

A SZAKVÉLEMÉNY ADAT-ÉS INFORMÁCIÓ IGÉNYE

(Cégértékelés – Ingatlanértékelés)



CSIRMAZ LÁSZLÓ

Vagyoneértékelő —————
okl. ingatlangazdálkodási szakértő

email: csirmi@upcmail.hu
web: www.igszakerto.com

1. A vagyonértékelési szakvélemények információ igénye

Minden pénzügyi és reáleszköz, vagy bármilyen immateriális eszköz, (vagyoni értékű jogok) értékelési módszerei azonosak, eltérés csak és kizárólag az input adatok vonatkozásában van (Európai Értékelési Szabványok EVS 2003) **Az európai értékelési normák (EVS) ismeretét az értékelők számára törvény írja elő!**

- **1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § (2) bekezdés b) pont szerint;** az ingatlan-vagyonértékelő tevékenységi körén belül [...] „**az európai értékelési normák** által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával, összefüggő feladatokat látja el.”
- **A 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet 1. számú melléklete szerint;** [...] „Az ingatlan-vagyonértékelő ismeri **és alkalmazza az EVS 2003 (European Valuation Standards - Európai Értékelési Szabványok)** által meghatározott fogalmakat, módszereket, eljárásokat.”
- Az EVS 2003 GN7.08 Az értékelőnek meg kell szereznie az ügyféltől minden olyan dokumentumot és adatot, amelyet szükségesnek ítél meg a megbízás teljesítéséhez.

2. Szakértői feladat – Adatigény

Pl. házastársi közös vagyon megosztása során a cég piaci értékének meghatározása a feladat.

A piaci érték kitüntetett szerepe

Bármely korlátlanul forgalomképes dolgon fennálló tulajdonjog különböző okokból történő megszűnésének egyenértékű ellentételezése kizárólag a piaci értéket megjelenítő összeg alapján történhet. Egyetlen más értékformához sem kapcsolható a tulajdonjogi teljesség, csak és kizárólag a piaci értékhez. **A tulajdonjog ellenértékének kizárólag a piaci érték tekinthető.**

A piaci érték a tulajdonjog közvetett tárgyához kapcsolható jogosultságok, valamint a magán-és közjogi korlátainak (terheinek) pénzben kifejezett ellenértéke, mely absztrakt érték az egyenértékűség elve alapján létrejött vagyonmozgás esetében piaci ár formájában realizálódhat.

3. ...egy jogeset az értékfogalmak ismeretének fontosságára

„A perben eljáró elsőfokú bíróság a felek vagyontársasághoz tartozó kft. üzletrészek forgalmi (piaci) értékének a megállapítása végett négy igazságügyi könyvszakértőt rendelt ki, mert az első három szakértő - a kirendelő végzésben foglaltak ellenére - **nem az üzletrészek forgalmi (piaci) értékét, hanem azok könyv szerinti értékét állapította meg**”.
(Pfv.II.21.267/2008/9.)

3.1 A vállalkozás értékformái;

A cég piaci értéke =

a működésbe befektetett részvénytőke piaci értékének és a kölcsöntőke piaci értékének az összege. Egy vállalat piaci értéke és **diszkontált cash flow-ja** között rendkívül erős korreláció van. A diszkontált pénzáramláson alapuló érték sokkal inkább megfelel a vállalat piaci értékének, mint bármely más mutatószám.

A cég felszámolási értéke =

a vállalkozás vagyontárgyainak értékesítéséből várható pénzbevételek és a fennálló kötelezettségek különbsége, csökkentve a felszámolás költségeivel. A felszámolási érték nem határozható meg a számviteli nyilvántartások alapján, tekintve, hogy az eszközök értékelése nem könyvszerinti, hanem aktuális piaci értéken történik.

A cég könyvszerinti értéke =

eszközök – kötelezettségek – passzív elh. = saját tőke + céltartalék.

Nem értékelés eredménye, tehát különösebb szakértelem nélkül a mérleg adatokból néhány alapvető matematikai művelettel közvetlenül meghatározható.

3.2 A cégértékelés adatigénye

Alapvetően a cég létszakaszának megfelelő értékformától függ

- pl. ♦ piaci érték, (működési létszakaszban)
- ♦ felszámolási érték, (megszűnés esetén)
- ♦ könyvszerinti érték (induló vállalkozások)

..... KFT.	Év végi történeti adatok						
EREDMÉNYKIMUTATÁS	0	1	2	3	4	5	6
(ezer HUF)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Értékesítés nettó árbevétele	1.370.899	1.295.895	1.634.702	492.097	1.619.116	2.129.327	1.912.026
Aktivált saját teljes ítmények értéke	0	0	0	1.230	0	0	0
Egyéb bevételek	24.029	5.581	99.292	31.839	22.226	40.241	85.994
Közvetlen költségek anyagjellegű ráfordítások	1.009.405	1.150.156	1.373.412	373.219	1.139.297	1.606.679	1.618.413
Személyi jellegű ráfordítások	117.286	55.289	64.650	68.786	139.011	81.573	90.428
Értékcsökkenési leírás	21.299	32.984	71.087	78.307	75.677	63.720	62.141
Egyéb ráfordítások	20.361	13.685	41.359	14.965	18.092	25.136	16.677
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	226.577	49.362	183.486	-10.111	269.265	392.460	210.361

3.3 A cég jövedelemalapú DCF értékelő táblázata

Three-Stage FCFF Model (ezer HUF)	2014	2015	2016	2017	2018...	2023	Term.value
várható növekedési ütem %	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%		3,00%
Teljes árbevétel	1.648.375	1.772.003	1.904.903	2.047.771	2.201.354		2.865.321
EBIT növekedési ütem	17,32%	17,32%	17,32%	17,32%	17,32%		3,00%
Kamat és adófizetés előtti eredmény	213.989	230.039	247.292	265.838	285.776		371.971
EBIT marzs	12,98%	12,98%	12,98%	12,98%	12,98%		12,98%
Effektív adókulcs	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%		10,0%
Adózás utáni működési eredmény	181.891	195.533	210.198	225.963	242.910		334.774
Értékcsökkenés és amortizáció	70.186	68.784	73.943	79.488	85.450		104.474
Tőkekiadások (bruttó)	142.812	130.598	140.393	150.922	162.241		113.376
Működő tőke változás	-30.977	6.489	6.975	7.499	8.061		112.605
Szabad pénzáramlás	140.242	127.230	136.772	147.030	158.057		213.268
Súlyozott átlagos tőkeköltség	11,73%	11,73%	11,73%	11,73%	11,73%		9,36%
Discount Factor	0,8951	0,8011	0,7170	0,6418	0,5744		0,4087
Szabad pénzáramlások jelenértéke	125.525	101.927	98.072	94.364	90.795		87.165

Piaci érték 2014.01.01. időpontban (ezer HUF)	
FCFF jelenértéke (Σ PV of free cash flow)	893.147
Maradványérték jelenértéke (PV of Term.value)	1.317.799
Operatív eszközök piaci értéke	2.210.946
- Kölcsöntőke (Debt) piaci értéke	360.000
+ Pénzeszközök és értékpapírok	162.405
+ Nem működési eszközök piaci értéke	150.498

A cég piaci értéke 2.013.351

Válasz a bíróság által feltett kérdésre;

Az XY Kft. 2014. január időponti piaci értéke

2.013.000.000

**azaz kétmilliárd-tizenhárommillió
forint**

4. Elégtelen adatközlés

Összehasonlító adatok:

1. H....., úton, 1167 m²-es telken épült, 120 m² hasznos alapterületű lakás, 35 m²-es garázs 23,5 M Ft vételárért került értékesítésre. Az ingatlan lakóépülete kifogástalan állapotban van.
2. H....., u. 11/a. szám alatt kétszintes, kb 570 m² telekkel rendelkező az 1970-es években épült, két lakásként használt családi ház központi fűtéssel 14,6 M Ft-ért került értékesítésre. Az épület jó állapotban van, a fürdő közelében található.
3. H....., utcában, az 1250 hrsz. alatt nyilvántartott, 451 m² telekkel rendelkező 110m²-es hasznos alapterületű lakóépülettel és 21 m²-es garázzsal rendelkező ingatlan 19,2 M Ft vételárért került eladásra.
4. H....., Árpád utcában, 100 m²-es hasznos alapterületű sorház 13 m²-es garázzsal, telekhányaddal 13,5 M Ft vételárért került eladásra. Az épületben kialakított lakás 3 szoba, összkomfortos.


AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A H....., szám alatti ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értékét, jelenlegi állapotában: **16 500 000 Ft-ban azaz, Tizenhatmillió - ötszázezer forintban állapítom meg.**

4.1 Lakóház összehasonlító értékelő táblázata


LAKÓHÁZ PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKELÉSE		Értékelés dátuma: 2013.04.24	
Cím: Budapest		Elhelyezkedés: XII. kerület	
		Építés éve: 2004	
Közmu: összközmu		Falazat: PTH 38	
Födém: monolit vb.		Extra: légkond. hőszig. redőny, napkoll. aut. öntöző, központi porszívó	
Fűtés: központi		Nylászárók: Intermom. fém borítású, hőszig.	
ÉRTÉKELT INGATLAN			

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK					
Cím:	Budapest	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kinálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
		lakóház	540	460.000.000	851.852	-5,0%	14	-4,8%	810.893
1000 nm-es diszkertben, új építésű, körpanorámás, liftes, 540 nm-es, 2 lakószintes luxus villa. A kertben 8x5 méteres fűthető medence víztisztítóval, ellenáramoltatással, körülötte trópusi keményfa burkolattal, diszkerttel. A villában minden nagyon jó minőségű, minden felhasználható anyag.		Értékmérő tényezők		Elhelyezkedés	hasonló	0%	0		
		Fizikai állapot	hasonló	0%	0				
		Műszaki adottságok	jobb	-10%	-81.089				
		Tulajdonviszonyok	jobb	-10%	-81.089				
		Épületkora	fiatalabb	-10%	-81.089				
ADAT 1				Összes korrekció:		-30%	-243.268		
ADAT 1				KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)		567.625			
Adat dátum	Adat kód	Adat forrás							
2013.04.10	4377116	ingatlan.com							

Cím:	Budapest Sashegy	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kinálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
		lakóház	410	190.000.000	463.415	-5,0%	14	-4,8%	441.133
2000-ben épült, de 2005-ben felújított panorámás luxusvilla, galériás nagy kertkapcsolatos, kandallós nappalival, belső úszóval, szaunával, igényes burkolatokkal, modern konyhával, nagy garázzsal		Értékmérő tényezők		Elhelyezkedés	rosszabb	15%	66.170		
		Fizikai állapot	hasonló	0%	0				
		Épületkora	hasonló	0%	0				
		Műszaki adottságok	hasonló	0%	0				
		Telek adottságok	hasonló	0%	0				
ADAT 2				Összes korrekció:		15%	66.170		
ADAT 2				KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)		507.303			
Adat dátum	Adat kód	Adat forrás							
2013.04.10	6118484	ingatlan.com							

Cím:	Budapest Tusnádi u.	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kinálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
		lakóház	400	185.000.000	462.500	-5,0%	33	-4,5%	441.466
400 nm-es, belső medencés, felújított családi ház 718 nm-es kertben eladó. Tágas nappali kertkapcsolattal, + 4 szoba, 3 fürdőszoba, szeparált, jól felszerelt konyha, belső úszómedence, 2 szauna, jacuzzi, konditerem, intim tetőtéri terasz, rendezett kert, 2 garázs.		Értékmérő tényezők		Elhelyezkedés	hasonló	0%	0		
		Műszaki adottságok	jobb	-10%	-44.147				
		Fizikai állapot	hasonló	0%	0				
		Épületkora	régebbi	15%	66.220				
		Telek adottságok	rosszabb	10%	44.147				
ADAT 3				Összes korrekció:		15%	66.220		
ADAT 3				KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)		507.686			
Adat dátum	Adat kód	Adat forrás							
2013.03.22	6046670	ingatlan.com							

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK					
Cím:	Budapest Tusnádi u.	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kinálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
		lakóház	450	310.000.000	688.889	-5,0%	28	-4,0%	654.444
Telekterület: 1 000 m² Ingatlan állapota: újszerű Szobák száma: 15 Épület szintje: 3 Fűtés: gáz (cirko) Könfort luxus Parkolás: garázs Kilátás: panorámás		Értékmérő tényezők		Elhelyezkedés	hasonló	0%	0		
		Műszaki tartalom	hasonló	0%	0				
		Épületkora	fiatalabb	-10%	-65.444				
		Fizikai állapot	hasonló	0%	0				
		Infrasztruktúra	hasonló	0%	0				
ADAT 4				Összes korrekció:		-10%	-65.444		
ADAT 4				KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)		589.000			
Adat dátum	Adat kód	Adat forrás							
2013.03.27	6714960	ingatlan.com							

Cím:	Budapest Istenhegyi u.	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kinálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
		lakóház	650	450.000.000	692.308	-5,0%	12	-4,8%	658.830
Telekterület: 2 714 m² Ingatlan állapota: felújított Szobák száma: 8 Épület szintje: 3 Fűtés: gázkazán Könfort luxus Parkolás: garázs Kilátás: panorámás		Értékmérő tényezők		Elhelyezkedés	rosszabb	5%	32.942		
		Műszaki tartalom	hasonló	0%	0				
		Fizikai állapot	hasonló	0%	0				
		Épületkora	öregebb	5%	32.942				
		Telek mérete	nagyobb	-20%	-131.766				
ADAT 5				Összes korrekció:		-10%	-65.883		
ADAT 5				KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)		592.947			
Adat dátum	Adat kód	Adat forrás							
2013.04.12	4919486	ingatlan.com							

Cím:	Budapest Kísszabhegy	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kinálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
		lakóház	560	350.000.000	625.000	-5,0%	8	-5,0%	593.750
Építés éve: 1994 márvány burkolatokkal, tágas terekkel, több terrasszal, igényes wellness részleggel, több állásos garázzsal ellátott villa - Alsó szint: 3 állásos garázs (+ két autó részére van beálló a telken), kertkapcsolatos úszoda, szauna, jakuzzi		Értékmérő tényezők		Elhelyezkedés	hasonló	0%	0		
		Fizikai állapot	hasonló	0%	0				
		Műszaki tartalom	jobb	-15%	-89.063				
		Infrasztruktúra	hasonló	0%	0				
		Épületkora	öregebb	10%	59.375				
ADAT 6				Összes korrekció:		-5%	-29.688		
ADAT 6				KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)		564.063			
Adat dátum	Adat kód	Adat forrás							
2013.04.16	80504928	toplak.hu							

STATISZTIKAI JELLEMZŐK SZÁMÍTÁSA									
Átlag	Medián	Minimum	Maximum	Átl.eltérés	Fajlagos ár szórás	Korr. fajl. ár szórás	Rel. fajl. szórás		
554.771	565.844	507.303	592.947	31.518	149.932	38.343	27,03%		
PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA AZ EGYES STATISZTIKAI EREDMÉNYEK SÚLYOZÁSÁVAL								Korr.fajl.szórás	6,91%
Minimum um:		10%	507.303 Ft/nm		50.730 Ft/nm				
Átlag:		40%	554.771 Ft/nm		221.908 Ft/nm				
Medián:		40%	565.844 Ft/nm		226.338 Ft/nm				
Maxim um:		10%	592.947 Ft/nm		59.295 Ft/nm				
Végleges érték:				100%	558.271 Ft/nm				
Figyelembe vett fajlagos érték:					558.271	Ft/nm			
Forgalomképes értékarányos (redukált) alapterület:					262,56	nm			
Végős érték:					146.582.304	Ft			
PIACI ALAPÚ ÉRTÉK		(1/2 tul. illetőség)	73.000.000 Ft		(kerekített)				


4.1 Az ingatlan-értékbecslés adatigénye

LAKÓHÁZ PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKELÉSE	Értékelés dátuma: 2013.04.24
--	-------------------------------------

CÍM: Budapest		Elhelyezkedés: XII. kerület
ÉRTÉKELT INGATLAN		Építés éve: 2004 Közmű: összközmű Falazat: PTH 38 Födém: monolit vb. Extra: légkond. hőszig. redőny, napkoll. aut. öntöző, központi porszívó Fűtés: központi Nyílászárók: Internorm. fém borítású, hőszig.

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK				ÉRTÉKKORREKCIÓK				
CÍM: Budapest	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kínálat	Idő	Korr.	Kiig. ár (Ft/nm)
	lakóház	540	460.000.000	851.852	-5,0%	14	-4,8%	810.893
1000 nm-es díszkertben, új építésű, körpanorámás, liftes, 540 nm-es, 2 lakószintes luxus villa. A kertben 8x5 méteres fűthető medence víztisztítóval, ellenáramoltatóval, körülötte trópusi keményfa burkolattal, díszkerttel. A villában minden nagyon jó minőségű, minden felhasznált anyag.		Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés	hasonló	0%	0		
Fizikai állapot			hasonló	0%	0			
Műszaki adottságok			jobb	-10%	-81.089			
Tulajdonviszonyok			jobb	-10%	-81.089			
Épület kora			fiatalabb	-10%	-81.089			
ADAT 1	Adat dátum	Adat kód	Adat forrás	Összes korrekció:			-30%	-243.268
	2013.04.10	4377116	ingatlan.com	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)				567.625

4.1 Az ingatlan-értékbecslés adatigénye

CÍM:	Budapest	Kategória	Terület(nm)	Teljes ár (Ft)	Fajl.ár (Ft/nm)	kínálat	Idő	Korr.	Kiig ár (Ft/nm)	
		lakóház	560	350.000.000	625.000	-5,0%	8	-5,0%	593.750	
Építés éve: 1994 márvány burkolatokkal, tágas terekkel, több terasszal, igényes wellness részleggel, több állásos garázzsal ellátott villa - Alsó szint: 3 állásos garázs (+ két autó részére van beálló a telken), kertkapcsolatos uszoda, szauna, jakuzzi.		 <p>http://masterhouse.ingatlan.com/</p>			Értékmérő tényezők	Elhelyezkedés		hasonló	0%	0
Fizikai állapot						hasonló	0%	0		
Műszaki tartalom		jobb	-15%	-89.063						
Infrastruktúra		hasonló	0%	0						
Épület kora		öregebb	10%	59.375						
ADAT 6		Adat dátum	Adat kód	Adat forrás	Összes korrekció:		-5%	-29.688		
		2013.04.16	80504928	toplak.hu	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR (Ft/nm)			564.063		

STATISZTIKAI JELLEMZŐK SZÁMÍTÁSA

Átlag	Medián	Minimum	Maximum	Átl.eltérés	Fajlagos ár szórás	Korr. fajl. ár szórás	Rel. fajl. szórás
554.771	565.844	507.303	592.947	31.518	149.932	38.343	27,03%

PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA AZ EGYES STATISZTIKAI EREDMÉNYEK SÚLYOZÁSÁVAL

PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA AZ EGYES STATISZTIKAI EREDMÉNYEK SÚLYOZÁSÁVAL			Korr.fajl.szórás	6,91%
Minimum:	10%	507.303 Ft/nm	50.730 Ft/nm	
Átlag:	40%	554.771 Ft/nm	221.908 Ft/nm	
Medián:	40%	565.844 Ft/nm	226.338 Ft/nm	
Maximum:	10%	592.947 Ft/nm	59.295 Ft/nm	

Végleges érték: 100% 558.271 Ft/nm

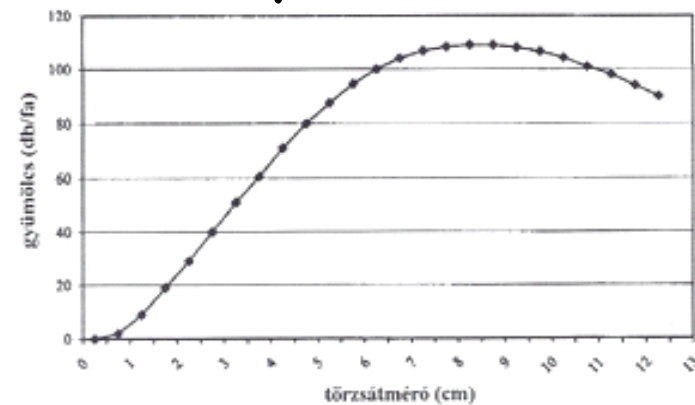
Figyelembe vett fajlagos érték: 558.271 Ft/nm

Forgalomképes értékarányos (redukált) alapterület: 262,56 nm

Végző érték: 146.582.304 Ft

PIACI ALAPÚ ÉRTÉK (1/2 tul. illetőség) **73.000.000 Ft** (kerekített)

4.2 Gyümölcsös-hűtőház értékelésének adatigénye



A növekvő törzsátmérőkhöz tartozó optimális gyümölcsszám (LAFER, 1999)

INPUT ADATOK						
	területek	várható hozamok	KSH felv.átlagár	árbevétel	fajl. költség	összes költség
	hektár	tonna/ha	Ft/kg	eFt	eFt/ha	eFt
alma	12,5500	20	50	12.550	600	7.530
héjas dió	8,7700	0,3	500	1.316	120	1.052
meggy	1,9600	5	180	1.764	500	980
szeder	1,6700	5	240	2.004	600	1.002
g. dinnye	1,9964	22	40	1.757	400	799
rét	1,2317	44	7.000	308	25	31
támogatások	29,8893	50	200	7.472		

ezer HUF	
alma	bevétel
	kiadás
dió	bevétel
	kiadás
meggy	bevétel
	kiadás
szeder	bevétel
	kiadás
szántó	bevétel
	kiadás
rét	bevétel
	kiadás
ter.alapú tám.	bevétel
AKG tám.	bevétel
hűtőház	bevétel
	kiadás
	nettó bevétel
	diszkontráta
	diszkonttényező
	jelenérték
Σ present value	145.526
földterület értéke	26.655
hozamalapú érték	172.181 eFt

	1	2	3	4	5	6	7
12.550	12.676	12.802	12.930	13.060	13.190	13.190	13.190
7.530	7.530	7.530	7.530	7.530	7.530	7.530	7.530
1.316	1.329	1.342	1.369	1.410	1.466	1.540	1.540
1.052	1.063	1.074	1.095	1.128	1.173	1.232	1.232
1.764	1.782	1.799	1.817	1.836	1.854	1.854	1.854
980	980	980	980	980	980	980	980
2.004	2.024	2.044	2.065	2.085	2.106	2.106	2.106
1.002	1.012	1.022	1.032	1.043	1.053	1.053	1.053
1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757
799	799	799	799	799	799	799	799
308	308	308	308	308	308	308	308
31	31	31	31	31	31	31	31
1.494	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
5.978	5.978	5.978	5.978	5.978	5.978	5.978	5.978
2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
16.977	17.738	17.896	18.057	18.223	18.394	18.409	18.409
12,41%	12,41%	12,41%	12,00%	12,00%	11,50%	11,50%	11,50%
0,8896	0,7914	0,7040	0,6355	0,5674	0,5204	0,4667	0,4667
15.103	14.038	12.599	11.476	10.340	9.572	8.592	8.592

AZ INGATLAN HOZAMALAPÚ ÉRTÉKE
172.181.000 forint

4.3 Szálloda értékelés adatigénye

Hotel szobák	100										
Tőkésítési ráta:	9,00%										
Capitalization	9,00%										
Lehetséges	36 500										
Évek:		1 Év:	2 Év:	3 Év:	4 Év:	5 Év:	6 Év:	7 Év:	8 Év:	9 Év:	10 Év:
Szobák		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Átlagos		90,0	91,1	92,2	93,3	94,4	95,5	96,7	97,8	99,0	100,2
Szoba		54,0	54,6	55,3	56,0	56,6	57,3	58,0	58,7	59,4	60,1
Szoba bevétel:		1 971 000	1 994 652	2 018 588	2 042 811	2 067 325	2 092 133	2 117 238	2 142 645	2 168 357	2 194 377
Bevételek:		Szoba bevétel százalékában, vagy éves költségben									
Étel és ital (%)	%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	€	788 400	797 861	807 435	817 124	826 930	836 853	846 895	857 058	867 343	877 751
Telefon és egyéb (%)	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	€	98 550	99 733	100 929	102 141	103 366	104 607	105 862	107 132	108 418	109 719
Spa & Wellness (%)	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Konferencia %	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	€	98 550	99 733	100 929	102 141	103 366	104 607	105 862	107 132	108 418	109 719
Teljes bevétel	€	2 956 500	2 991 978	3 027 882	3 064 216	3 100 987	3 138 199	3 175 857	3 213 967	3 252 535	3 291 565

		A teljes bevétel százalékában, vagy teljes költségben									
Adminisztratív és általános	%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
	€	177 390	179 519	181 673	183 853	186 059	188 292	190 551	192 838	195 152	197 494
Marketing	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	€	147 825	149 599	151 394	153 211	155 049	156 910	158 793	160 698	162 627	164 578
Ingatlanüzemeltetés és	%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	€	88 695	89 759	90 836	91 926	93 030	94 146	95 276	96 419	97 576	98 747
Energia költségek:	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	€	118 260	119 679	121 115	122 569	124 039	125 528	127 034	128 559	130 101	131 663
Menedzsment díjak:	%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
	€	177 390	179 519	181 673	183 853	186 059	188 292	190 551	192 838	195 152	197 494
Felújítási alap	%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	€	118 260	119 679	121 115	122 569	124 039	125 528	127 034	128 559	130 101	131 663
Biztosítás:	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összes nem	€	827 820	837 754	847 807	857 901	868 176	878 696	889 240	899 911	910 710	921 638

KÖSZÖNÖM A LEHETŐSÉGET

Kérdések...

