

Kernné dr. Kulcsár Dóra
osztályvezető
Budapest Főváros XX. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Osztály

Tisztelt Kernné dr. Kulcsár Dóra Osztályvezető Asszony!

Egyeztetésünknek megfelelően az alábbi kiegészítő nyilatkozatot tesszük az Önök részéről tett észrevételekre:

„Az értékbecslés az elvárt hozamot úgy számolta, mintha nem lenne amortizáció az évek során, és a 2,1 milliós összeg úgy jött ki, mintha az ingatlanok és ingók értéke egyáltalán nem csökkenne, mindvégig ugyanannyi maradna. Ez könyvelésileg nincs rendben és nem szabályos. Ha szabályszerűen – az amortizációt figyelembe véve – történne az elvárt hozam számítása, akkor 3,5 millió forint/hó összegre jönne ki a bérleti díj.”

Válaszunk:

A vagyonértékelő feladata a nyilvános versenyztetési eljárásban a kiíró által meghatározandó minimális bérleti díj összegének meghatározása, szakértői értékbecsléssel történő alátámasztása volt.

„Szakértői megítélés alapján a minimális bérleti díj összege, megegyezik azzal az összeggel, amelyet az Önkormányzat gondos gazdaként, és kockázatkerülő befektetőként, a befektetett tőkéje (jelen esetben az ingatlan becsült értéke) után elvárhat minimális kockázati prémium mellett.”¹

¹ Ingatlanforgalmi szakvélemény 36. old.

A piaci érték megállapítására azért volt szükségünk, hogy a jelenlegi piaci viszonyok mellett felmérjük az ingatlan helyzetét, a forintosított árból levezetve a minimális bérleti díjat (a befektetett összeg után járó minimálisan elvárható hozamot) meg tudjuk állapítani.

Az elvárt hozam a befektetés, mint pénzeszköz piaci értékéhez mérten került megállapításra. Ilyen módon az amortizáció a számítás során nem merült fel.

„Megjegyzés: A szakértő kijelenti, hogy jelen értékbecslés a most érvényben lévő piaci viszonyokat tükrözi, ezért a piaci körülmények jelentős mértékű megváltozásával a minimálisan elvárt hozam is változik évről-évre.

A minimális bérleti díjat befolyásoló tényezők:

- ingatlan becsült értéke
- banki alapkamat (jelenleg MNB alapkamata 0,90%)
- gazdasági kockázatok
- illikviditásból adódó kockázatok,
- egyéb kockázatok.

Az értékbecslés felülvizsgálata, ezért évről-évre szükséges. „²

Az ingatlanok és ingók értéke nem állandó, és nem is feltétlen csökkenő, hanem a piaci viszonyoktól erősen függő. A piaci viszonyok változásai miatt, mindenképpen javasolt a vagyonértékelések adott időszakon belüli felülvizsgálata.

Az ingatlanon fellelhető ingóságokról külön lista (vagy leltár) nem áll rendelkezésünkre, és felhasználása sem volt szükséges az értékeléshez, mert nem is volt feladatunk a tárgyi eszközök értékének megállapítása.

Egyébként az amortizáció levonásával azt feltételeznénk, hogy az ingatlan teljesen elértéktelenedik, holott a jelenlegi piaci viszonyok szerint évről-évre értékesebb lehet.

Amennyiben mégis levonnák az amortizációt akkor azt csak a felépítmény és a berendezések (eszközök) amortizálásával lehetne megtenni, a telekre nem számolható el amortizáció. Az észrevételben közölt 3,5 millió forint/hó bérleti összeg kalkulálásáról nem áll rendelkezésünkre megfelelő információ, így nyilatkozni sem tudunk a hivatkozott összeg nagyságrendjéről.

Remélem kiegészítőnk megfelelő választ nyújtott észrevételükre.

² Ingatlanforgalmi szakvélemény 36.old