
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	18 330 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.

Használati díj számítása DFEV módszerrel

Hasonló, földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek használati díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a használati díjat a forgalmi értékből, hozam alapú számítással vezettük le.

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 használati díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

A befektetési célú ingatlan vásárlásoknál a befektetők 10-15 éves megtérülési idővel (10-6,67 %-os) direkt tőkésítési kamatlábbal kalkulálnak. A Magyar Állampapír Plusz lakossági állampapír kamata EHM: 4,95 %, ami 20 éves megtérülést jelent. A hasonló ingatlanok bérbevétele iránti mérsékelt kereslet miatt 3,14 %-os tőkésítési rátával számoltunk.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Használati díj Ft/m ² /hó	943		
Alapterület m ²	53,00		
Használati díj Ft/hó	50 000		
Kihasználtság %	100		
Éves bevétel nettó Ft	600 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	12 000
Menedzselési költségek		2	12 000
Felújítási költség alap		0	0
Összesen Ft	600 000		24 000
Éves üzemi eredmény Ft	576 000		
Tőkésítési ráta %		3,14	
Tőkésített érték Ft		18 332 272	

IX/95/2021.

H. file



BOYMH 53408/2021

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

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

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2021. AUG. 9

Szám: IX/95-27/2021

Előszám: Műz. sz.: Műz. sz.: H. 2

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz alatti
kert forgalmi értékéről és bérleti díjáról



Budapest, 2021. augusztus 16.



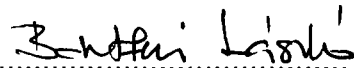
20210818-1333-053408-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

A kívüljegyzett kert forgalmi értékét és bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Felsőszállás
Övezet	Mk-4
A 8198/2 hrsz telek mérete m ²	905
Művelési ág	Kert
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	13 362
Forgalmi érték Ft	12 090 000
Bérleti díj nettó Ft/hó	10 100
Bérleti díj bruttó Ft/hó	12 827




Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését és bérleti díj számításának aktualizálását. Az aktualizálás a 2021. február 24-i szakvéleménnyel együtt 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 8198/2 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8198/2	Budaörs, Sóvirág u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Felsőszállás
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		21 900 000	17 900 000	18 500 000	16 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	905	1 159	1 377	851	638
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	19 874	18 896	12 999	21 739	25 862
8	Ingatlan jellege	Kert	Mk-4	Gyümölcsös	Mk-1	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	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		20 805 000	17 005 000	17 575 000	14 850 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 557	17 951	12 349	20 652	23 276
19	Helyszíni tényezők					
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		jobb	ua.	jobb	jobb
25	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	ua.	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	15 618	14 540	12 349	16 728	18 853
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	jobb
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,80
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, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	13 362	13 086	11 732	15 055	13 574
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 092 590				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 090 000				

4. Bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz	Pest megye	Pest megye	Pest megye	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/év)		54 000	40 000	60 000	54 000
5	Információ forrás		Agrotax	Agrotax	Agrotax	Agrotax
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	905	3 840	2 710	4 756	4 266
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	13,52	14,06	14,76	12,62	12,66
8	Ingatlan jellege	Kert	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		51 300	38 000	57 000	51 300
18	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	12,85	13,36	14,02	11,98	12,03
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,95	0,90	0,95	0,95
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Elektromos áram	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
25	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Gyenge	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	12,38	13,06	12,99	11,72	11,76
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
44	Fajlagos nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó)	11,17	11,79	11,72	10,57	10,61
45	Számított nettó bérleti díj, Ft/hó	10 111				
46	Kerekített nettó bérleti díj Ft/hó	10 100				
47	Áfa 27 % Ft	2 727				
48	Bérleti díj bruttó Ft/hó	12 827				



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, Puttony u. 8908 hrsz alatti
kivett beépítetlen terület bérleti díjáról



Budapest, 2021. november 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Alsószállás
Övezeti besorolás	HÜ/I-1
A telek mérete m ²	1 979
Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hónap	12,19
Bérleti díj Ft/hónap	24 130
Bérleti díj Ft/év	289 560

A megállapított bérleti díj áfát nem tartalmaz.



Bartfai László

Bartfai 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 bérleti díjának aktualizálását. Az aktualizálás a 2021. április 15-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Kivett beépítetlen terület, bérleti díj összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Puttony u. 8908 hrsz	Pest megye Vác	Pest megye Budakalász	Pest megye Gödöllő	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		50 000	5 000	20 000	100 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 979	4 700	1 013	2 100	3 000
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	14,61	10,64	4,94	9,52	33,33
8	Ingatlan jellege		Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Költerület
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	4 500	18 000	90 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	13,15	9,57	4,44	8,57	30,00
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	ua.	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,10	1,00	0,80
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	Elektromos áram	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 ² /hó)	11,76	9,57	4,89	8,57	24,00
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	jobb
33	Korrekciós tényező		1,10	1,30	1,20	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	12,19	10,53	6,35	10,29	21,60
45	Számított bérleti díj, Ft/hó	24 129				
46	Kerekített bérleti díj Ft/hó	24 130				