



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, 2024. október 24.

**ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY**

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

Városrész: Frankhegy	
Földterület mérete m <sup>2</sup>	<b>1 049</b>
Földterület értéke Ft	<b>15 430 000</b>
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	<b>322 520</b>
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	<b>15 750 000</b>
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	<b>354 375</b>
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>29 531</b>



*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 értékbecsléssel és a 2023. november 03-i aktualizálással 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, Sas u.	Budaörs, Csalit u.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Gyöngyvirág u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		22180371	34215225	33863956	34180133
4	Ár Ft		15 000 000	14 000 000	24 000 000	21 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	1 049	1 087	1 050	1 040	1 066
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	17 688	13 799	13 333	23 077	20 544
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	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		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		14 250 000	13 300 000	22 800 000	20 805 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	16 804	13 109	12 667	21 923	19 517
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
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	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	0,90	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 <sup>2</sup>	16 487	13 109	11 400	21 923	19 517
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	rosszabb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		1,00	1,05	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	rosszabb	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		jobb	ua.	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	1,00	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 <sup>2</sup>	14 713	11 563	12 569	18 369	16 353
45	Számított forgalmi érték Ft	15 434 357				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	15 430 000				

### 5.3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségből, avulással

#### Hétféi ház

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

#### Pince

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

#### Szerszámkamra

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

#### Felépítmények összesen

Hétféi ház	58 320
Pince	245 000
Szerszámkamra	19 200
Felépítmények összesen Ft	<b>322 520</b>

#### Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	15 430 000
Felépítmények Ft	322 520
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	15 752 520
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	<b>15 750 000</b>

## 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 bevételre 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 <sup>2</sup>	1 049
2	Forgalmi érték Ft	15 750 000
3	<b>Tőkésítési kamatláb számítása</b>	
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	<b>Tőkésítési kamatláb összesen</b>	<b>2,25%</b>
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	<b>354 375</b>
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	<b>29 531</b>

