

INGATLAN TANÁCSADÁS

Megrendelés tárgya:

A Budapest, XII. kerület János-hegyi Erzsébet kilátó földterületén álló rácsszerkezetű torony antenna elhelyezése, üzemeltetése, valamint műszakilag szükséges kültéri berendezések elhelyezésére alkalmas terület bérleti díjának megállapítása.

Az értékelt területről 2024 február 9-i dátummal készült szakvélemény megállapítása szerinti nettó bérleti díj az adott területre vonatkozóan **201 705 Ft/hónap**. Az érték megállapítására vonatkozó szakvélemény tartalmaz ugyan összehasonlító adatokat, de azok elhelyezkedése, jellege alapján nem alkalmazhatók az értékelt területre, valamint igen nagy szórást mutatnak. Ezért szakértő a korábbi bérleti díjhoz igazította a megállapított bérleti díjat, inflációs rátával emelve azt.

A jelenlegi bérleti díj meghatározásához megvizsgáltam a piacot, a fellelhető antennatornyokra vonatkozó bérleti szerződések tekintetében. 2025 évi, vagy annál frissebb bérleti szerződések nem érhetők el és a korábbi évekre vonatkozó adatok is igen nagy szórást mutatnak, valamint többségében vidéki, vagy kevésbé frekvenciált területekre vonatkoznak. Az értékelt terület magassági adatából, földrajzi elhelyezkedéséből adódóan kiemelten értékes terület antennák elhelyezésére.

Kísérletet tettem a földterület piaci értékéből kiindulva meghatározni a terület bérleti díját, de azt tapasztaltam, hogy ez a megközelítés jelentős alulértékelést eredményez, messze nem éri el a kevésbé frekvenciált területeken elhelyezett antenna tartó rácsszerkezetek bérleti díját sem.

Általánosságban elmondható, hogy a földterületen álló önálló mobiltornyok bérleti díja alapterülettől függően országos viszonylatban évente 500 000 – 1 200 000 Ft + ÁFA.

Közterületek és önkormányzati ingatlanok esetében átlátható, nyilvános önkormányzati dokumentumok alapján a díjak többnyire havi 80 000 – 150 000 Ft + ÁFA között mozognak. Fontos szerződési feltételek közé sorolható a szerződés időtartama, ami a mobilszolgáltatók, vagy toronycégek esetében általában hosszútávú, 5-15 éves határozott idejű szerződéseket kötnek. A szerződések szinte minden esetben tartalmaznak díjkorrekcióra (inflációkövetés) vonatkozó záradékot.

Tekintettel a fentiekre, megállapítható, hogy a bérleti díjra vonatkozóan a legjobb megközelítést az inflációkövetés adja, tekintve, hogy a Bérlet a korábbi bérleti díjat elfogadta, azt nem érezte túlzónak és a további bérlet mellett döntött, valamint bővítésben is gondolkodik, ami azonban nem befolyásolja a bérelni kívánt terület nagyságát.

A fentiek okán megvizsgáltam az inflációs adatokat:

2024: éves átlagos infláció 3,7% volt 2023-hoz képest

2025: éves átlagos infláció 4,4% volt 2024-hez képest

2026: az év eleji fogyasztói árak 3,3%-os növekedést mutattak éves bázison (2025 decemberéhez képest), az MNB várakozásai alapján pedig az éves átlag 3,2% körül alakulhat

A fentiek alapján a 2024, 2025 éves infláció teljes mértékével, valamint a 2026-ra vonatkozó első negyedéves átlagával számolva az infláció mértéke: **8,9%**

A legjobb megközelítést a 2024-ben megállapított bérleti díj inflációval növelt értéke adja.

$201\,705 \times 8,9\% = 17\,952$ Ft (bérleti díj növekmény)

Javasolt bérleti díj 2026 évre vonatkozóan: $201\,705 + 17\,952 = 219\,657$ Ft

kerekítve:

220 000 Ft / hó

Budapest, 2026. 05. 25.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő HELT Expert Kft.