



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



Budapest, 2023. november 03.

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	15 030 000
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	322 520
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	15 350 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	345 375
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	28 781



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 ingatlan bérleti díjának aktualizálását. A szakvélemény a 2023. március 22-i értébecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Földterület forgalmi érték számítása, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Cserebogár u. 25. 9578 hrsz	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Gerle köz	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		47 900 000	14 900 000	17 000 000	22 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 049	2 376	692	698	1 201
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	21 091	20 160	21 532	24 355	18 318
8	Ingatlan 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		45 505 000	14 155 000	16 150 000	20 900 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	20 037	19 152	20 455	23 138	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		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	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)	18 033	17 237	18 410	20 824	15 662
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	jobb	jobb	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	jobb	jobb	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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	14 329	15 203	13 421	14 877	13 814
45	Számított forgalmi érték Ft	15 030 657				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	15 030 000				

5.3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségből, avulással

Hétféi 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

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

Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	15 030 000
Felépítmények Ft	322 520
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	15 352 520
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	15 350 000

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	15 350 000
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	345 375
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	28 781

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest III/7, Karinthy Frigyes út 3.

BUDAÖRS
Helyrajzi szám: 9578 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
Megrendelés szám: 30005/5918/2022
2022.06.10

Oldal: 1/4

Sektor: 53

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2040 BUDAÖRS Cserebogár utca 25.

Földrajzi terület: 1001 m² terület határolat: 30353/2007.04.03

1. Az ingatlan adatai:

terület	kat. b. jör.	terület	kat. b. jör.
1001 m ²	1001	1001 m ²	1001

1. bejegyzés határolat: 30353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DNT forgalomhelyettesítéssel.

II. RÉSZ

terület határolat: 32250/2001.01.22

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 81/283 terület határolat: 18011/1973.12.04

bejegyzés határolat: 18011/1973.12.04

jegyzés: földrendezés
jegyzés: tulajdonos
név: BUDÁRS ÁLLAT
cím: - -

II. RÉSZ

terület határolat: 32250/2001.01.22

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. hányad: 81/283 terület határolat: 32250/2001.01.22

bejegyzés határolat: 18011/1973.12.04

jegyzés: földrendezés
jegyzés: kezelő
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1001 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszáma: 15730105

II. RÉSZ

terület határolat: 32250/2001.01.22

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 100/202 terület határolat: 35150/2012.03.07

bejegyzés határolat: 18011/1973.12.04

jegyzés: vétel
jegyzés: tulajdonos
név: Schrik Antal
szül.: 1929
a.név: Magola Béla
cím: 1144 BUDAPEST KIV. KER. Vörösmarty utca 71/A

II. RÉSZ

terület határolat: 35150/2012.03.07

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

II. RÉSZ

terület határolat: 35150/2012.03.07

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap