Ingatlan Értékbecslés - Vezetői Összefoglaló

"LAMPART" Ipari Telephely

Budapest XXII. kerület, Gyár utca 15.

2012 augusztus

Tisztelt Tóth Csaba Úr!

Az értékbecslés az előzetes megállapodásnak megfelelően adásvételi tárgyalások előkészítésének céljából készül, amely az ingatlan becsült piaci értékét állapítja meg 2012. július 30-i fordulónappal. Az értékbecslés összefoglaló jellegű, kizárólag az ingatlan alapadatait és az értékbecslés megértéséhez szükséges módszertant tartalmazza.

Valamely ingatlan **piaci értéke** egy adott időpontra vonatkozó, azon pénzben kifejez ett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga átlagos szabadpiaci körülmények között a legnagyobb valósz ínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdekét tekintve dönt, az adásvételhez megfelelő idő áll rendelkezésre és egyik fél sincs kényszer hatása alatt.

Az értékbecslés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

Az értékbecslés feltételezi, hogy az ingatlan minden követeléstől mentes, tehermentes, szennyező anyaggal nem terhelt, valamennyi épület használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkezik. A 2012. augusztus 8-i helyszíni szemle során szúrópróbaszerűen három épületet mértünk meg, a többi épület területét kizárólag Google Earth software-rel határoztuk meg. A két mérés eredménye 5% eltérést mutatott az előbb említett három épület esetében, mindemellett a mérések pontosságáért felelősséget nem tudunk vállalni. A helyszíni szemle az épületek szerkezeti állékonyságának vizsgálatára nem terjedt ki. Az ingatlanra vonatkozó építési előírásokról telefonon történt egyeztetés során kaptuk meg a szükséges információkat – a szabályozási terv szöveges és rajzi részét. A közműszolgáltatás vissz akapcsolásával kapcsolatban szintén telefonon egyeztettünk a szolgáltatókkal. Az ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolata nem állt rendelkezésre, feltételezzük, hogy ebben a riportban ismertetett és a tulajdoni lapon szereplő információk összhangban vannak egymással.

Alkalmazott módszerek

Az értékbecslés során a diszkontált cash-flow és a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

Hozam alapú módszer (DCF)

A tárgybani vagyontárgy úgy is értékelhető, mint bérleti piacon felkínálható ingatlan. A jövedelemmegközelítés alkalmazásánál a vagyontárgyat, mint befektetés típusú vagyontárgyat vettük figyelembe.

Az olyan befektetéseket, mint a kérdéses vagyontárgy, általában jövedelemtermelő képességük és várható értéknövekedésük alapján értékeljük. Ezért egy vagyontárgy azon képességének elemzése, hogy a befektetett tőkére megfelelő megtérülést tud-e biztosítani, fontos eszköz az érték meghatározásánál. A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál az értékbecslést úgy végezzük, hogy tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjogához társuló befektetési kockázattal. A jövedelemnek az ily módon történő átalakítása figyelembe veszi azokat a megtérülési rátákat, amelyeket az alternatív befektetési lehetőségek kínálnak. Ha helyesen alkalmazzuk, ez a megközelítés adja a legmegbízhatóbb becslést a jövedelemtermelő képességgel rendelkező vagyontárgyak esetében.

A jövedelem tökésítési megközelítés alkalmazásánál először a vagyontárgy által megtermelhető bruttó bevételt becsüljük. A nettó jövedelem kiszámításához ezt követően vizsgáljuk a kihasználatlanságot és a költségeket, amelyek a vagyontárgy tervezett bruttó bevételéből levonásra kerülnek. A vagyontárgy értéke a tökésítési technika két módszerével, a közvetlen tökésítéssel és a diszkontált cash flow elemzéssel határozható meg. A közvetlen tőkésítés módszerével az egyéves stabil bérleti jövedelmek átalakításával határozzuk meg az értéket. A diszkontált cash flow elemzés során egy több éves tervezési időszak alatt keletkező, változó nagyságú jövedelmek nettó jelenértékre való átalakításával (diszkontálásával) határozzuk meg az értéket.

Piaci összehasonlító módszer

A vagyontárgy értékét a piac-megköz elítési módszer az összehasonlításra alkalmas, közelmúltban értékesített vagyontárgyak elemzése alapján határozza meg. Az ingatlanvagyon értékelésénél a piacon a köz elmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére mint például az értékesítés időpontja, ajánlat/tranzakció, elhelyezkedés, méret, műszaki tartalom, műszaki állapot.

Az ingatlan alapadatai:

Elhelyezkedés:	Budapest XXII. kerület, Gyár utca 15.
Helyrajzi szám:	224976
Jelenlegi funkció:	Üzemen kívüli, fizikailag leromlott ipari telephely
Telek terület:	26.433 m2
Épület becsült bruttó terület:	18.424 m2
Épület becsült nettó terület:	16.581 m2
Bontandó épület nettó terület:	7.876 m2
Hasznosítható nettó terület:	8.706 m2
Közművek*:	vezetékes víz, elektromos áram, gáz (600 m3/h lekötött kapacitás)
Építési övezet:	M-BF/11 (munkahelyi övezet)
Beépítési mód**:	Szabadonálló
Maximális beépíthetőség terepszint felett:	50%
Maximális beépíthetőség terepszint alatt:	0%
Legkisebb zöldfelület mértéke:	25%
Maximális szintterületi mutató:	1.5 m2/m2
Maximális építménymagasság:	16 m
Ingatlan tulajdonosa:	N/A
Terhek az ingatlan tulajdoni lapján:	N/A (tehermentes állapotot feltételeztünk)
Szennyezőanyagok az ingatlanban:	N/A (tehermentes állapotot feltételeztünk)

*A közműszolgáltatók által közölt információk alapján az ingatlan jelenlegi lekötött közműkapacításának a bővítése esetén kell csak jelentős költséggel számolni a telephely újbóli hálózatba visszaállítása esetén. Amennyiben nincs bővítés tervezési, anyag és díj tételek néhány százezer forintos költségen belül maradnak szolgáltatóként. Amennyiben fizikailag nincs leválasztva az ingatlan a hálózatról a költségek nem haladhatják meg az 50 eFt-ot. **A XXII. kerületi önkormányzat főépítészi és építéshatósági irodájával történt egyeztetés során azt az információt kaptuk, hogy a jelenlegi szabályozás ugyan csak szabadonálló beépítést enged új építés esetén, ennek ellenére megengedett a felújítás - jelentős szerkezeti átépítéssel is - a telekhatáron, amennyiben a meglévő épület kubatúráján belül marad az új épület, néhány körítőfal megtartása mellett.

Diszkontált Cash Flow módszerben alkalmazott feltételezések

- árfolyam hosszú távon 280 Ft/EUR (gyengébb forint esetén az érték nő, ha a gyenge forint a költségeket nem emeli meg magasabb arányban);
- b) Bérleti díj index: 2,0%/év;
- c) Költség index: 3,0%/év;
- d) Bérleti díjak:

Meglévő iroda:	3,0-4,0 EUR/m2/hó,
Meglévő raktár:	1,5-3,0 EUR/m2/hó,
Szabad telekterület:	0,8 EUR/m2/hó,
Új csarnok:	4,0 EUR/m2/hó,
Új fedett szín:	1,5 EUR/m2/hó.

- e) Kihasználtság meglévő épületek: 1. év: 20%, 2. év: 50%, 3-4. év: 70%, 5. évtől 80%;
- f) Kihasználtság új épületek: 95%;
- g) Marketing költségek: ~7.400 EUR/év (2,0 MFt/év);
- h) Bérbeadás ügynöki díj: az újonnan bérbeadott terület éves bérleti díj bevételének 12,5%-a. Hosszútávon 20%-os éves fluktuációval számoltunk a bérlők körében;
- i) Építményadó: 1.300 Ft/m2/év (nettó alapterületre vetítve);
- j) Épületbiztosítás: fizikailag avultatott építési költség 5% / év;
- k) Őrzés-védelem, karbantartás: ~57.000 EUR/év;
- Éves felújítási költségalap: fizikailag avultatott építési költség 1%/év;
- m) Nemfizetési veszteség: éves bérleti és üzemeltetési díj 1%-a;
- n) Bontási munkák az 1. évben 8.751 m2 bruttó szintterületen, becsült költsége: 112.510 EUR;
- Felújítási munkák a bérbeadott megmaradó épületeken. 1. év: 1.435 m2 terület felújítási költsége 83.875 EUR, 2. év: 3.588 m2-en 215.978 EUR, 5. év: 2,153 m2-en 141.603 EUR értékben. A felújítási munkák általában az elektromos hálózat, gépészet működőképessé tételére, festésre és burkolat felújításra terjednek ki;
- p) Új csarnokok (könnyűszerketezetes, hőszigetelt, temperált, bm: ~10 m) építése 2 ütemben az 5. és a 6. évben : 2.477 m2 és 2.816 m2 területen, 410 EUR/m2 építési költséggel;
- q) Diszkontráta: 12,5%;
- r) Tőkésítési ráta: 11,50%.
- A számítás az ingatlan legértékesebb, legjobb hasznosíthatóságának elvén alapul.

A DCF számítás eredményeként, 2012. július 30-i fordulónappal az ingatlan becsült **piaci értéke** kerekítve 300.000.000 Ft, azaz háromszáz millió forint. A megállapított érték áfa-t nem tartalmaz és tehermentes állapotot feltételez.

A részletes számítás a mellékletben található.

Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszer során 8 kínálat adat állt rendelkezésre a XXII. kerületben és 12 kínálati adat a XXI. kerületben. A kínálati adatok jelentős szórást mutattak, 40.000 - 120.000 Ft/m2 a XXII. kerületben és 38.000 - 75.000 Ft/m2 a XXII. kerületben. Általános tapasztalat, hogy a kínálati árakban jelentős a mozgástér a tényleges tranzakciós ár vonatkozásában, amelyet 20%-os diszkontban tükröztünk

valamennyi kínálati ár esetében. A további sz ükséges korrekciók – elhelyezkedés, méret, beépítettség, műszaki tartalom és állapot – elvégzése után az ingatlan becsült fajlagos piaci értéke 35.000 Ft/m2. A tárgyi ingatlannál mindemellett sz ükség volt egy további területi korrekció elvégzésére. Az összehasonlító ingatlanok lényegesen kevesebb fizikailag és erkölcsileg avult, bontandó épületet tartalmaztak mint a tárgyi ingatlan, ezért a Gyár utcai ingatlan területéből levontuk az általunk bontandónak ítélt épületek egy részét, hogy a összehasonlítás bázisa azonos legyen ebben a tekintetben is, amelynek eredményeként a figyelembevett nettó terület 11.242 m2.

A piaci összehasonlító módszer eredményeként, 2012. július 30-i fordulónappal az ingatlan becsült **piaci** értéke kerekítve **390.000.000 Ft**, azaz háromszázkilencven millió forint. A megállapított érték áfa-t nem tartalmaz és tehermentes állapotot feltételez. A részletes számítás a mellékletben található.

Figyelembe véve a piaci összehasonlító adatoknál tapasztalható jelentős szórást, a hozam alapú módszer jelentős érzékenységének ellenére a DCF módszer eredményét fogadtuk el.

Véleményünk szerint a Budapest XXII. kerület, Gyár utca 15., 224976 hrsz. alatti ingatlan 2012. július 30-i állapotra vonatkozó **piaci értéke 300.000.000 Ft**, azaz háromszáz millió Ft. A megállapított érték áfa-t nem tartalmaz és tehermentes állapotot feltételez.

Kerület	Uten	Funkció	Miróség Állapot	Alapadatok Telek. m2	Epület, m2	Kinalat, datum	Kinalati ar. Ft	Kindleti ar.	Kinalat	Ethelysz-	Ko Minit	mikciók Beéptettség	Mindseig.	Össtes korr	Ft/m2
1 X001	Mechankiai Müvek	Hideg raktär, bm: "3m	közepes-jó	1 390	757	aug.12	29 900 000	39 498	0,8	1	0,8	1	0,7	0,448	17 695
2 X00	Nagytétényi út	Temperält raktär, mühely, bm: 8m	körepes	5 000	980	jül.12	79 600 000	81 224	0,8	1	0,8	0,7	0,7	0,314	25.472
3 X00	Budafok központ, fóút mellett	Hideg raktär, bm: ~3m, iroda	közepes	5 161	1 653	júl.12	135 000 000	81 670	0,8	0,9	0,8	1	0,7	0,403	32 925
4 X01	Nagytétényi út	Fszt raktár bm: 4m, emelet iroda	jó	2 800	1 300	jul.12	139 000 000	106 923	0,8	0,9	0,8	1	0,65	0,374	40 032
5 XXII	Hajō utca	Logisztika, ker-i kp, bm: 4-6m	jó	10 100	3 700	jul.12	390 180 000	105 454	0,8	0,85	0,9	0,95	0,65	0,378	39 852
6 XXII	Jókai Mór utca	Fütott mühely, raktár, stociális	gyenge- körepes	2 100	870	jul.12	69 000 000	79 310	0,8	1	0,8	1	0,75	0,480	38 065
7 XXXII	Dózsa György út	Fütött műhely, szociális, nagy és normál magasságú csarnok	közepes-jó	2 325	1 000	jún.12	120 000 000	120 000	0,8	0,85	0,8	1	0,7	0,381	45 696
B X001	Budafok	2 db csamok bm: ~3.5m	gyenge- közepes	1500	500	jún.12	49 000 000	98 000	0,8	1	0,8	0,9	0,75	0,432	42 336
Atlag						_		89 010							35 260
9 XXI	Dézsa u	Fűtött raktár, bm: 3.5m	közepes	3 664	3 664	aug.12	252 300 000	68 859	0,8	1	0,9	1,2	0,7	0,605	41 646
10 XXI	Központi út	Füthető raktár, bm: 5- 8m	gyenge	9 649	10 000	aug.12	376 300 000	37 680	0,8	1	1	1,2	0.8	0,768	28 900
11 XXI	Tekercselő u	Fütött raktär, bm: 8- 10m	gyenge- korepes	19 172	19 172	aug.12	1 327 000 000	69 216	0,8	1	1,1	1,2	0,7	0,739	51 164
12 XXI	Буерког и	Hidegraktie, hm: 8-12m	Shouldo	2 234	2 2 34	ang 12	140 000 000	62 668	0,8	1	0,85	1,2	Q,7	0,571	35 796
13 XX0	Központi út 18	Hidegraktår, bm: ~10m	közepes	4 022	4 022	aug.12	200 000 000	49 727	0,8	1	0,95	1,2	0,7	0,638	31 745
14 XXI	Szinesfém u 8	Füthető raktár, bm: ~10m	közepes	2.895	2 895	aug.12	217 000 000	74 957	0,8	1	0,9	1,2	0,7	0,605	45 334
15 XXI	Fémformaöntő u 15-19	Füthető raktár, bm: "5- 8m	közepes-jó	1 769	1769	aug.12	124 000 000	70 096	0,8	1	0,8	1,2	0,7	0,538	37 684
16 XX0	Csőhegesztő u 18	Raktär, mühely bm: 4- 8m, iroda	gyenge- közepes	3 800	3 800	aug.12	241 000 000	63 421	0,8	1	0,9	1,2	0,75	0,648	41.097
17 XXI	Szinesfém u	Raktár, műhely bm: 4- 8m, íroda	gyenge- közepes	2 000	5 243	aug.12	252 000 000	49 971	0,8	1	0,85	1	0,7	0,476	23 78
18 XXI	Csőhegesztő u	Raktär, bm: ~10m	gyenge	9 581	9 581	aug.12	469 500 000	49 003	0,8	1	1	1,2	0,85	0,816	39 987
19 XXI	Gyärtelep	Raktår, bm: "10m	gyenge	15 000	15 000	aug.12	600 000 000	40 000	0,8	1	1	1,2	0,9	0,864	34 560
20 XXI	Gyärtelep	Raktár, bm: *10m	gyenge- közepes	2.456	2 456	aug.12	165 000 000	67 182	0,8	1	0,8	1,2	0,85	0,653	43 857
Ashe	-		-	-		-	-	71 610	-	-		-	_	-	36 805

Melléklet – Számítások

					HURKES	80	Bár	ieli dij index 2	0% K/	Kötsäg indax 3.0%			
Évoit	0	1	2	3	4	5	8	7	8	9	14		
Épület nettő terület, m2 (megiévő telüjított)	16 581	8705	8706	8 706	8706	8706	8 706	8706	8706	8 706	870		
Kihasználtság, (megkivő telüjított), %	0%	20%	50%	7.0%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%		
Bérbeadott nettő terület (megiévő takjitott), m2		1741	4 353	6 094	6 094	6 965	6 965	6 905	6 965	6 965	6.90		
Epület nettő terület, m2 (ül beruházás)			1000000000	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1		2 607	2 964		12.2.2.2				
Kihasználtság, (láj beruházás), %.						95%	95%	95%	99%	95%	95%		
Bérbeadott nettó terület (új beruház ás), m2						2 477	2 816						
Összes nettő terület, m2		8706	8706	8 706	8700	11 313	14 277	14 277	14 277	14 277	14 27		
Összes börbeadott terület, m2		1741	4 353	6 094	6 094	9 441	12 257	12 257	12 257	12 257	12 25		
Bovóno lo k													
Báriati dij bavátal, élőv		60 361	153 921	219 799	224 195	383 462	503 018	513 079	523 340	533 807	544 483		
Ozemaitetäsi dij bavätel, 6'av		21 520	55 415	79 909	82 306	131 339	175 626	180 895	186 322	191 911	197 60		
Osezo s bowi pol		81 882	209 338	299 708	306 501	514 801	678 645	893 974	709 882	725 719	742 152		
Kölmigek													
Maketing		7 357	7 578	7 805	8 039	8 281	4 254	4 392	4 524	4 660	4 80		
Úgynőki díj		7 545	11 695	8 235	0	14 380	18 863	12 B27	13 084	13 345	13 613		
Épîtmány adó		41 632	42 881	44 167	45 492	60 889	79 147	81 522	83 967	86 486	89 08		
Épülat batositás		6 405	6 597	6 795	6 999	9 368	12 177	12 542	12918	13 306	1370		
Örzés-vódolom, közös ter, karbantartása		57 110	58 824	60 588	62 406	67 905	74 189	76 415	78707	81 068	83 50		
Évos tokujtasi kõtségalar/*		12 810	13 194	13 590	13 998	14 418	14 850	15 296	15754	16 227	27 41		
Monadizismant di		2 943	3 031	3 122	3 216	3 312	3 412	3 514	3 619	3 728	384		
Nomitz atási vasz taság		819	2 093	2997	3 005	5 148	6 786	6 940	7 097	7 257	7 42		
Ossze sűzemele tésiés tul-i költség		138 621	145 893	147 300	143 215	183 000	213 689	213 447	219 871	228 078	243 38		
Beruházás													
Feluitasi kotség (hardásoft)		83 875	215 97B			141 603							
Bontási költság (hardásot)		112 510											
Épitasi költság (hardásoft)						1 239 113	1 121 685						
Ossze s be ruházás		196 385	215 978	0	0	1 380 7 17	1 121 685	0	0	0	(
Mindösztenen kölenég		333 008	361 871	147 300	143 215	1 584 418	1 335 373	213 447	219 671	228 078	243 38		
Cash Flow		-251 125	-152 535	152 408	163 236	-1 049 615	-656 729	480 527	489 991	409 641	496 78		
Dig kongala		12.5%											
Tóko siyési ráya		11.5%											
Jolonárták tönyaző		0.889	0.790	0.702	0.634	0.555	0.403	0.438	0.390	0.346	0.30		
Jolo nénék, élév		-223 222	-120 522	107 041	101 939	-582 461	-323 945	210 023	190 971	173 095	153 59		
Maradványó né k											1 335 63		
Becsúli Placi Enék, €	_	1 022 827											
Becsült Placi Enék, HUF	3	00 000 000											

Diszkonsáli Cash Flow Módszer - Budapes XXIL Ker, Gyár usta 15.

Party of	0	0	0	0	201020	0	0	0	100 624	0	0	0	0	202 120	0	0	412 430	0	0	0	0	G42 440	0	0	0	2 036 442		
Bendaria Anip ding					410				8					410			017					410					ľ	1
H	1510	414 13	-Ci R	2002	0	100	0	0	0	1 202	127.00	741	R	0	0	18.35	0	0	222 036	0	0	0	0	0	0	101.28	ĺ	I
		12	8							2																		l
Future tong Future tong		12	12	11		10		0			3	0	•			8	0		8	0	0	0						
T AND					4 200				1 173					3143			3 663					6013				19 AC		810
and the B					40				15					40			40					A D						l
111 (11 (11 (11	0	3441	1 258	200	0	828	0	1 440	0	1 179	1019	224	70	0	0	2018	0	0	3 822	1 050	3317	0	0	0	0	212		an an
સ્થિત કેલ્ટા સિંહા કે ! આ સિંહા છે. આ વડે કેલ્ડા સિંહા કે પ્રેય સિંહા કેલે છે. કેન્ટ્રીક કેન્ટ્રીક કેન્ટ્રીક કેન્ટ્રીક										22						015												
dial (1 m)	00	05	40							30						30												l
Burnis Lui. B Brack			40																									3
	131	22	215	開	1 100	ň	•	25	R	10	105	R	H	R	•	1110	100	0	2240	OR	8	1 505	0	0	0	84.0		l
Į,	121	26	R/S	用	0	Ă	0	212	0		805	R	H	0	0	1115	0	0	2263	OF	R	0	0	0	0	¥.		l
() ignice bund					1 222				00					873			1 003					1 204				120		l
Barth, Dami	0	0	0	0	3 300	0	100	0	803	0	0	0	0	1 201	0.7	0	10	100	0	0	0	12	415	ħ	6/3	8781		l
Break beed	0	0	0	0	1122	0	126	0	800	0	0	0	0	5.0	03	0	5	302	0	0	0	10	410	-	613			
			80		-								R	-		-							25				1	
- Carl			2.0		Ĩ														Î									l
Annual, red	212	1 000	3	317	2 3300	124	10	3	000	3	200	8	H	1211	22		22	200	240	No.	1 053	124	410	IR I	21			
2. Emilie, no			0		2 112											4 414										100		
Futnet iEndernet z.Ender, na Channer, na Channer, na Channer, na Bachannana	P		207 207	4	22 1 22	-		2	2	247		2	R	23 254		14 414	10	10	8	p	2	an an	412	1.		198 C 28		
	CA	18	24	-	10	4	×	3		N	3	-	-	10	¥	*	0	R	24	я	101	4	*	8	0	36		10.92
5	N	N	1) N	2	-	2		2	-	2	N	2	N	(m) (1)		2	-		N	>	>	85	-	8				
e Epitemet	1 Puna	2 Inde (Karponi, but + 1 am)	3 broks in scaling that + 1 and	4 brade (Fart)	5. Fabric Carintee high	6 Past Sir (Fart)	7 Red Ser (Fact)	5 Paktik ()-ficking blicksrimten)	a Rubber (Fart)	10 Mithely (Faut) die Inde (1 am)	11 Publike (Faunt)	12 Mchely (Fazz)	13 Michaely (Faurt)	14 Relativ (Fart + 1 am + publica	15 Miles in which that	16 Secolds appliet Fart + 2 am)	17 Mithely in mithe Fact	the Radiate (Toldally, burt)	13 Grandpollet Farth	20 Relationships	21 Fabric	22 Balair in mutay (Fart)	23 Gren Fart	24 Grantinger	12 Gentality	Concesses		Mindowe and

Maglikvá, borarado, servizen öpülenik alapadalal, borbel dilak, bibliatas, öpis a költes pik

Mer d antire byjeni i knich k landed i a Google Earl Max mentermet ink a spensel. Mag a bott mente a Google Earl agtivitiek with mytuka ting a neuti to betwalked tooth alark. Ey 2006an kinch ind kodision neti 17.101 nd zoneelt toeren hafe in Megnerati. E Euracti