



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, Cserebogár u. 25. 9578 hrsz alatti
kivett udvar és hétvégi ház bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 22.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész: Frankhegy	
Földterület mérete m ²	1 049
Földterület értéke Ft	14 840 000
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	322 520
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	15 160 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	341 100
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	28 425



.....
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 bérleti díjának értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát 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 ingatlan 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 (bérleti díj) mindig egy adott időpontra -a fordulónapra vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés 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, belterületen, Budaörs Frankhegy városrészében található. Környezetében játszótér, beépítetlen telkek és kis üdülő épületek találhatók. Az úttest az ingatlan előtt aszfaltozott, egysávos, járda nincs. Az utcában elektromos és vízvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan előtt az utcán és az ingatlan területén lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés a tulajdoni lapon	Kivett udvar és hétvégi ház
Telek területe	1049 m ²
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 83/283
	Budaörs Város Önkormányzata 200/283
Tulajdoni lap III. rész	III/5. Vezetékjog 19 m ² -re ELMŰ Hálózati Kft.

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek szabálytalan, hosszúkas, sokszög, hossztengetyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne a hegyoldalnak megfelelően emelkedik. A terület rozsdás drótfonattal bekerített, személy- és gépkocsi bejáratú kapuja van. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos vezetékek csatlakoznak, a víz bevezetését tervezik. Csatorna és gázvezeték nincs. A telek felszínéről déli irányba nyílik panoráma. A területre a 32/2015. (XI. 05.) sz. önkormányzati rendelet, változtatási tilalmat rendelt el.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, rejtett föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

4.3. A felépítmények leírása

Hétvégi ház

A telken egy 1970. körül, sávalapozással, téglafelmenő falakkal, lágylemez héjalású lapostetővel készült 18,0 m²-es épület áll. Ajtók ablakok nincsenek, csak a keretük maradt a házban. Az épületben egy helyiség van, belmagassága 2,22 m. Az egyik sarokban lemez fedésű akna található, belseje nem volt szemlélhető. A házban tömör téglából falazott kémény van. Villanyóra van, alumínium vezetékekkel. A ház északi oldalához egy 3,5 m²-es külső WC-t építettek. Emésztő valószínűleg a ház oldalánál található. A terasz 19,0 m², déli irányba panorámás. A terasz sarkában ciszternát alakítottak ki, vékony lemez takarja, bal- esetveszélyes.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Földszintes
Építési év	1970. körül
Alapozás	Vb. sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födém	Monolit vasbeton
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 15 % alatti
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, villanyóra van
Vízellátás	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

A közösségi kert létesítéséhez kedvező lenne a tervezett vízvételi lehetőség kialakítása.

Pince

A telek völgy felé eső részén egy különálló pincét alakítottak ki. Bejárata 0,75 x 1,30 m, belmagassága 1,80 m. Oldalai betonból készültek, földes padlójú, száraz. Alapterülete 5,0 m², elektromos vezetékek kiépítettek.

Szerszámkamra

Az utcával párhuzamosan egy 6,0 m²-es deszkából készült, földes padlójú, bitumenes hullámlemez fedésű kamrát építettek, belmagassága a tető dőlése miatt 1,60-1,70 m. Elektromos vezetékek kiépítettek.

4.4. Diagnosztika

Hétfégi ház

Műszaki és esztétikai állapota 15 %-nál gyengébb, gazdaságosan nem újítható fel. A felületképzések gyengék, elavultak, nagy felületen vakolathiányos, a földem lehajlott, alátámasztása szakszerűtlen. A nyílászárók szárnyai hiányoznak, az épület nem zárható. A külső WC szennyezett, közegészségügyi veszélyt jelent. Az épület mellett valószínűleg emésztő van. A teraszon a ciszterna vékony vaslemezzel van lefedve, ami kis súlyt sem bír el, balesetveszélyes. A korlát oszlopai elhajlottak, a deszkák korhadtak, veszélyesek.

Pince

Bejárata csak 1,30 m magas, korlátozottan használható.

Szerszámkamra

A tető deformálódott, javítás után rendeltetési céljának megfelelően használható.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Panoráma
	Pince
Értékcsökkentő tényezők	Szabálytalan alakú telek
	A hétfégi ház rossz műszaki és esztétikai állapota, nyílászárók hiánya
	Nincs vízvezeték
	Közegészségügyi veszély (WC)
	Balesetveszélyes ciszterna
	Balesetveszélyes terasz korlát

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására, telek esetében a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a felépítmények esetében az újraelőállítási értékből avulással számított érték megállapítás módszerét alkalmaztuk, a bérleti díjat a forgalmi értékből fordított tőkésítéssel számítottuk ki. 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 informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

5.2. Földterület forgalmi érték számítása, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Csere- bogár u. 25. 9578 hrsz	Budaörs, Gyöngyvirág u.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		29 900 000	30 900 000	24 000 000	22 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	1 049	1 637	1 960	1 050	1 201
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	18 801	18 265	15 765	22 857	18 318
8	Ingtatlan jellege		Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		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	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		28 405 000	29 355 000	22 800 000	20 900 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	17 861	17 352	14 977	21 714	17 402
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.	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)	17 861	17 352	14 977	21 714	17 402
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	rosszabb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,80	1,05	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	jobb	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,80	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		jobb	ua.	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,98	1,00	0,98	0,98
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	14 148	13 604	15 726	13 619	13 643
45	Számított forgalmi érték Ft	14 841 318				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	14 840 000				

5.3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségből, avulással

Hétfélgé ház

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	30
Környezeti állapot %	30
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	240 000
Felépítmény alapterülete m ²	18,00
Építmény számított értéke Ft	58 320

Pince

Fizikai állapot %	50
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	200 000
Felépítmény alapterülete m ²	5,00
Építmény számított értéke Ft	245 000

Szerszámkamra

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Felépítmény alapterülete m ²	6,00
Építmény számított értéke Ft	19 200

Felépítmények összesen

Hétfélgé ház	58 320
Pince	245 000
Szerszámkamra	19 200
Felépítmények összesen Ft	322 520

Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	14 840 000
Felépítmények Ft	322 520
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	15 162 520
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	15 160 000

6. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló földrajzi közelségben levő bérbe adott ingatlanok bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítési számítással vezettük le.

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

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételekre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni.

1	Földterület m ²	1 049
2	Forgalmi érték Ft	15 160 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	-0,25%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,00%
7	Likviditási kockázat	0,00%
8	Szektorális kockázat	-0,25%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	2,25%
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	341 100
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	28 425



Utcakép, Cserebogár u.



Hétvégi ház és pince



Külső WC



Külső WC teteje



Külső WC



Villanyóra



Terasz



Terasz korlát



Panoráma déli irányba



Ciszterna a teraszon



Bejárat



Tégla pillér, födém megerősítés



Épület belső



Lábazat



Pince



Pince belső



Szerszámkamra



Szerszámkamra teteje





