

# **FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**

## **Kiegészítő indoklás ingatlanforgalmi értékbecsléshez**

**a**

**Budapest, IX. Pipa utca 6 és Ráday utca 8. sz. alatti**

**nem lakáscélú bérlemények vonatkozásában**

**Készítette: ANIESZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft  
1154 Budapest, Wesselényi u. 46**

**Budapest 2013. október 14.**

## Előzmény

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Vagyonkezelési, Városüzemeltetési és Felújítási Iroda megbízásából 2013.07.11-i fordulónappal elkészítettük a Budapest, IX. ker. Ráday utca 8. sz. alatti ingatlan nem lakáscélú

bérleményének ingatlanforgalmi értékbecslését (hrsz: 36819/0/A/2 és 36819/0/A/3), illetve 2013.07.24-i dátummal a Pipa utca 6. sz. alatti hrsz: 37028/0/A/27 értékelését.

**Kérdésként merült fel, hogy a Ráday utca 8. sz. alatti értékelés során a szakértői anyagban 10 %-os ráta szerepelt, míg a Pipa utca 6. sz. alatti vendéglátó hely esetében 8 %-os a ráta mértéke. Laikusok számára úgy tűnhet, hogy ezek a számok minden szakmai alapot nélkülözve kerülnek meghatározásra.**

Ezt kívánjuk a következőkben - a szakmai érthetőség kereteiben maradva-, cáfolni.

## Hozamszámítás lényege, kifejtése

A hozamszámítás alapjait (az EVS-2003 Európai Értékelési Szabvány előírásain túl), az értékbecslés szakmai szabályait tartalmazó 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet fogalmazza meg:

**A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.**

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

↳ 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

↳ 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.

↳ 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

↳ 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

☞ Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

☞ Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

☞ Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

☞ A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

☞ A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

☞ A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

☞ - a tervezési és szakértői díjak,

☞ - az építési kivitelezési költségek,

☞ - a beruházást terhelő adók és illetékek,

☞ a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű hozzájárulás),

☞ - a fejlesztő profitja,

☞ - pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

☞ A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

☞ - a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),

☞ - a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,

☞ - egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),

☞ - a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,

☞ - biztonsági szolgáltatások,

☞ - a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),

☞ - felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,

☞ - a felújítási alapképzésre fordított összegek,

☞ - a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,

☞ - biztosítási díjak.

- ☞ A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.
- ☞ A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készítésével kell a pénzfolyamot felírni.
- ☞ **Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.**

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- ☞ - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- ☞ - **egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;**
- ☞ - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
- ☞ . Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

☞ **A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal!**

### **Az általunk készített hozamalapú értékelés:**

A minimálisan elvárható megtérülési ráta (tőkésítési kamatláb) ma Magyarországon, illetve Budapesten 8-12 % között van. A számítások során a várható épület-felújításokat nem vettük figyelembe. A kiindulási adatok a Megbízó adatszolgáltatását tartalmazzák.

A szakmai szabályok szerint:

- Adatszolgáltatást az Önkormányzat biztosította. A helyiségeknek mindkét esetben van élő bérleti szerződése, így az előírás szerint attól eltérni nem lehet, még akkor sem, ha a piac ennél a díjnál magasabbat is megadna érte. *(Összességében megállapítható, hogy egyrészt a gazdasági válság hatásaként bekövetkezett ingatlanár csökkenés miatt, másrészt az önkormányzat által kialakított bérleti díj politika miatt, az elmúlt évek során több esetben nem lehetett és a jelen esetben sem lehet figyelembe venni az önkormányzati árakból számítható hozamértékeket, mert azok a piaci árakhoz mérten aránytalan értéket képviselnek és a figyelembe vételük, vagy értékvesztést okozna az önkormányzatnak, vagy eladhatatlanná tenné az ingatlant. Egyik sem kívánatos, így figyelmen kívül marad a hozamérték a végérték meghatározásánál.)*
- A költségek az Önkormányzattól kapott adatok alapján levonásra kerültek, ezek a közös költség értéke, illetve a vagyonkezeléssel kapcsolatos költségek, ha van ilyen.
- Előáll a nettó bevétel, mely = bérleti díj – közös költség – vagyonkezelési költség.
- A hozamráta mértékét az ingatlanpiaci trendek jelenlegi állása határozza meg, mely a gazdasági válság hatásai miatt, már évek óta minimálisan mozog. Jelenleg 8-12 % között állapítható meg.

A jelen helyiségre vonatkozó érték meghatározásánál figyelembe vettük az ingatlan portfólióval rendelkező **Ingatlan Befektetési Alapok teljesítéseit**, melyek meghatározzák a piaci szereplők bevételeit, így a hozamait is.

**Ezek a tájékoztatók publikusak érdemes figyelni rájuk, mert az ingatlanpiaci trendek láthatók és kiolvashatók belőlük.**

Ilyen pl: az ESTON International aki rendszeres, általában negyedéves piacelemzést végez és azt a honlapján közzéteszi ([www.eston.hu](http://www.eston.hu)). **E-szerint a hosszútávra szerződött (bérbe adott) üzleteknél 7,5 - 8,75 % a megtérülési ráta, míg az „A” kategóriás irodaházaknál 8,5 %, a „B” kategóriás irodaházaknál pedig 10 %.**

Az üzletekre vonatkoztatott elemzésnél figyelembe kell venni az elemzésbe vont üzleteket (Tesco, Match, CBA, stb) ezek a forgalom és jövedelemtermelés szempontjából „A” kategóriásnak nevezhető üzletek, míg a többi „B”, vagy „C” kategória. A jövedelemtermelő képesség itt is változik, ugyanúgy, mint az irodaházak kategóriáinál. Itt a „B” kategóriába sorolható üzletek, mint (szerintünk) az értékelt ingatlan is 10 %-os megtérülési rátával rendelkezik. Az ennél rosszabb helyzetű üzletek („C” kategóriásak) 11-12 % megtérülési rátával jellemezhetők.

A vendéglátó helyeknél szintén felállítható az A, B, C kategória. Az „A” kategóriába egyrészt a Budapest szinten is jól ismert vendéglátó helyek tartozhatnak, ahol szinte mindig teltház van. Ilyenek lehetnek a nagy forgalmat bonyolító nemzetközi gyorséttermek (Mc Donald's, KFC, Pizza Hut, stb), másrészt a napi teltházzal üzemelő hagyományos éttermek pl: Michelin csillagos étterem, Trattória Pomo D'oro, Vakvarjú, stb.

Ami érdekesség, hogy ugyanide sorolható még sok jó helyen fekvő (nagyközönség előtt ismeretlen) kocsmá, bisztró, italbolt is. Ezeknél számos

vendég fordul meg, így a jövedelemtermelő képességük legalább akkora, mint az előkellő éttermeké.

**Jelen esetben egy „kocsma”, vagy „bisztró” funkció a Nagyvásárcsarnok oldalában rendkívüli jövedelemtermelő képességgel bírhat, a hely adott, minden csak az üzemeltetón múlik. Ez a hely a jövedelem termelés szempontjából „A” kategóriába sorolható, így az itt alkalmazott hozamráta 8 %-os mértékűre választható.**

**Ezzel szemben van a Ráday utca 8. sz. alatti vendéglátóhely, ahol egyrészt figyelembe kell venni, hogy a turista szezon tavasztól – őszig tart, így addig van magasabb jövedelemtermelés. Ezen túl figyelembe kell venni, hogy itt jelentős a konkurencia és legalább 30 hasonló vendéglátó hely van, ahol megoszlik a kereslet is és a jövedelem is. Ezek a vendéglátó helyek egy-egy kivételével idény jelleggel és változó mértékű jövedelmet termelnek, mely miatt csak „B” kategóriába sorolhatók, azaz maximum 10 %-os hozamrátaival lehet kiszámítani az általuk termelt éves jövedelemből az értéküket.**

Ezekből a tényezőkből alakul ki a 8-12 % közötti megtérülési ráta, melyet a konkrét értékeléseknél is alkalmaztunk a fentiek szerint.

Megjegyezzük, hogy a rosszabb helyen, rosszabb jövedelemtermelő képességű üzletek, vendéglátóhelyek kaphatnak 11 %-os ráta értéket is. A 12 %-os ráta elsősorban pincéknél kerül alkalmazásra, ahol a 100 éves épületek nem felelnek meg a mai építészeti előírásoknak és aránytalanul magas költségen lehet a vizesedést ideig- óráig akadályozni különböző építőipari beavatkozásokkal, melyek költsége irreális mértékű és 5-10 évente ismétlendő, mert újra kezd hullani a vakolat. Ezeknél kötelező a szellőztető rendszer kiépítése is, mely szintén többletköltséget generál, bizonytalan megtérülés mellett, valamint folyamatos küzdelmet jelent a jelenlévő salétrom- és doh szaggal..

Természetesen vannak olyan bérlemények, ahol kicsi a kereslet, kiesik a forgalomból, így a jövedelemtermelő képesség kicsi és a hozamráta is 12 %, vagy egyes esetekben lehet ennél magasabb is. Ilyen lehet a IX. kerületben pl: Aszódi úti lakótelep, vagy a Gyáli út néhány helyisége. Belső- és Középső-Ferencvárosból senki nem megy ide, sem vásárolni, sem vendéglőbe, sőt az M5 autópálya kivezető szakasza le is zárja a területet, miközben a másik oldalon a MÁV képez határt.

A számításokat minden esetben, kellő vizsgálat mellett, a fentiek szerint kell végezni minden szakértőnek, még akkor is, ha nem kerül a szakértői anyagban leírásra, de a jegyzeteikben ezeknek meg kell lenni!

**Ezzel együtt újólá is fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy egyik esetben sem vettük figyelembe a hozamalapú értéket, mert csökkentette volna a piaci értéket, mely az önkormányzatnak értékvesztést okozna, tekintettel az alacsony díjra!**

Az értékvesztést is szeretnénk tisztázni, hogy mindenkinek egyértelmű legyen.

**Az ingatlanok értékelésénél szakmai előírás, hogy az értéket több módszerrel kell meghatározni és azok súlyozása kell, hogy kiadja a végső piaci forgalmi értéket.**

**Alapmódszer:** a piaci összehasonlító módszer, ahol az értékeltéhez hasonló ingatlanokat kell összehasonlítani árak, jellemzőik, adottságaik alapján. Az összehasonlításba vont ingatlanokat kiválaszthatjuk, vagy konkrét, megtörtént adásvételekből (illetékhivatali adatbázisból), vagy elektronikus hirdetésekben szereplő, eladásra kínált ingatlanokból. Az összehasonlítás egy részletes elemzés, ahol a különbséget korrekcióval fejezzük ki és ezek alkalmazásával lehet a piaci összehasonlító módszer értékét megállapítani.

**Másik módszer:** a hozamalapú számítás, melyet az előzőekben vázoltunk.

**Harmadik módszer:** a költségalapú, vagy újraelőállítási érték módszere. Ennél kiszámításra kerül, az aktuális Építőipari Költségbecslési Segédlet adatai alapján az értékelt épülete ingatlan mai előállítási értéke, majd a műszaki- és egyedi jellemzők alapján meg kell határozni az épület avulását. Ez, az avulás lényegében megfeleltethető annak a költségnek, amit arra kellene fordítani, hogy a konkrét épületet felújítsák és a mai kor követelményeinek megfelelő állapotra hozzák.

Az egyes módszerekkel meghatározott értékeket súlyozni kell, úgy, hogy a 100 % létrejöjjen. Ez általános szakmai előírás, elvárás!


**A IX. kerületi értékeléseknél a költségalapú számítást mint módszert eleve nem alkalmazzuk,** mivel az egyes épületeket a piacon magasabb áron lehet értékesíteni, mint amennyibe az építésük kerül, így ez, az alacsonyabb érték a súlyozásnál csökkentené a piaci árat és végül a lehetséges eladási árhoz képest alacsonyabb áron történne az eladás, mely értékvesztést okozna!

**A hozamalapú számításnál** az előzőekben kifejtettek szerint az önkormányzat számos olyan dolgot mérlegel a bérleti díj meghatározásánál, mely miatt a piaci érték alatt kerülhet meghatározásra a díj. Ez a súlyozásnál szintén csökkentené a piaci értéket, így az eladási ár alacsonyabb lenne, és ez értékvesztést okozna az önkormányzatnak.

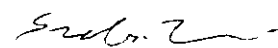
A jövőre nézve csak akkor lehetne kiemelten fontos a hozamráta mértéke és a hozamalapú értékelés elvégzése, ha az Önkormányzat képes lenne követni a trendeket, az ingatlanpiaci változásokat, és folyamatosan piaci, értékarányos bérleti díjakat állapítana meg, mely végül az egyes módszerek súlyozásánál reális (értékvesztés nélküli) piaci forgalmi érték meghatározását eredményezné!

Összességében –véleményünk szerint- az általunk meghatározott értékek megfelel a szakmai előírásoknak, illetve a hozamszámítás feltételrendszerének.

Budapest, 2013. október 14.



Szabó János  
Ingatlanforgalmi szakértő  
3224/1991



Szabó Zoltán  
ANIESZ Kft  
ügyvezető

Szabó János  
Ingatlanforgalmi szakértő  
3224/1991 Budapesti Angliánál

ANIESZ Kft  
1134 Budapest, Angliánál u. 4F