

# Irodaházak és kereskedelmi ingatlanok értékbecslése, és ezek piaci környezetének vizsgálata

## Témák:

A befektetési piac

Módszertan

Input adatok

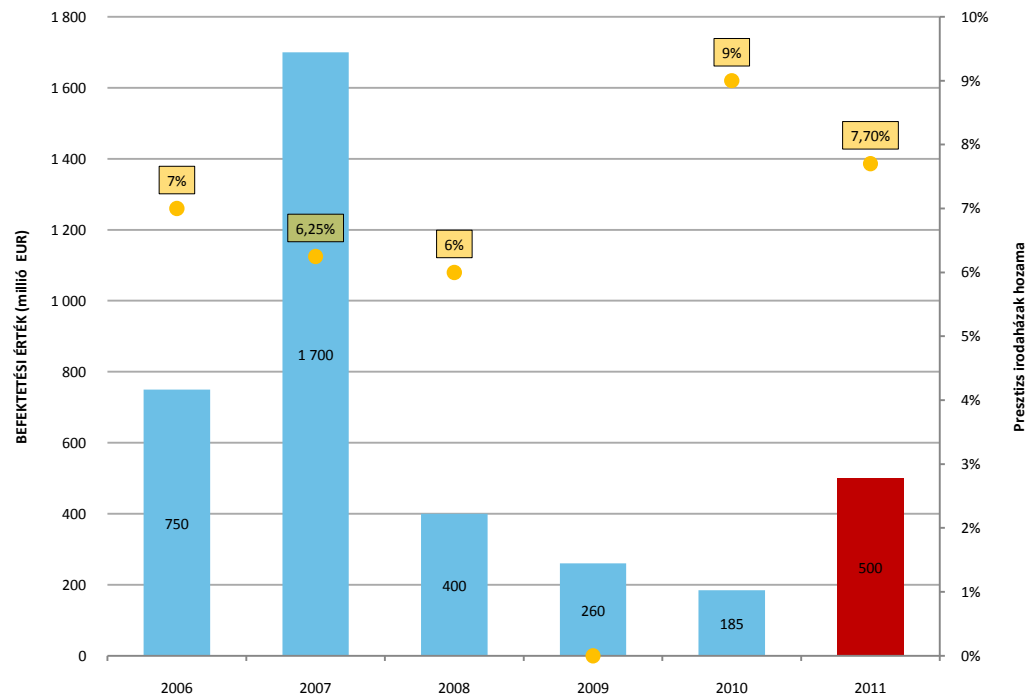
Jellemző problémakörök

Balla Ákos EUFIM, MRICS  
Értékbecslési üzletág igazgató  
Colliers International, Magyarország



## Befektetési piac, tranzakciók és hozamok:

- A külföldi befektetők 2009-2010-ben elkerülték az országok, idén egyáltalán érdeklődnek
- A piacon vételi szándékkal csak pár hazai ingatlanalap van jelen
- Kényszer tranzakciók csak igen kis számban vannak jelen
- Az ingatlanpiacon nincs elérhető finanszírozás



## Rendelkezésre álló ismert módszerek:

- Hozamszámítás módszere
- Összehasonlító módszer
- Költség alapú módszer

























































## A módszerek alkalmazásának nehézségei és bizonytalanságai:

- Hozamszámítás módszere
  - **Jelentős felkészültséget igényel az alkalmazása**
  - **Megbízható adatbázist igényel az alkalmazása**
  - **Az elemzett időszak (5-10 év) növekedésével növekszik a bizonytalanság**
  - Piaci jelenlét és napi tapasztalat fontosabb mint az elméleti tudás
- Összehasonlító módszer
  - **Nem áll rendelkezésre kellően nagy számú összehasonlító adat**
  - Nem kellően transzparens a piac (mennyiért adták el?),
  - A „kényszerértékesítés” figyelembe vehető ?
- Költség alapú módszer
  - **Nem piaci értéket mutat**, de fontos benchmark lehet
  - Egyedi esetekben (műemlék épület) lehet hasznos

## Fő input adatok:

- **Hozam** (diszkont ráta és tőkésítési ráta)
  - **Piaci információk alapján**
  - **Felépített ráták**
- **Bérleti díjak**
  - **Saját megvalósult tranzakciók / tényadatok** egyéb értékelések alapján
  - **Saját piackutatás** (internet, kollégák, ?) kínálati adatokra vonatkozóan
  - „Nagy cégek” piaci jelentései (nem alkalmazható általánosításként)
- **Bérleti szerződés**
  - **Fontos elemezni, hogy a bérleti szerződés tartama megfelel-e a piaci kondícióknak!** Ha nem, akkor korrigálni kell az indokolt mértékben!
- **Kihasználtság és annak változása**
  - **Tapasztalati adatok**, hasonló ingatlanok átlagértéke adatai
  - **Múltbeli (3-5 év) adatok, és ezeken alapuló prognózis**
- **Költség adatok**
  - Tapasztalati adatok, hasonló ingatlanok benchmark adatai
  - Múltbeli (3-5 év) adatok, és ezeken alapuló prognózis
  - **Iparági „normák”** (például irodaházak átlagos üzemeltetési költsége)

# Input adatok - hozamszámítás

Típus	Bérleti díj	Kihasznátság	Hozam trend	Érték trend	Legjobb hozam
Ipar és logisztika Budapest közelében					<b>9-10%</b>
Logisztika autópályák mellett					<b>9-10%</b>
Ipar és logisztika vidék					<b>10-11%</b>
Legjobb bevásárló központok - Budapest					<b>7,5%</b>
Átlagos bevásárló központok - Budapest					<b>7,5%+</b>
Vidéki bevásárló központok					<b>8%+</b>
Strip mall					<b>8,5%</b>
High street – Budapest					<b>7,5%</b>
High street – Vidék					<b>8,5%+</b>
Outletek					<b>8,5%+</b>
Kis üzletek					<b>9%+</b>
A kategóriás iroda – Budapest					<b>7,5%</b>
B kategóriás iroda – Budapest					<b>9%</b>
Vidéki irodapiac					<b>10%+</b>

# Input adatok – összehasonlító módszer

## Fő input adatok:

### ➤ Összehasonlító adatok

- Internetes hirdetések jelentős pontatlanságokat tartalmaznak
- Földhivatali adatok kevesek számára hozzáférhetőek
- Legpontosabbak a saját tranzakciók (értékelés, bonyolítás)

### ➤ Módosító tényezők

- Részben szubjektív elem, tévedésre ad lehetőséget
- Mértéke, maximuma, részletezettsége sokféle

Kiadó egyéb irodák, Belváros, Budapest V. kerület, Budapest és további helyek  
 Dátum: 2011.04.27. Azonosító szám: 5779449  
 Kiadó egyéb iroda, Budapest 5. kerület Ferenciek tere, 130 000 Ft/hó, 84 m²

#### Hirdetés adatai

Ajánlat: bérletre kínált ingatlan  
 Típus: egyéb iroda  
 Bérleti díj: 130 000 Ft/hó  
 Alapterület: 84 m²  
 Emelet: 4  
 Épület szintjei: 4  
 Erkély terület: 2,00 m²  
 Budapest, 5. kerület,  
 (Belváros), Ferenciek tere

Hivatkozási szám: 22686\_v

**Töltse le ingyenes MKB Otthonkereső mobilalkalmazásunkat, és használja sokoldalú funkcióit bárhol, bármikor!**

#### Megjegyzés:

Budapest, 5. kerület, Belváros

IRODÁJÁT A KÖZPONTBAN KÉPZELI EL?  
 Ferenciek terénél, gyönyörűen felújított, liftes házban, irodának, rendelőnek alkalmas szép állapotú, külön bejáratú 3 szobával rendelkező lakás hosszútávra kiadó, bútorral vagy anélkül. IV. emeleti (legfelső), erkélyes, cirkofűtéses lakás, közös költség vízzel együtt: 15 ezer Ft. 1 havi bérleti díj, 2 havi kaució szükséges.

#### Eszközök

**Elküldöm ezt a hirdetést egy ismerősömnek**

**Hibás hirdetés bejelentése**

#### Képek



Eladó egyéb üzlethelyiség, Budapest 6. kerület Oktogon, 4,5 M Ft, 12 m²

#### Hirdetés adatai

Ajánlat: eladásra kínált ingatlan  
 Típus: egyéb üzlethelyiség  
 Vételár: 4,5 M Ft  
 Alapterület: 12 m²  
 Épület szintjei: 2

Budapest, 6. kerület,  
 (Terézváros (Nagykörouton belül)), Oktogon



**Töltse le ingyenes MKB Otthonkereső mobilalkalmazásunkat, és használja sokoldalú funkcióit bárhol, bármikor!**

#### Megjegyzés:

Befektetők!!!!VI.Oktogon és Nyugati között a Teréz krt-on 12nm galériás üzlet, mely utazási iroda volt,-de bármilyen kereskedelmi célra alkalmas-igen olcsón eladó.Folyamatosan bére volt adcs, így befektetésnek

#### Képek

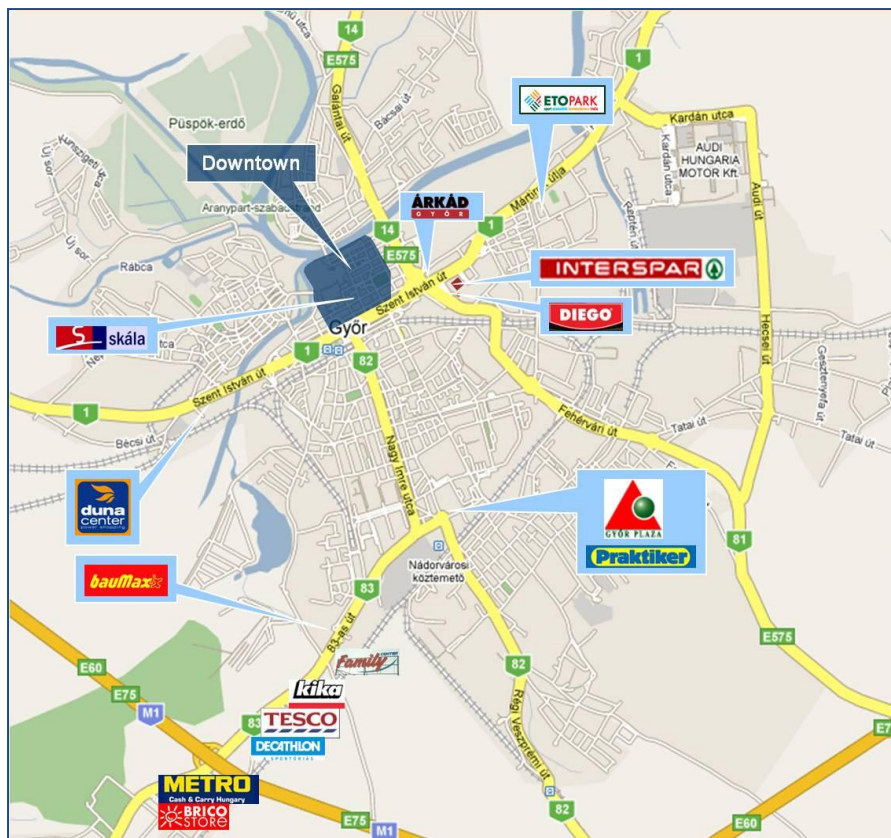


## Fő input adatok:

- **Telek Összehasonlító adatok**
  - Internetes hirdetések jelentős pontatlanságokat tartalmaznak
  - Földhivatali adatok kevesek számára hozzáférhetőek
  - Legpontosabbak a saját tranzakciók (értékelés, bonyolítás)
  - Módosító tényezők szubjektívek, tévedésre adnak lehetőséget
- **Kivitelezési költségek**
  - Pár kiadvány publikál ilyen adatokat, melyek durva átlag adatok
  - Saját tapasztalati adatok igen kevés szakértő számára állnak rendelkezésre
  - Megvalósult beruházások számviteli adataival sem árt a gyanakvás!
- **Amortizáció**
  - Részben szubjektív elem
  - Nem csak műszaki avulás létezik!

# Jellemző problémakörök 1.

## Mit csinál a konkurencia?



➤ **Mit csinál a konkurencia?**

- A növekvő kínálat miatt csökkentett bevétellel kell figyelembe venni?
- Egy régebbi épület esetében az új, modernebb igényeket kielégítő versenytársak megjelenése hogyan vehető számításba az érték meghatározásakor?

➤ **Bérleti szerződés feltételei mennyire vehetők figyelembe?** A bérlői opció mennyire vehető figyelembe? A bérlő fizetőképessége mennyire vehető figyelembe?

➤ **Van-e exit a pénzfolyam végén?**

- Egy hozamingatlan (pl. bevásárlóközpont) **értéke mennyire függ össze az üzemeltetőjével?**
- Egy **felszámolás / banki visszavétel hogyan befolyásolja az ingatlan jövőbeni értékét?**

**Köszönöm a figyelmet!**

Balla Ákos  
06-30-9-918-509  
[akos.balla@colliers.com](mailto:akos.balla@colliers.com)