

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 kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga átlagos szabadpiaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét 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 szűrőpróbaszerűen 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 közmuvelőszolgálat visszahívásával kapcsolatban szintén telefonon egyeztetünk 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 tárgyban tárgy úgy is értékelhető, mint bérleti piacon felkínálható ingatlan. A jövedelem-megközelítés 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 jövedelemtelő képességgel rendelkező vagyontárgyak esetében.

A jövedelem tőkésítési 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 tőkésítési technika két módszerével, a közvetlen tőkésítéssel 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-megközelítési módszer az összehasonlításra alkalmas, közelmúltban értékesített vagyontárgyak elemzése alapján határozza meg. Az ingatlanvagyontárgy értékelésénél a piacon a közelmúltban 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 m ²
Épület becsült bruttó terület:	18.424 m ²
Épület becsült nettó terület:	16.581 m ²
Bontandó épület nettó terület:	7.876 m ²
Hasznosítható nettó terület:	8.706 m ²
Közművek*:	vezetékes víz, elektromos áram, gáz (600 m ³ /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 szinterületi mutató:	1.5 m ² /m ²
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 közműkapacitásának a bővítése esetén kell csak jelentős költséggel számolni a telephely újbóli hálózatra visszaillesztése esetén. Amennyiben nincs bővítés tervezési, anyag és díj tételek néhány száz ezer 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 főépítési 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

- a) 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/m ² /hó,
Meglévő raktár:	1,5 – 3,0 EUR/m ² /hó,
Szabad telekterület:	0,8 EUR/m ² /hó,
Új csarnok:	4,0 EUR/m ² /hó,
Új fedett szín:	1,5 EUR/m ² /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;
- l) Éves felújítási költség: 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;
- o) 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 (könnyűszerkezetes, 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.

