


BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

kapja	Kósz Ágota ügyvezető igazgató (Balaton-parti Kft., továbbiakban Bp.-i Kft.)
készítette	Pálfi Péter (külső szakértő)
tárgy	Siófok belterület, 6741 hrsz. alatti (természetben Petőfi sétány Karinthy Frigyes utca sarok) „Thanhoffer villa” ingatlan bérleti díjának meghatározása
dátum	2023.03.08.
az ingatlan rövid leírása	
<p>A Thanhoffer villa egy 2.342 m² területű saroktelken az 1890-es évek végén épült helyi védett villa, mely 2012-13-ban teljesskörűen felújításra került, melynek során összesen 6 db lakosztály/szoba került kialakításra.</p> <p>Az épület pince + fszt + 1. emelet + ttér szintelosztású, összes hasznos alapterülete 572 m². A 205 m²-es földszinten egy kisebb előadóterem, étkező és egy teakonyha található. Az 1. emeleten 2 db reprezentatív kialakítású lakóegység került kialakításra; az egyik egy nappali+1háló+fürdőszobás lakosztály, a másik egy fürdőszobás szoba. A tetőtérben 4 db lakóegység található; 2 db nappali+1háló+fürdőszobás lakosztály, és 2 db fürdőszobás szoba. A villában kialakított 6 db lakosztály/szoba szálláshelyként történő üzemeltetése eredményezi véleményünk szerint az ingatlan legjobb, leggazdaságosabb hasznosítását, ami a Bp.-i Kft. saját üzemeltetésében, illetve az ingatlan erre a célra történő hosszútávú bérbeadásával valósulhat meg.</p>	
Bp.-i Kft. saját hasznosítással elérhető bevétel	
<p>Az ingatlan szálláshelyként reálisan május 15- szeptember 30. között üzemeltethető. A működési időszak elő/utószezonra és főszezonra tagolható, eltérő árazással. A szegmensben dinamikus árazás jellemző, de az eltérő szezonokra egy-egy átlagárral számoltunk. Az alkalmazott szobaárak figyelembe veszik a lakosztály/szoba-méretet és a műszaki tartalmat/színvonalat (emelet, ttér miatt). A Bp.-i Kft. munkavállalóinak szakértelme és kapacitása nem teszi lehetővé a szálláshelyüzemeltetést ezért üzemeltető bevonásával számoltunk. Meghatározó tétel a rezi és a takarítás/mosás költsége, illetve karbantartás, felújítási céltartalékképzés, az építményadó és a biztosítás is.</p> <p>A szezon egyes időszakaira elértő kihasználtsággal számoltunk, illetve a szobaár-bevételen kívül egyéb bevétellel nem számoltunk. Ilyen addicionális bevétel lehet a kert szálláshelyszolgáltatáshoz kapcsolódó hasznosítása, illetve az épület szezonon kívüli hasznosítása is, pl. kisebb konferenciák szervezésére. Az ingatlan saját hasznosításával reálisan elérhető Nettó Üzemeltetési Eredmény (NOP) 9,5 millió Ft/év</p>	
bérleti díj	
<p>Az ingatlan bérleti díját az ingatlan üzemeltetéséből elérhető bevételből lehet reálisan levezetni. A bérleti díjnak azon felül, hogy biztosítja a saját hasznosítással elérhető 9,5 millió Ft/év bevételt, fedezetet kell nyújtania a bérbeadó által a bérbeadói szavatosság keretében elvégzendő karbantartási, javítási költségekre (1 millió Ft/év) és a 2,9 millió Ft/év összegű fix költségekre (ingatlanadó, biztosítás, felújítási céltartalék). A fentiek alapján az ingatlan bérleti díja 13,4 millió Ft/év.</p>	
Bérleti díj (kerekítve)	13 400 000 Ft/év +ÁFA

javaslat
Javaslom, hogy a Bp.-i Kft. a Thanhoffer villát a fent bemutatott bérleti díj figyelembevételével pályázat útján bérbeadásra hirdesse meg, minimálisan 13 400 000 + ÁFA/év elvárt összegért, mint bérleti díjért.

Siófok, 2023. március 8.


PÁLFI Péter, MRICS
 ingatlanvagyon-értékelő, registered valuer
 regisztrációs szám: 3062/2020 (Pest Megye)
 RICS membership number: 1287353

EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BEVÉTELTERMELŐ KÉPESSÉG SZÁMÍTÁS

Thanhoffer villa a nyári szezonban, szálláshely hasznosítással

05.15-06.30 és 09.01-09.30

07.01-08.30

számítás során figyelembe vett adatok:		elő/utószezon	főszezon	összesen a működési időszakra	megjegyzés
szoba kategóriák:	1. emelet lakosztály	1 db	1 db	1 db	
	1. emelet szoba	1 db	1 db	1 db	
	ttér lakosztály	2 db	2 db	2 db	
	ttér szoba	2 db	2 db	2 db	
működési napok száma évente:	75 nap	62 nap	137 nap		szezon
kiadható szobák száma:	450 db/év	372 db/év	822 db/év		
átlagos nettó szobaár (ADR)	1. emelet lakosztály	57 143 Ft/szoba/nap	95 238 Ft/szoba/nap		nettó árak az 1. emeleti lakosztály br. 100.000 Ft/nap árból kiindulva (5%-os ÁFA)
	1. emelet szoba	45 714 Ft/szoba/nap	76 190 Ft/szoba/nap		
	ttér lakosztály	40 000 Ft/szoba/nap	66 667 Ft/szoba/nap		
	ttér szoba	32 000 Ft/szoba/nap	53 333 Ft/szoba/nap		
becsült átlagos kihasználtság:	50,00%	90,00%			
bevételek					
szobaárbevétel:		9 257 143 Ft/év	22 957 714 Ft/év	32 214 857 Ft/év	
egyéb bevétel:	0%	0 Ft/év	0 Ft/év	0 Ft/év	szobaárbevétel %-ában
összes bevétel:		9 257 143 Ft/év	22 957 714 Ft/év	32 214 857 Ft/év	
változó költségek					
értékesítési jutalék:	12%		3 865 783 Ft/év		szálláshelyközvetítő oldalak jutaléka
üzemeltetői jutalék:	25%		7 087 269 Ft/év		értékesítési jutalékkal csökkentett bevételre
marketing:	0%		0 Ft/év		
energia, közmű költségek:			6 000 000 Ft/év		tapasztalati adatok alapján
takarítás, mosás:	10 000 Ft/szoba/alkalom		1 866 000 Ft/év		takarítás, ágyneműcsere átlag 3 naponta
karbantartás, javítás költsége:			1 000 000 Ft/év		becsült
egyéb költségek:					
összes változó költség:			19 819 051 Ft/év		
G.O.P.			12 395 806 Ft/év		
fix költségek					
felújítási céltartalék			2 000 000 Ft/év		becsült
ingatlanadó	1 170 Ft/m ² /év		670 246 Ft/év		helyi rendület alapján
biztosítás			250 000 Ft/év		becsült
összes fix költség:			2 920 246 Ft/év		
N.O.P.			9 475 560 Ft/év		azaz kerekítve 9,5 millió Ft/év