



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, Rubik Ernő u. 10354 hrsz alatti  
kivett út területéből 198 m<sup>2</sup> terület bérleti díjáról



Budapest, 2021. december 15.

## ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett út területéből 198 m<sup>2</sup> bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Ipari Park
A terület mérete m <sup>2</sup>	198
Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	500
Bérleti díj nettó Ft/hó	98 958

A számított bérleti díj nettó összeg, áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának értébecslését.

## 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 bérleti díj meghatározásánál az ingatlanrész 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, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés 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 ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs belterületén a Kamaraerdő Ipartelep nevű városrészben van. A terület a Rubik Ernő u. déli oldalán található. Az utca sík, aszfalt, a járda Viacolor burkolatú. Az utcában elektromos, víz, csatorna és gázvezeték van. A környezetben ipari, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, (TESCO, LIDL, Diego) bevásárló központ található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 200 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a kiépített parkolóban lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség, bevásárlóközpont 100 m-en belül közintézmények, szolgáltatások, piac, tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhe-

tők. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A telek leírása

A kivett út területének értékelte részét észak felől a Rubik Ernő u., déli részét a 10353 hrsz terület határolja. A tárgyi terület a mellékelt helyszínrajz szerint hosszúka, nagy oldalirányú, háromszögre hasonlító, szabálytalan alakú. Felszíne sík, északi része bekerített. A terület felszínén mintakert építése folyik.

A területen közmű kiállásokat nem láttunk. Az e-közmű térkép szerint a terület ÉK-i határa mellett víz, elektromos és hírközlési, K-i oldalán földgáz vezeték van. A földterület védettségéről, üregekről, csúszásveszélyről, felszínmozgásról nincs tudomásunk. Talajerózióknak mérsékelten kitett terület, fagy- jég és vadkár a környék átlagának megfelelő.

#### A 10354 hrsz terület adatai

Teljes terület	300 m <sup>2</sup>
Értékelt terület	198 m <sup>2</sup>

Megnevezés	10354 hrsz kivett út
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	III/15. Önálló szöveges bejegyzés: a budaörsi 0104 hrsz-ú ingatlant lejegyeztem és megosztottam az alábbi földrészletekre: 0104, 0104/2 hrsz
	III/16. Önálló szöveges bejegyzés a belterületbe csatlakozást megelőzően 0104/2 hrsz-ú ingatlan. Átvezetve a 2-32/2004. sz. változási vázrajz alapján.
	III/19. Vezetékjog 36 m <sup>2</sup> területre, TIGÁZ Zrt.
	III/20. Vezetékjog 36 m <sup>2</sup> területre, ELMŰ Hálózati Kft.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokból számított fordított tőkésítési módszerrel megállapított bérleti díj számítás 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 bérleti díj megállapításához felhasználtuk a KSH, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit. Hasonló területek bérleti díjai az adatbázisokban nem lelhetők fel.

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 érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható – bérbe adható. A pontos ár csak versenyzetetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi 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 vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

#### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó elhelyezkedés, körforgalom
Értékcsökkentő tényezők	Kivett út Nagy oldalárány, szabálytalan alak

## 5.2. Terület, forgalmi érték, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs 10354 hrsz	Budaörs 10354 u.	Budaörs 10354 hrsz	Budaörs 10354 hrsz	Budaörs 10354 hrsz
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		202 000 000	45 900 000	79 900 000	175 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	198	6 628	935	1 242	5 450
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	44 002	30 477	49 091	64 332	32 110
8	Ingatlan jellege	Kivett út	Ipari telek	Építési telek	Építési telek	Ipari telek
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 (szolgáltat., 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		191 900 000	43 605 000	75 905 000	166 250 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	41 802	28 953	46 636	61 115	30 505
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		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23	Korrekciós tényező		1,25	1,20	1,20	1,20
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		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
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>	47 998	34 382	53 165	69 671	34 775
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felzárk., 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 <sup>2</sup>	47 998	34 382	53 165	69 671	34 775
45	Számított forgalmi érték, Ft	9 503 680				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	9 500 000				

### 5.3. Bérleti díj meghatározása fordított tőkésítési módszerrel

Egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint éves hozamra vagy járadékra egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos tudni akarja, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegeihető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. Ellenőrző módszerként is alkalmazható, ahol kiszámítható, hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvárás mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit. Az alkalmazott 12,5 %-os tőkésítési ráta a befektetők által elfogadott 8 éves megtérülést jelent.

	Mértéke	Összeg
Értékelt terület m <sup>2</sup>	198	
Forgalmi érték Ft		9 500 000
<b>Tőkésítési kamatláb számítása</b>		
Kétéves államkötvény hozama %	2,75%	261 250
Az ingatlan piaci kockázata %	3,00%	285 000
Likviditási kockázatok %	3,50%	332 500
Szektoriális kockázat %	3,25%	308 750
Tőkésítési kamatláb %	12,50%	1 187 500
Éves bérleti díj Ft/év		1 187 500
Havi bérleti díj Ft/hó		<b>98 958</b>
Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó		<b>500</b>

A számított bérleti díj nettó összeg.



10354 hrsz terület



10354 hrsz terület




10354 hrsz terület



# Budaörs Térinformatika

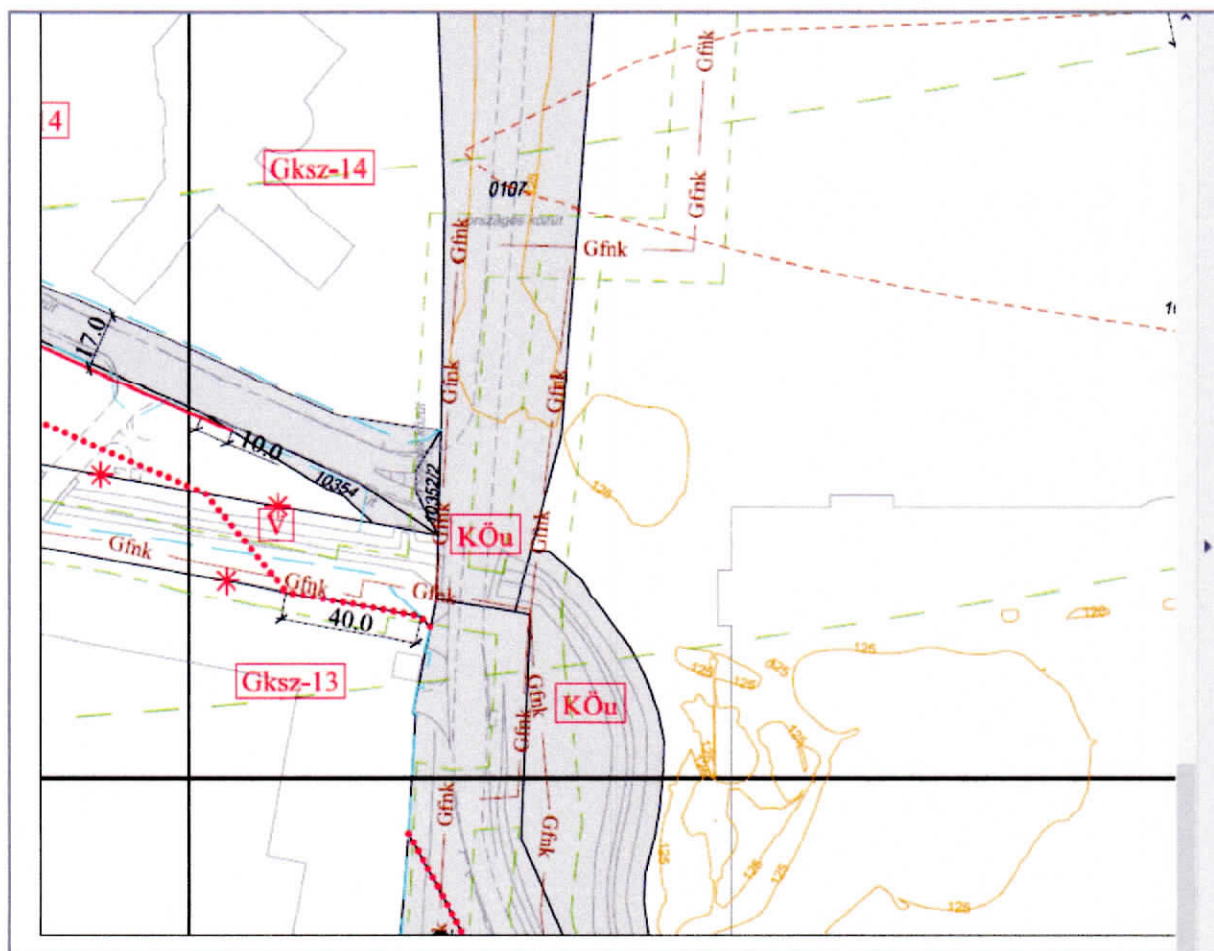
Méretarány: 1:2,000

## Jelmagyarázat

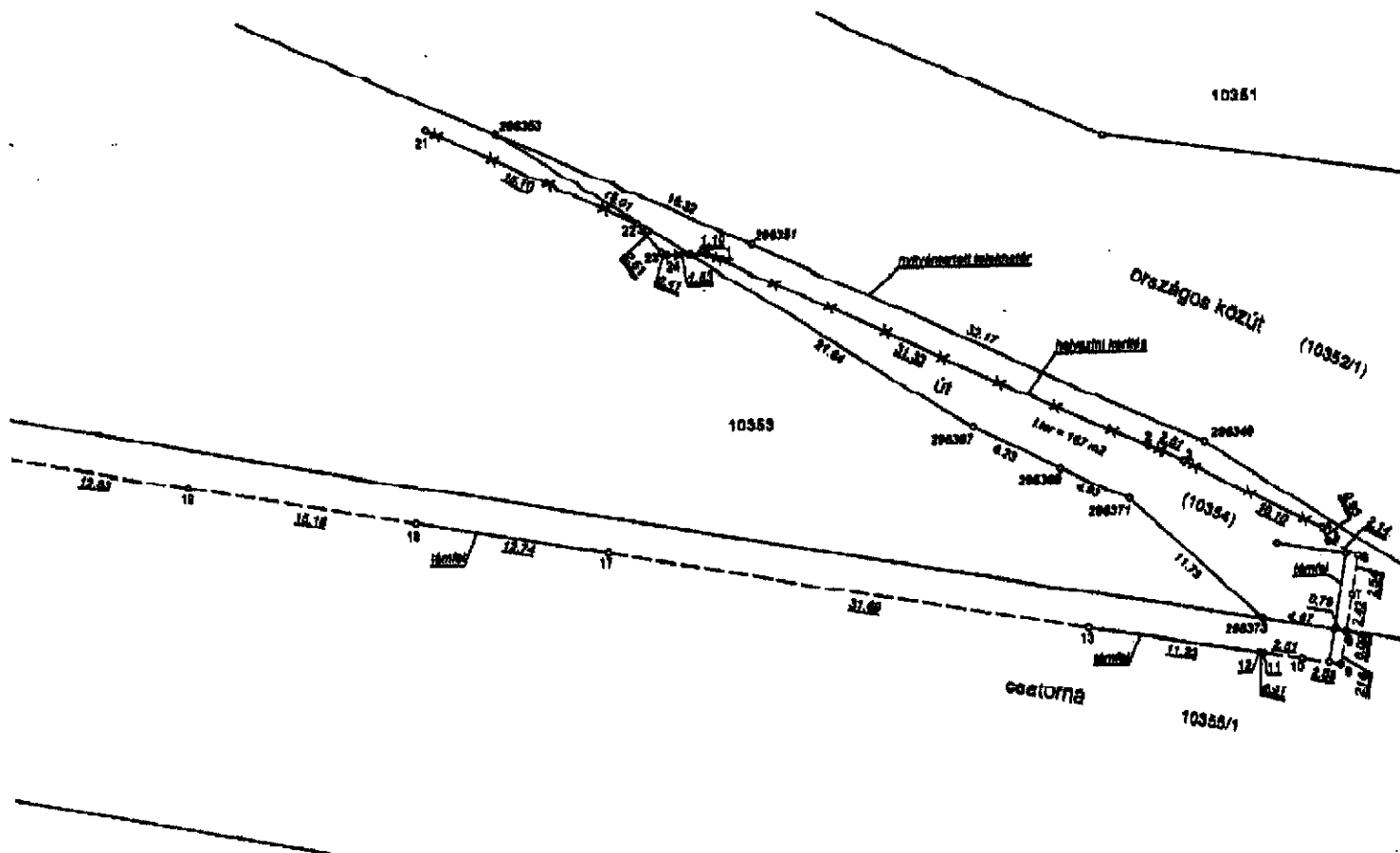
-  pillér 2021.
-  rámpa 2021.
-  lépcső 2021.
-  támfal 2021.
-  terasz 2021.
-  egyéb építmény 2021.
-  épületek 2021.
-  alrészlet 2021.
-  telkek 2021.







a (10354) helyrajzi számú földrészletről  
Méretarány= 1:450



teljes méret 31,33 Terepi méret

nyilvánított telekhatár

helyszíni kerítés

ismert helyszíni kerítés pontok.

(10354) hrsz Művelési ág: Kivett út  
Nyilvánított terület : 0 ha 03

A vázrajzon l.ter= 167m<sup>2</sup> (10354) hrsz-ból  
a 10353 hrsz földrészlet tulajdonosa haszn.

21-11-22

Dohány Tibor  
földmérő ig. száma: 7017/2016

Dohány Tibor  
földmérő  
eng.szám: 01772016  
1146 Budapest, Nádasdó park 3

készítette: Portikné Szabó Zsuzsanna  
ing. rend. min. sz.: 470/1990

Portikné Szabó Zsuzsanna  
földmérő  
eng.szám: 01772016  
1146 Budapest, Nádasdó park 3

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/103353/2021

2021.11.04

BUDAÖRS  
Belterület 10354 helyrajzi szám

Szektor : 53

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alcsatlály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett út	0	300	0.00	

1. bejegyző határozat: 30353/2007.04.03  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43367/2004.(61909/2002)  
eredeti határozat: 59847/2000.10.31  
jogcím: igénybevétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
törzsszám: 15730105

## III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 43367/2004.(61909/2002)  
eredeti határozat: 59847/2000.10.31

Önálló szöveges bejegyzés a budaörsi 0104 hrsz-u ingatlant lejegyeztem és megosztottam az alábbi földrészletekre 0104/1 hrsz-u, 0104/2 hrsz-u.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 43367/2004.(61909/2002)

Önálló szöveges bejegyzés helyterületbe csatolást megelőzően 0104/2 hrsz-u ingatlan. Átvezetve a 2-32/2004. számú változási vázrajz alapján.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 36416/2010.03.12

eredeti határozat: 55291/2009.12.22

Vezeték jog

36 nm.

jogosult:

név: TIGÁZ ZRT

cím : 4200 HAJDUSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/103353/2021

2021.11.04

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 10354 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 42981/2010.05.03

Vezetékgig

Az ingatlanból 36 m2 nagyságú területre, a MKEH VMB-176/2009. engedélyszámú jogelős határozata alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13904983

cím : 1133 BUDAPEST XIII. KER. VÁMI UT 73-74.

Es 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