

2025 Április



# ÉRTÉKELEMZÉS, MINT BEVÉTELNÖVELŐ ESZKÖZ

Működés optimalizálás és hasznosítás

Dr. Hám Balázs

Cangosz Ioannis

CÉG.  
INGATLAN.  
**EREDMÉNY.**

# FEJLESZTÉSI JAVASLATMEZŐ

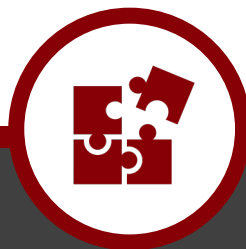
## INPUT ADATOK



### 1. Makroelemzés, Lokációelemzés

Piac, demográfia, munkaerőpiac,  
környezet, infrastruktúra

## ANALÍZIS



### 3. Műszak-jogi ingatlanelemzés

Kapacitás, bérbadottság, terület,  
közműállapotok, karbantartás

## SZINTÉZIS



### 5. Javaslatok

Struktúra, funkció, megtérülés, kereslet  
és célcsoport

### 2. Ingatlan jellemző paraméterei

Kapacitás, funkció, hasznosítás,  
bérbadottság, terület, ESG

### 4. Pénzügyi ingatlanelemzés

Indikátorok, benchmark, versenypiac,  
gazdasági teljesítmény, potenciális  
bevétel

# GYAKORLATI LÉPSEK

## BEVÉTELI OLDAL

### 1. Piacelemzés

- Bérleti díjak
- Benchmarking

### 2. Ingatlan jelenlegi állapota

- Jelenlegi megtérülési struktúra (bérleti díj), erőforrások, kategorizálás, piaci érték



Ezek összehasonlítása:  
javaslat a bérleti díja

## KIADÁS OLDAL

### 3. Kiadások tervezése

- Ráfordítások
- Fejlesztési terv
- Változó költségek
- Fixköltségterv (fenntartási, közüzemi)
- Egyéb várható költségek

## EREDMÉNY

### 3. Output

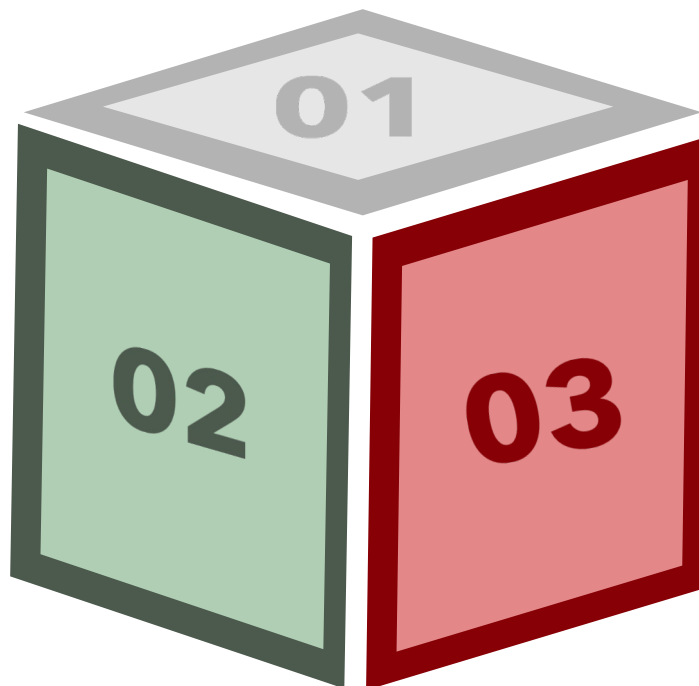
- Cashflow kimutatás
- Belső Megtérülés (IRR)
- Mutatószámok: P2R, CAP
- Pénzügyi terv
  - **Árazási** javaslat (bérlet, eladás) a megtérülésére
  - **Bérleti díj** megtérülésére vonatkozó javaslat
  - Összehasonlítás **alternatív** befektetési szempontokkal



# BARTEE-FÉLE PROBLÉMATÉR ELEMZÉSE

## Típus szerint

- Társadalmi funkció
- Megtérülés
- Operatív működés
- Műszaki-szabályozási
- Városfejlesztési koncepció, stratégiai illeszkedés



## Megoldás folyamata szerint

1. Felismerés (nem optimális)
2. Nem hatékony elemek rögzítése
3. Hatékonyságvizsgálati elemzés
4. Javaslatok szintetizálása
5. Döntés, problémamegoldás

## Megoldás módja szerint

- Ingatlanra vonatkozó vizsgálat
- Program, koncepció (több ingatlan)
- Önkormányzati menedzsment
- Társadalmasítás, stratégiaalkotás

## 1. Probléma azonosítása

- Alulhasznosítás, kihasználatlanság, magas **fenntartási költségek**, **bevételi potenciál**, akadályok felismerése

## 2. Célok és eredmények meghatározása

- **Bevételnövekedés**/társadalmi hasznosság növelése/**gazdasági fejlődés** elősegítése

## 3. Alternatívák vizsgálata

- Egyéb hasznosítási lehetőségek felismerése (**kereskedelmi**, közösségi, vegyes hasznosítás, PPP)

## 4. Értékelési kritériumok megállapítása

- Gazdasági (várható bevétel, beruházási költségek, **fenntartási költségek**), társadalmi szempontok, jogi korlátok, megvalósíthatóság (időbeli és pénzügyi erőforrások)

## 5. Döntéshozatal

- Alternatívák összehasonlítása a kritériumok alapján

## 6. Végrehajtás és monitoring

- Megvalósítási terv kidolgozása, korrekciós lépések megtétele

# GYAKORLATBAN

Jól megközelíthető, újjépítésű szolgáltatóházban második emeleti, belső kétszintes, 501 m<sup>2</sup>-es, 5 helyiségből álló, jelenlegi hasznosítás szerint IRODA helyiség ELADÓ

## 501m<sup>2</sup>

Területe bruttó 501 m<sup>2</sup>-es, összesen 5 irodából + kiszolgáló helyiségekből áll

## 2019

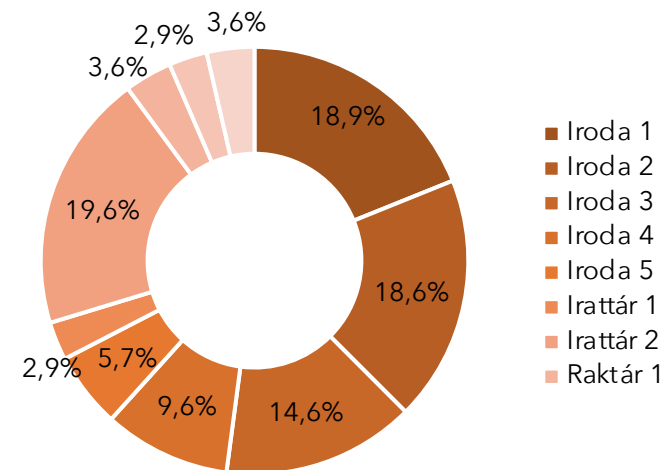
Újszerű épület, mely 5 éve épült



## Alapadatok

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Ajánlati ár                 | € 620 000          |
| Telek terület               | 501 m <sup>2</sup> |
| Építmény terület            | 501 m <sup>2</sup> |
| HUF/EUR                     | 391 Ft             |
| Üresedési ráta (%)          | 0,00%              |
| Infláció (€)                | 3,5%               |
| Eszközinfláció              | 3,7%               |
| Önerő aránya (%)            | 100,0%             |
| Változatlan szerződések (%) | 0,0%               |

Bérelhető egységek területi megoszlása az építményen belül



Figyelembe vesszük a bérleti díj inflációját és az ingatlan nominális értékének növekedését is. A bérlőkkel kötött szerződések 100%-a újul meg új bérleti díjon, a tranzakciót 100% önerőből és 0% (5% THM) hitelből valósítjuk meg.

## Havi bérleti díjak piaci alapon

|                 | Ár / m <sup>2</sup> |                |                | Terület (GLA)            | Bevétel        |                |
|-----------------|---------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|----------------|
|                 | Piaci               | Kínált         | Jelenleg       |                          | Piac/kínált    | Jelenleg       |
| Iroda 1         | € 6,94              | € 12,00        | € 11,03        | 53 m <sup>2</sup>        | € 636          | € 585          |
| Iroda 2         | € 6,94              | € 12,00        | € 11,06        | 52 m <sup>2</sup>        | € 624          | € 575          |
| Iroda 3         | € 6,94              | € 12,00        | € 10,92        | 41 m <sup>2</sup>        | € 492          | € 448          |
| Iroda 4         | € 6,94              | € 12,00        | € 10,90        | 27 m <sup>2</sup>        | € 324          | € 294          |
| Iroda 5         | € 6,94              | € 12,00        | € 11,20        | 16 m <sup>2</sup>        | € 192          | € 179          |
| Iráttár 1       | € 5,55              | € 9,50         | € 11,16        | 8 m <sup>2</sup>         | € 76           | € 89           |
| Iráttár 2       | € 5,55              | € 9,50         | € 10,90        | 55 m <sup>2</sup>        | € 523          | € 599          |
| Raktár 1        | € 4,16              | € 7,90         | € 10,40        | 10 m <sup>2</sup>        | € 79           | € 104          |
| Raktár 2        | € 4,16              | € 7,90         | € 10,83        | 8 m <sup>2</sup>         | € 63           | € 87           |
| Szerverszoba    | € 5,55              | € 10,00        | € 11,46        | 10 m <sup>2</sup>        | € 100          | € 115          |
| <b>Összesen</b> |                     | <b>€ 11,10</b> | <b>€ 10,98</b> | <b>280 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 3 109</b> | <b>€ 3 075</b> |

A kimutatott havi bérleti díjak a *triple net*-et és az üzemeltetési költségeket nem tartalmazzák, az ingatlanadó viszont beépül. Ez a kimutatás nem veszi figyelembe az üresedési rátát az átláthatóság érdekében.

Belső megtérülési ráta (IRR)

|  | beruházás | finanszírozás |            |           |                  |
|--|-----------|---------------|------------|-----------|------------------|
|  | IRR       | Cash Flow     | Saját CF   | Ingatlan  | Bérleti díj (év) |
|  | 0         | € -620 000    | € -620 000 | € 620 000 |                  |
|  | 1         | € 45 223      | € 45 223   | € 642 940 | € 37 304         |
|  | 2         | € 37 153      | € 37 153   | € 666 729 | € 38 610         |
|  | 3         | € 38 453      | € 38 453   | € 691 398 | € 39 961         |
|  | 4         | € 39 799      | € 39 799   | € 716 979 | € 41 360         |
|  | 5         | € 41 192      | € 41 192   | € 743 508 | € 42 808         |
|  | 6         | € 42 634      | € 42 634   | € 771 017 | € 44 306         |
|  | 7         | € 44 126      | € 44 126   | € 799 545 | € 45 857         |
|  | 8         | € 45 670      | € 45 670   | € 829 128 | € 47 462         |
|  | 9         | € 47 269      | € 47 269   | € 859 806 | € 49 123         |
|  | 10        | € 931 216     | € 931 216  | € 891 619 | € 50 842         |

Belső megtérülés  
(éves hozam)

9,6%

10 év alatt így térül meg évente az inflációt követő hozammal és az ingatlan megnövekedett értékével a befektetés és marad meg az ingatlan.

10 éves magyar  
állampapír (éves  
hozam)\*

6,8%

Összehasonlítva a 10 éves futamidejű 2035/A besorolású 2024/05/15 értéknapi állampapír referenciahozamával jól szemléltethető, hogy az ingatlanbefektetés magasabb éves hozammal jár.

Az IRR számítása a **nettó jelenérték** képlete alapján történik. A nettó jelenérték számítása úgy működik, hogy összeadjuk az egyes időszakokhoz tartozó diszkontált pénzáramokat, majd ebből levonjuk a befektetés költségét. A belső megtérülés számításához a befektetés nettó jelenértékét nullával tesszük egyenlővé. A IRR értéke annak a diszkontrátának megfelelő értéket fogja felvenni, mellyel számolva a pénzáram nettó jelenértéke nulla.

|                         |           |                                                                                                           |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P2R (Price to Rent)     | 7,06%     | Price to Rent: évente a teljes vételár ekkora hányada folyik be bérleti díj formájában.                   |
| Nominális haszon        | € 692 735 | 10 év alatt ennyi többletbevételt generál a beruházás nominális értéken.                                  |
| Jelenérték              | € 288 628 | A befektetésből származó profitot termelő pénzáramok jelenértéke.                                         |
| Maradványérték          | € 271 619 | 10 év alatt ennyivel nő az ingatlan eszközértéke.                                                         |
| ROI (teljes megtérülés) | 46,55%    | Return of Investment: a befektetés teljes ideje alatt mennyire térül meg - pozitív érték esetén megtérül. |

Terminális érték várhatóan € 288 628

Ingatlan értéke várhatóan € 709 745 DCF

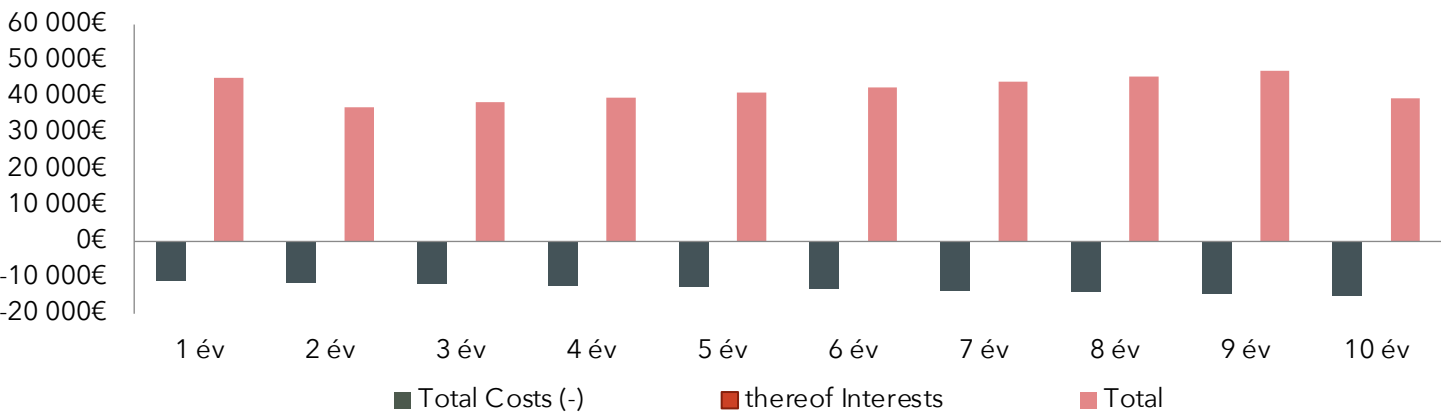
\* Forrás:portfolio.hu. A 10 éves állampapír hozama alapvetően azt árazza, hogy mekkora rövidtávú kamatot várnak a befektetők átlagosan a következő 10 évre.

Cash flow kimutatás

|                            | évek halmozott pénzmozgása |          |          |           |           |            |
|----------------------------|----------------------------|----------|----------|-----------|-----------|------------|
|                            | 1. hó                      | 2. hó    | 3. hó    | 1 év      | 5 év      | 10 év      |
| Bevétel bérleti díjból (+) | € 3 109                    | € 3 109  | € 3 109  | € 37 304  | € 200 044 | € 437 633  |
| Óvadék (kaució) (+)        | € 9 326                    | € -      | € -      | € 9 326   | € 9 326   | € -        |
| Üzemeltetési költségek (+) | € 680                      | € 680    | € 680    | € 8 164   | € 43 780  | € 95 778   |
| Üzemeltetési költségek (-) | € -680                     | € -680   | € -680   | € -8 164  | € -43 780 | € -95 778  |
| Adó (-)                    | € -118                     | € -118   | € -118   | € -1 411  | € -7 567  | € -16 554  |
| Felújítási alap (-)        | € -124                     | € -124   | € -124   | € -1 492  | € -8 002  | € -17 505  |
| Biztosítás (-)             | € -                        | € -      | € -      | € -       | € -       | € -        |
| Triple net (előző 3) (+)   | € 124                      | € 124    | € 124    | € 1 492   | € 8 002   | € 17 505   |
| Hitel törlesztő (-)        | € -                        | € -      | € -      | € -       | € -       | € -        |
| Passzívák (-)              | € -922                     | € -922   | € -922   | € -11 067 | € -59 349 | € -129 841 |
| Aktívák (+)                | € 13 240                   | € 3 913  | € 3 913  | € 56 287  | € 261 152 | € 550 918  |
| Összesen                   | € 12 317                   | € 2 991  | € 2 991  |           |           |            |
| Összesen (halmozott)       | € 12 317                   | € 15 308 | € 18 299 | € 45 219  | € 201 803 | € 421 077  |

**CAP ráta**    **6,79%**    Az összes nettó pénzáramlás és az ingatlan piaci értékének hányadosa. Ennyit termel vissza az ingatlan operatív működése évente. Nem tartalmazza az esetleges hitelköltségeket.

Passzívák, aktívák éves összegének és a halmozott cash flow összegének változása 10 év alatt





## BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK



Forrás adta keretek



Kockázatvállalási hajlandóság



Műszaki korlátok



Társadalmi elfogadottság



Rugalmatlan bürokratikus akadályok

## LEHETŐSÉGEK



Bérbeadás



Üzleti tevékenység kombinációja



Értékesítés



Átfogó program



Önkormányzati funkció (pl. raktár, szociális megoldások)



Exit, új projekt



# ÉRTÉKELEMZÉS

Funkció, költség és haszon optimalizálása

Az értékelemzés rendszeres alkalmazása biztosíthatja az alulhasznosított önkormányzati ingatlanok **fenntartható és jövedelmező hasznosítását**, maximalizálva a **hosszú távú bevételi forrásokat**.

A strukturált ingatlanfejlesztési módszerek révén az önkormányzatok hatékonyabban növelhetik az ingatlanállomány **kihasználtságát, csökkentve a fenntartási költségeket és javítva a pénzügyi egyensúlyt**.

A stratégiai és gyakorlati megközelítések kombinálása lehetővé teszi az **ingatlanok rejtett bevételi potenciáljának felszabadítását**, elősegítve a gazdasági növekedést és a közösségi értékteremtést.

# REDON

## SOLUTIONS

---



[office@redonsolutions.hu](mailto:office@redonsolutions.hu)



+36 70 311 0415



[redonsolutions.hu](http://redonsolutions.hu)