



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, 2022. október 15.

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 m²	1 979
Fajlagos bérleti díj Ft/m²/hónap	13,76
Bérleti díj Ft/hónap	27 230
Bérleti díj Ft/év	326 760

A megállapított bérleti díj 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 bérleti díjának aktualizálását. Jelen aktualizálás a 2021. november 09-i aktualizálással együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Puttony u. 8908 hrsz	Budakalász	Pest megye, Vasad	Nagykőrös, Fekete dűlő	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj (Ft/hó)		25 000	100 000	100 000	100 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 979	1 013	5 000	3 000	4 500
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	25,06	24,68	20,00	33,33	22,22
8	Ingatlan jellege		Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Külterület
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,80	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	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		22 500	90 000	80 000	90 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	21,72	22,21	18,00	26,67	20,00
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	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	Nincsenek	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 /hó)	20,72	22,21	18,00	26,67	16,00
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,70	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	ua.	jobb	ua.
35	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,80	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	ua.	jobb	ua.
37	Korrekciós tényező		0,90	1,00	0,90	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)	13,76	14,39	14,40	13,44	12,80
45	Számított bérleti díj, Ft/hó	27 228				
46	Kerekített bérleti díj Ft/hó	27 230				



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



Budapest, 2022. október 15.

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	17 440 000
Az ingatlan használati díja bruttó Ft/hó	39 000
Az ingatlan használati díja nettó Ft/hó	30 709
Az ingatlan használati díja bruttó Ft/év	468 000



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 forgalmi értékbecslésének aktualizálását. Jelen aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2021. szeptember 21-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, Özike u.	Budaörs, Gerle köz	Budaörs, Sas u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		24 000 000	26 000 000	17 000 000	28 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	956	1 050	1 080	698	1 188
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	23 714	22 857	24 074	24 355	23 569
8	Ingatlan jellege	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		21 600 000	23 400 000	15 300 000	25 200 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	21 342	20 571	21 667	21 920	21 212
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	21 342	20 571	21 667	21 920	21 212
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		ua.	ua.	ua.	jobb
35	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	0,90
36	Felszín, lejtés		rosszabb	ua.	jobb	jobb
37	Korrektációs tényező		1,05	1,00	0,95	0,95
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	18 501	19 440	19 500	18 741	16 323
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 686 987				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 690 000				

Bontási költség számítása

	Megnevezés	Alapterület m ²	Belmagasság m	Lég m ³	Bontás Ft/lég m ³	Bontási ktg Ft
1	Hétfélgáz ház bttó m ²	33,12	1,90	62,93	4 000	251 712
2	Kerekítve Ft					250 000

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	17 690 000
Bontás, törmelék elszállítás Ft	250 000
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	17 440 000

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 hasonló ingatlanok bérbevétele iránti mérsékelt kereslet miatt 2,58 %-os tőkésítési rátával számoltunk.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Használati díj Ft/m ² /hó	41		
Alapterület m ²	956,00		
Használati díj Ft/hó	39 000		
Kihasználtság %	100		
Éves bevétel nettó Ft	468 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	9 360
Menedzselési költségek		2	9 360
Felújítási költségalap		0	0
Összesen Ft	468 000		18 720
Éves üzemi eredmény Ft	449 280		
Tőkésítési ráta %		2,58	
Tőkésített érték Ft		17 440 994	
Tőkésített érték kerekítve Ft		17 440 000	