

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2022 APR 12.



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, Cserebogár u. 21/A. 2505/1 hrsz alatti
kivett beépítetlen terület m²-es részéről



AVANT IMMO KFT. HÍVATÁL
BUDAÖRS

Iktatva: 2022 APR 14.

Szám: IX/202-7/2022

Értékelő: Mátécs. Ugyanlábzó: dr. Jelyő F.

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2022 APR 14.

Budapest, 2022. április 16.



20220412-1020-022347-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 34 m²-es részének aktualizált forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezet	Frankhegy
A telekrész mérete m²	34
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	13 291
Forgalmi érték Ft	450 000
Fajlagos bérleti díj Ft/m²/hó	55,15
Számított bérleti díj Ft/hó	1 875
Bérleti díj Ft/év	22 500

A megállapított forgalmi érték és bérleti díj áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

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 ingatlanrész forgalmi értébecslésének aktualizálását. Az aktualizálás a 2020. november 04-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Ingatlan forgalmi érték számítása összehasonlító adatokkal

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Cserebogár u. 2505/1	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		19 000 000	13 900 000	24 900 000	10 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	34	1 080	694	1 129	693
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	18 707	17 593	20 029	22 055	15 152
8	Ingatlan jellege		Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
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	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	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		18 050 000	13 205 000	23 655 000	9 975 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	17 772	16 713	19 027	20 952	14 394
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		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	jobb	jobb	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	0,95	0,95	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)	17 272	16 713	18 076	19 905	14 394
31	Eladhatósági tényezők					
32	Placképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	13 291	12 881	13 909	15 317	11 076
45	Számított forgalmi érték, Ft	451 884				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	450 000				

5.3. Bérleti díj számítása

Fordított tőkésítés	Mennyiség	Ft
Terület m ²	34	
Piaci érték Ft	450 000	
Tőkésítési kamatláb számítása		
2 éves Államkötvény hozama	2,75%	
Kockázati felár	0,00%	
Ingatlan piaci kockázata (lokáció, övezet)	1,00%	
Likviditási kockázat	0,50%	
Szektorális kockázat	0,75%	
Tőkésítési kamatláb %	5,00%	
Éves bérleti díj Ft		22 500
Havi bérleti díj Ft		1 875
Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó		55,15

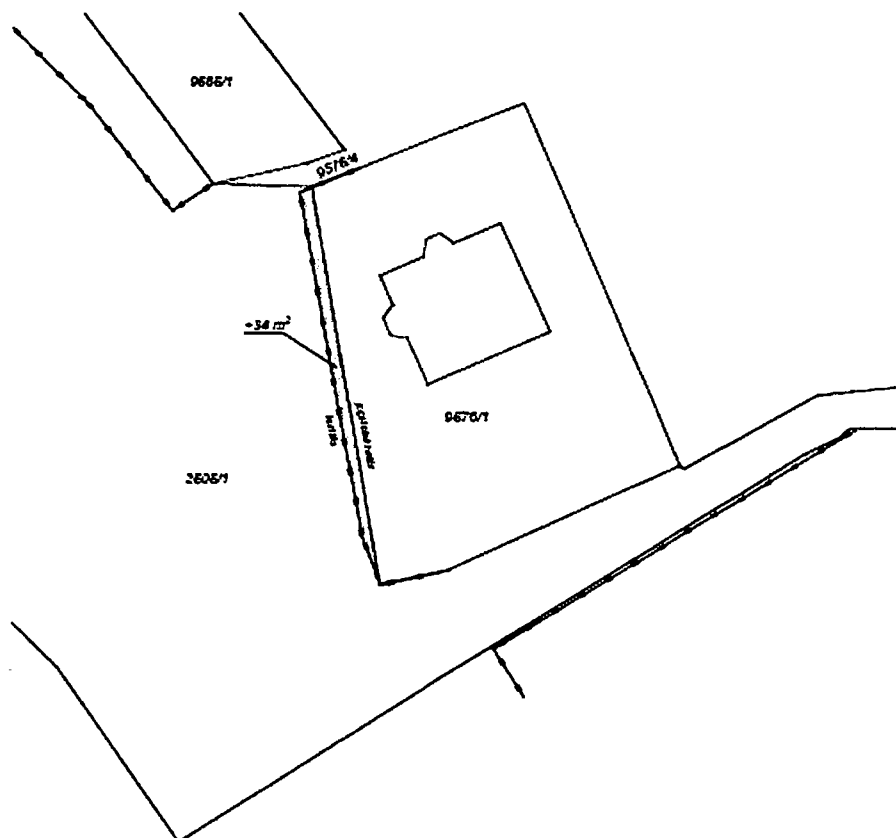
Dobosy Gábor
2831 Tarján, Cserkész utca 27
Tel.: (20) 9176 480
Munka száma: 08/2022

Budaörs
belfterület

FELMÉRÉSI VÁZRAJZ TERÜLETKIMUTATÁSSAL

a 9576/1 helyrajzi számú földrészletről

M = 1:500



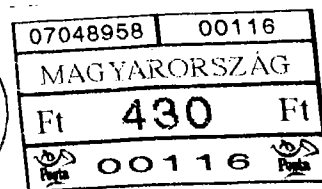
Tarján, 2022. 03. 04.

Készítő: **Dobosy Gábor**
rokmerő lg. száma: 6880
mg. rend. min. sz. 1891/2004

Budapesti Lakó

1037 Bp.

Jászkun ut 118/A.



POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2022 ÁPR 12.

Budaörsi Polgármesteri
Hivatal

Vagyongárvédelmi Iroda

BUDAÖRS

Szabadság út 134.

2040