



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, Fátyol u. 9063/5 hrsz alatti
kivett hétvégi ház, udvar ingatlanról



Budapest, 2024. augusztus 21.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész: Frankhegy	
Övezeti besorolás:	Üdülő övezet
A telek mérete a tulajdoni lapon m²	933
A telek mérete természetben m²	908
Az épület nettó alapterülete m²	9,30
Forgalmi érték összesen, kerekítve Ft	12 130 000
Bérleti díj Ft/hó	11 119
Bérleti díj Ft/év	133 430



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. Az értékbecslés a 2021. március 19-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes. A kapott alapadatok szerint a kerítés a Fátyol és a Zivatar u. felől nem a telekhatáron, hanem attól beljebb helyezkedik el. Az ingatlan kerítéssel határolt területe a tulajdoni lap szerinti 933 m² helyett 908 m².

2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Fátyol u. 9063/5	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár Ft		29 900 000	22 000 000	13 900 000	21 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	A telek mérete m ²	908	1 960	1 440	1 250	1 204
7	Fajlagos ár Ft/m ²	14 961	15 255	15 278	11 120	18 189
8	Ingatlan jellege	Üdülő telek	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	Önkorm. tul.	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		1,01	1,01	1,01	1,01
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		28 689 050	21 109 000	13 337 050	21 013 050
18	Korrigált egységár Ft/m ²	14 355	14 637	14 659	10 670	17 453
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Telek méret		nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
23	Korrekciós tényező		1,10	1,05	1,03	1,03
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	15 115	16 101	15 392	10 990	17 976
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	ua.	rosszabb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,90	1,00	1,05	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	Jobb	ua.	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	1,00	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		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 ²	13 249	13 042	13 853	11 539	14 561
45	Számított forgalmi érték Ft	12 029 772				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 030 000				

3. Építmények műszaki értéke újraelőállítási értékből avulással számítva

Hétvégi ház

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Felépítmény alapterülete m ²	9,30
Építmény számított értéke Ft	69 750

Ciszterna

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	100 000
Építmény alapterülete m ²	9,00
Építmény számított értéke Ft	28 800

Építmények műszaki értéke, összesítés

Megnevezés	Ft
Hétvégi ház	69 750
Ciszterna	28 800
Építmények összesen Ft	98 550
Építmények értéke kerekítve Ft	100 000

Földterület és építmények műszaki értéke összesen

Földterület Ft	12 030 000
Építmények Ft	100 000
Összesen Ft	12 130 000

4. Használati díj számítása fordított tőkésítési módszerrel

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	Terület m ²	908
2	Forgalmi érték bruttó Ft	12 130 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	-0,50%
6	Az ingatlan piaci kockázata	-0,50%
7	Likviditási kockázat	0,35%
8	Szektorális kockázat	-1,00%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	1,10%
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	133 430
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	11 119