



IPARI INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE –II. (2015)

Tiszta Amerika...!

2

**Minden adat
(elektronikusan is
rendelkezésre áll, de
az „Appraiser” mégis
leméri kézzel..**



Tiszta Amerika!

3

No, ilyen
nálunk is van...!



Márkus László MSc Real Estate

Nem hazai, de ismerős...

4

Holnap rendet rakunk. Csak ma van ilyen dzsuva ...!



Egyiknek sikerül, a másiknak nem...

5

Ez meg a szomszéd!

Itt a rend!



Időközben ilyen lett...!

6

Együtt lenni
jó!



Önállóan értékesíthető földterület?

7

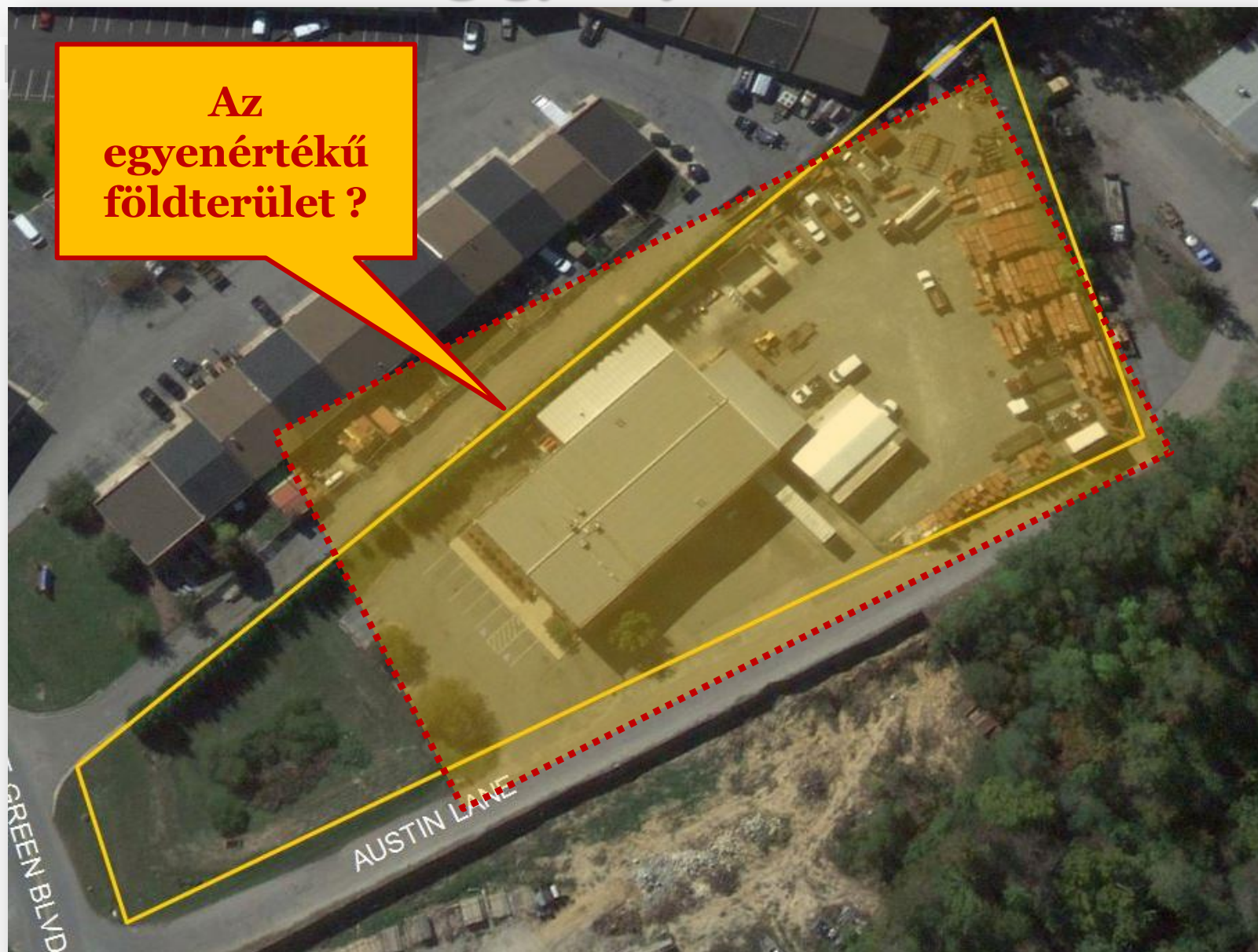
Ez valószínű
még kell a
folyamatos
működéshez!



Változatosság gyönyörködtet...

8

**Az
egyenértékű
földterület ?**



Ezt szeretjük...

9

Egy épület, egy szorzás, egy érték és a kész a becslés...!

Árak kavalkádja...

10



Egyben olcsóbb...!

Ideje váltani...

11



**Magyar táj, magyar ecsettel és
magyar váltóval...!**

Édes élet...(Dolce Vita...)

12



Párosan szép az élet...

13



Mondd, Te kit választanál...?

14



**Itt a foglaltság kisebb mint az
átlag...!**

Melyek a RÁBA csarnokok?

15



Márkus László MSc Real Estate

Egy IKARUS ...

16

**Busz gyártás
Kínában...**



**IKARUS
gyártása...**

Egy Mercedes gyár...

17



Csak egy Híd kell...!?



Komárom – (NOKIA) Ipari park

Göd vagy Köd...?

19



Felülről minden látszik...



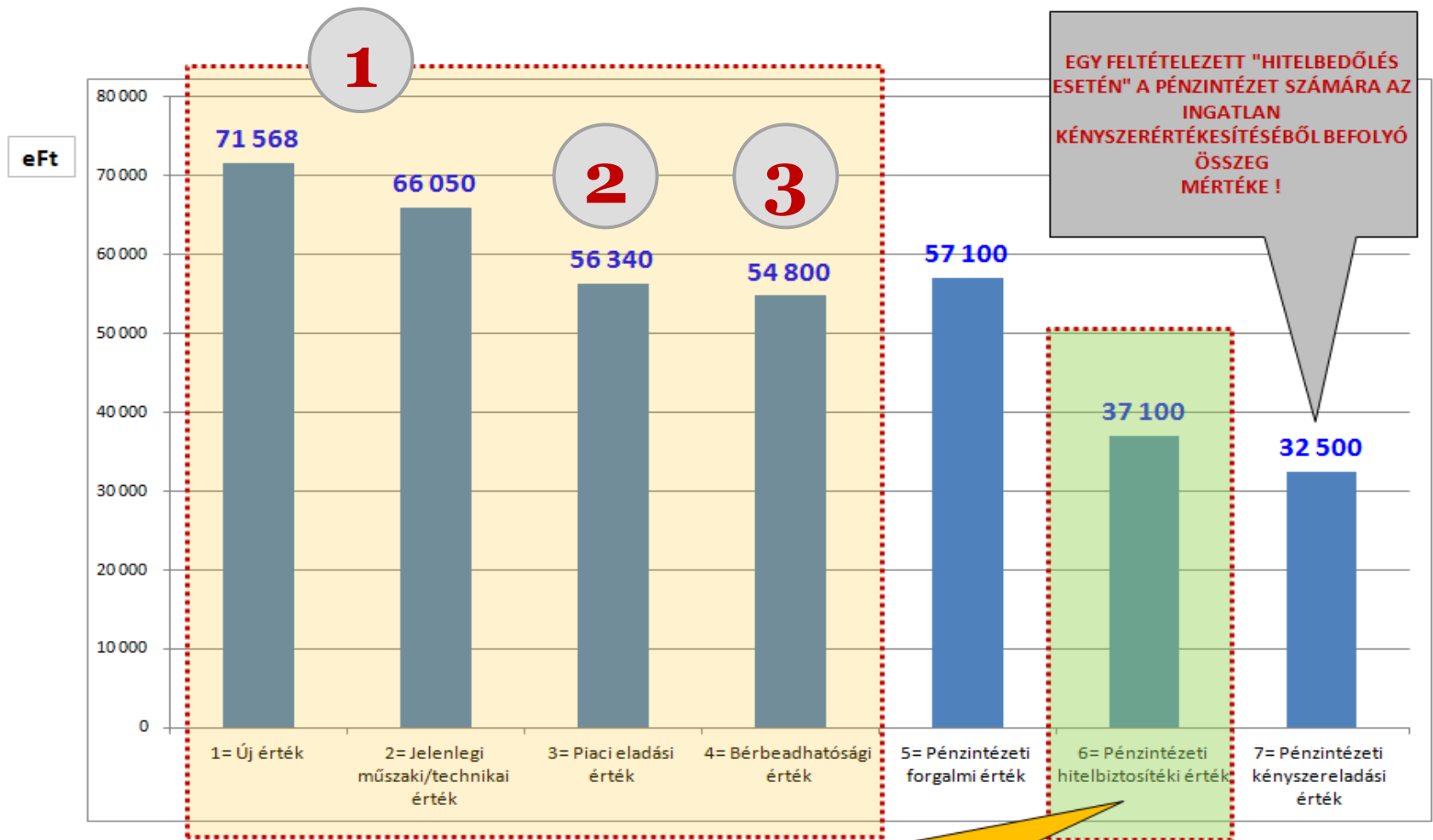
Apollo gumigyár ...

21



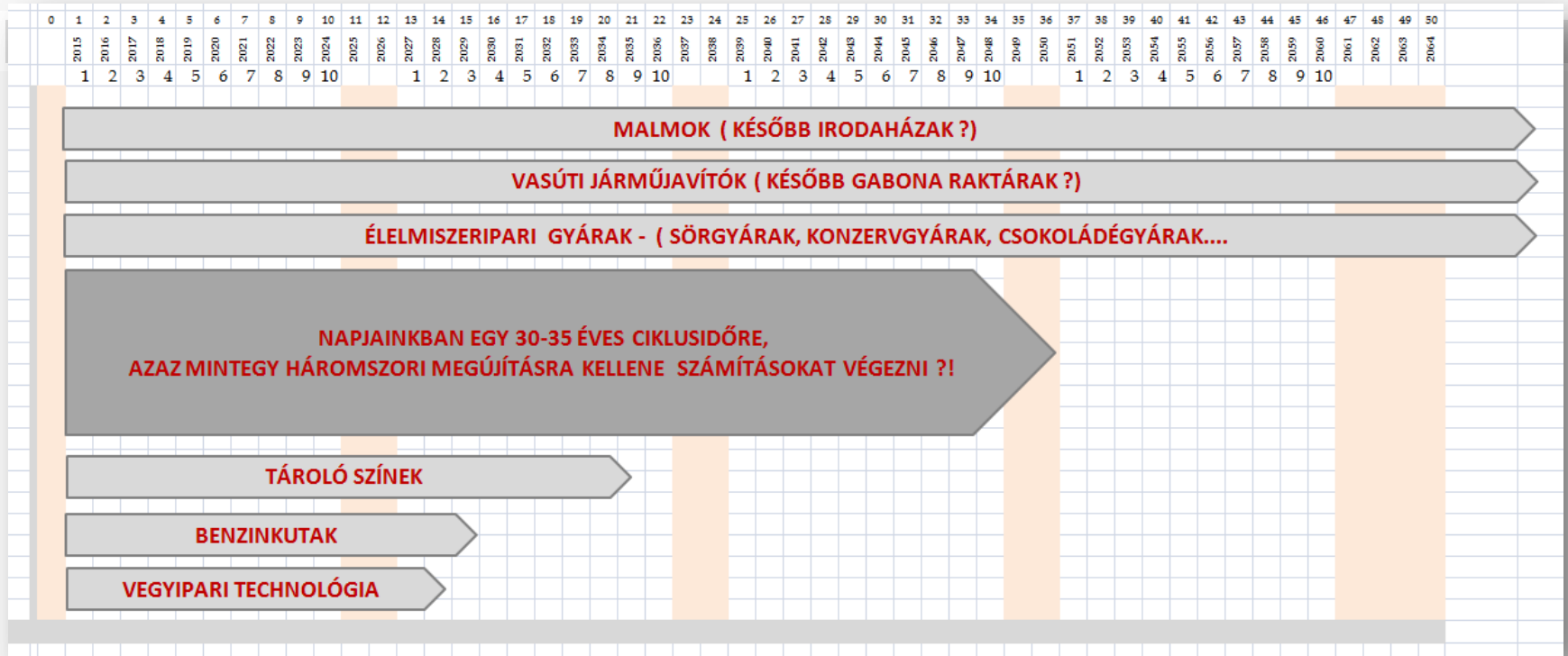
Értékelési módszerek és eredményeik...?

22



Meddig tart az élet ?...

23



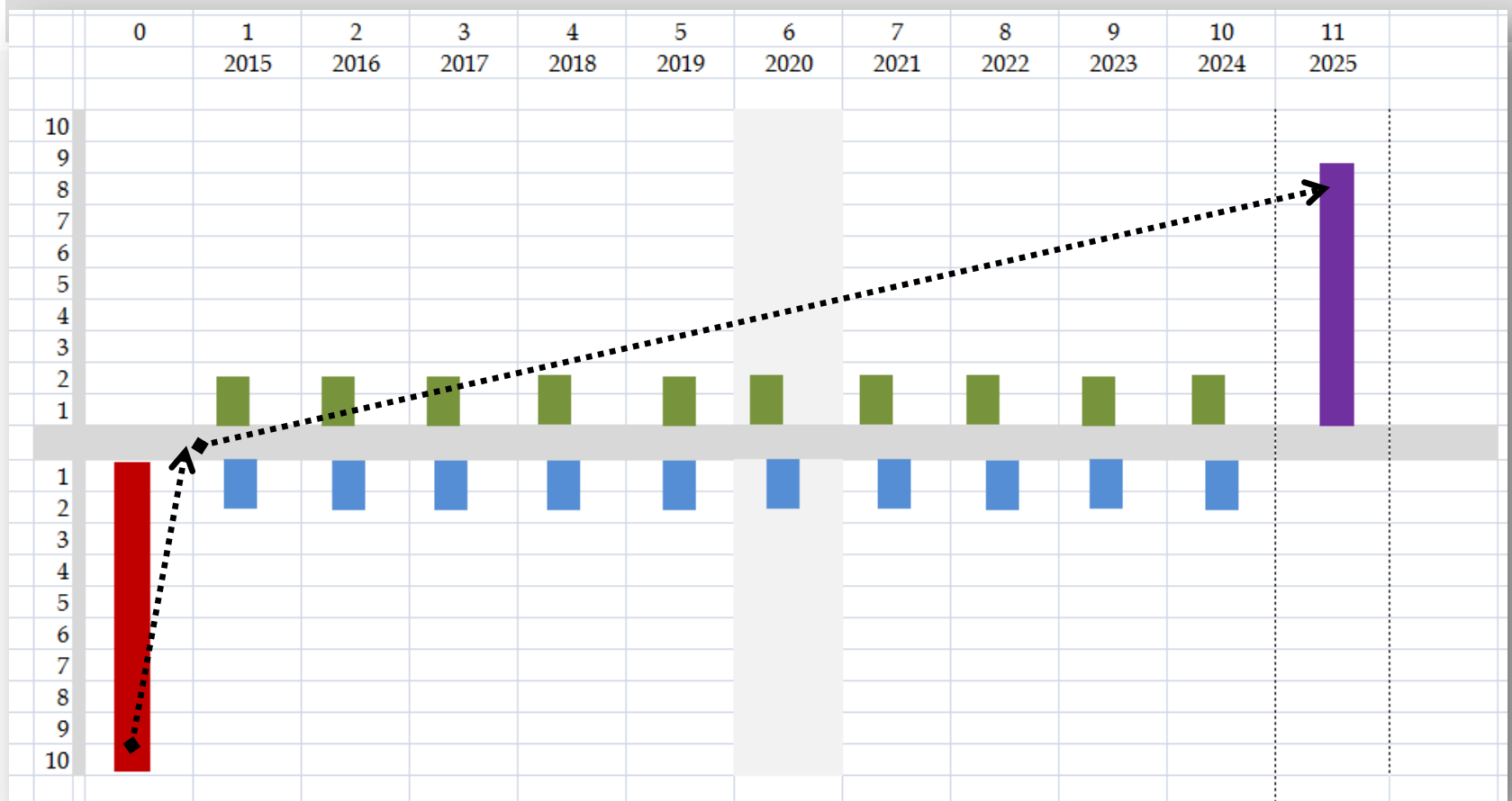
Melyik a legjobb DCF modell?

24



Az alap DCF modell...

25



Egyszer vált előjelet a Cash-Flow ábra= Van IRR=BMR

Az arany, mint befektetés...

26

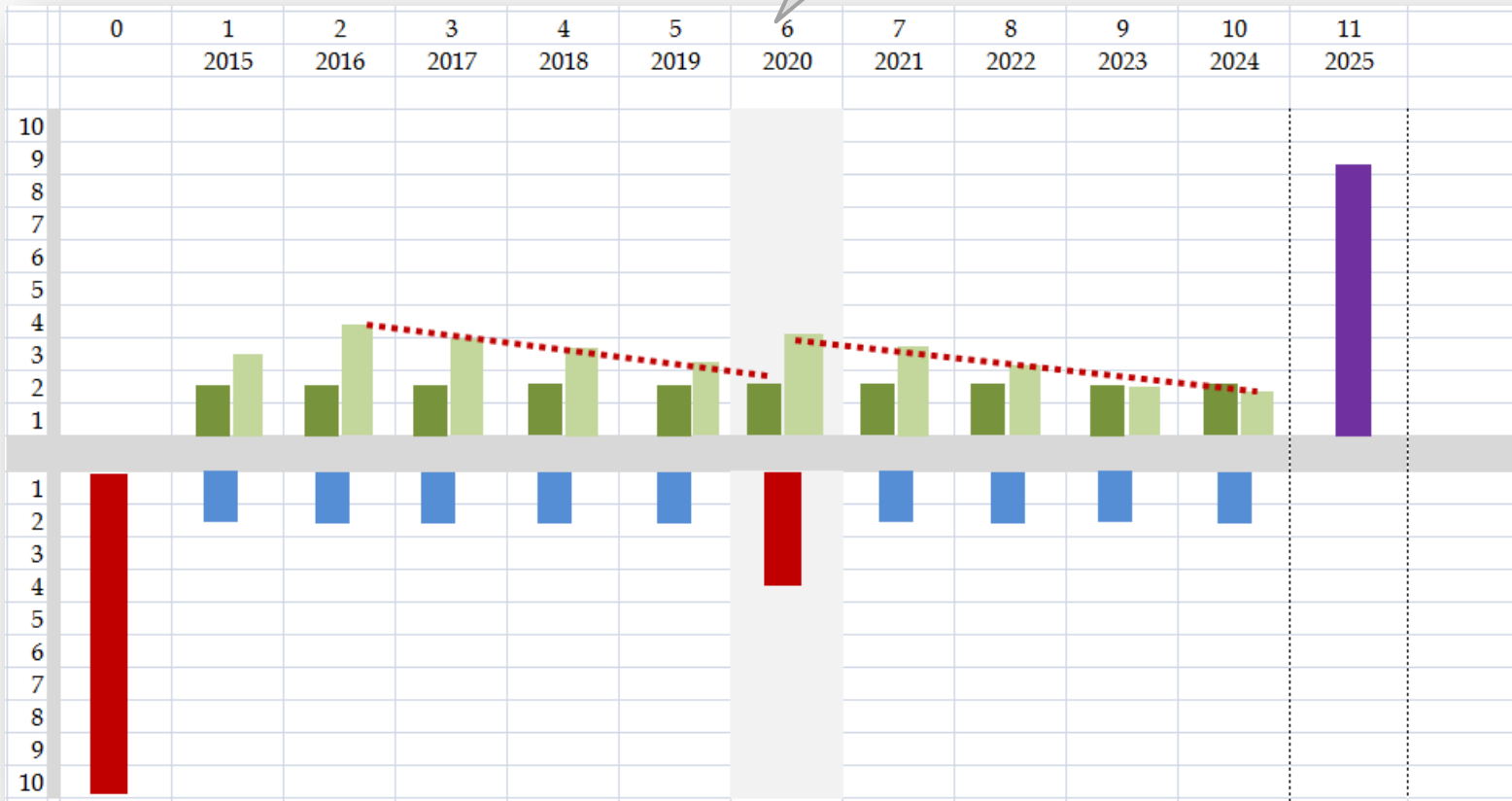


Időközbeni felújítás...

27

Benzinkútnál, de máshol is...!

Incremental Value



Csoda a DCF-ben...!

28



Jobb lett, mint volt...!
(Kevés példa van rá, de néhány értékbecslésben találkozunk ilyen esettel...)

Kiadásra váró ingatlan....

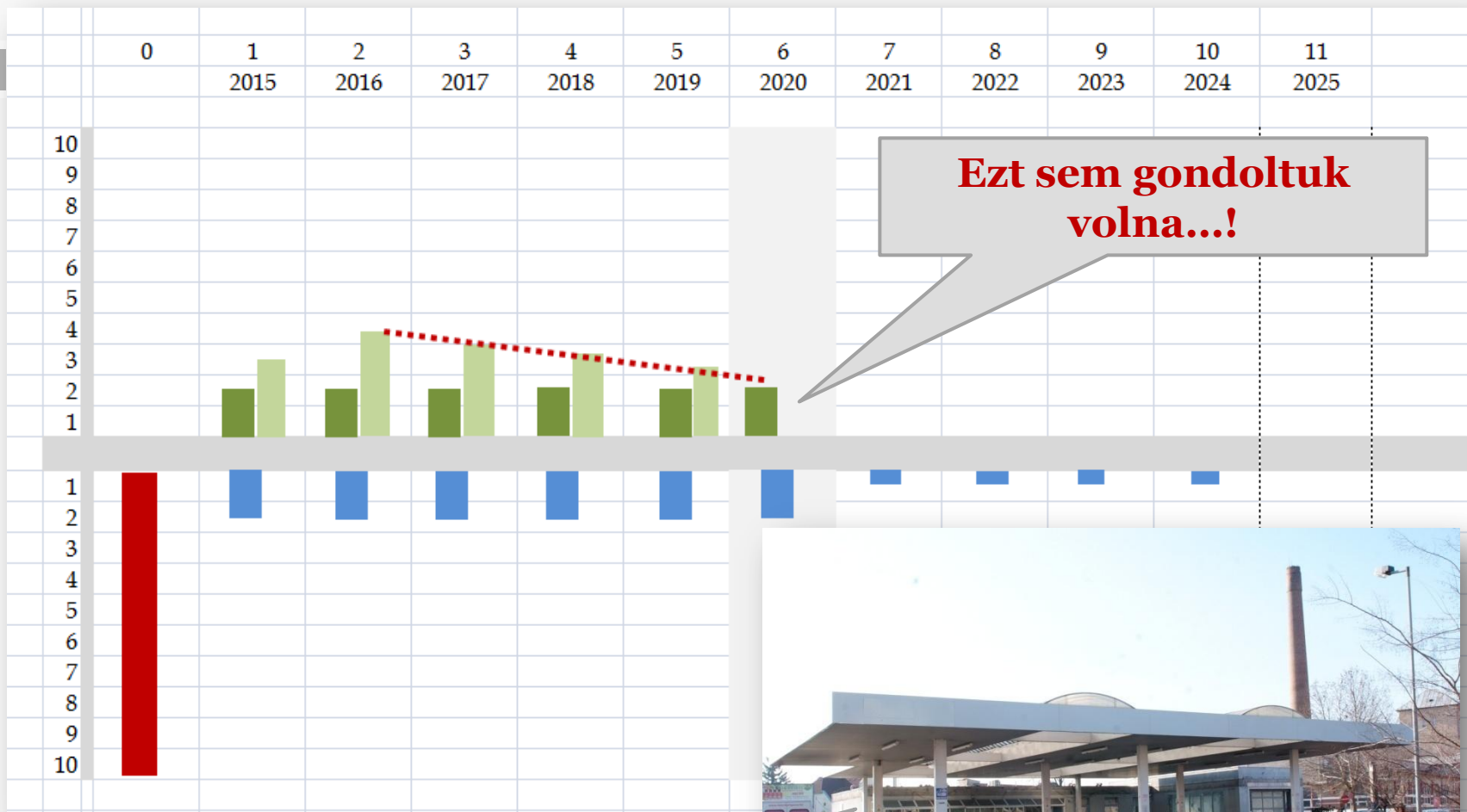
29



Valuation of Vacant Property = Üresen álló ingatlan értékelése

Egy bezárt kút DCF elemzése...

30

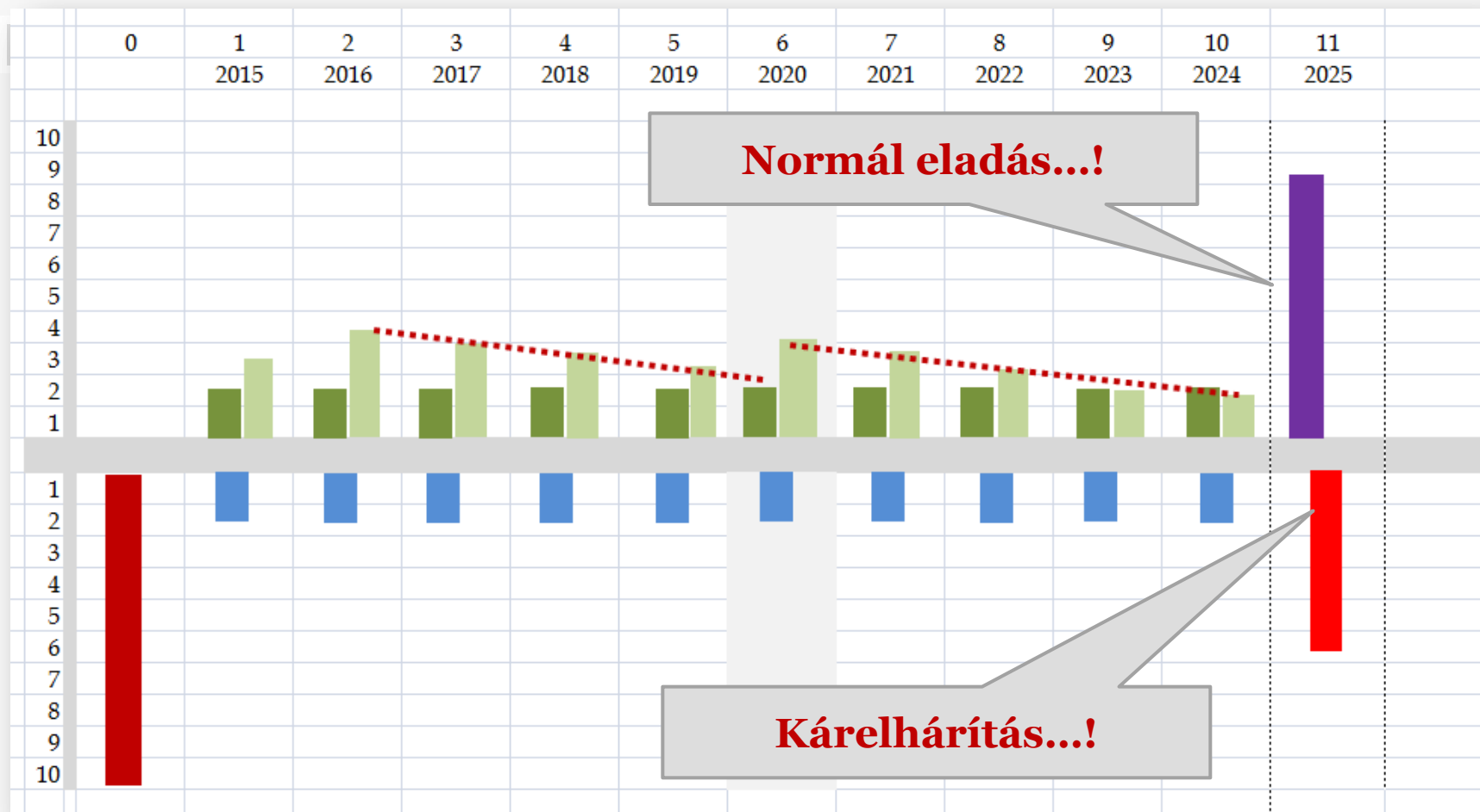


Ez a magyar Csipke Rózsika ?!



Ingatlan „barna mezőben”...

31



1m³ szennyezett anyag költsége= 30.000 Ft/m³+ÁFA

Ingatlan „toxikus mezőben”...

32

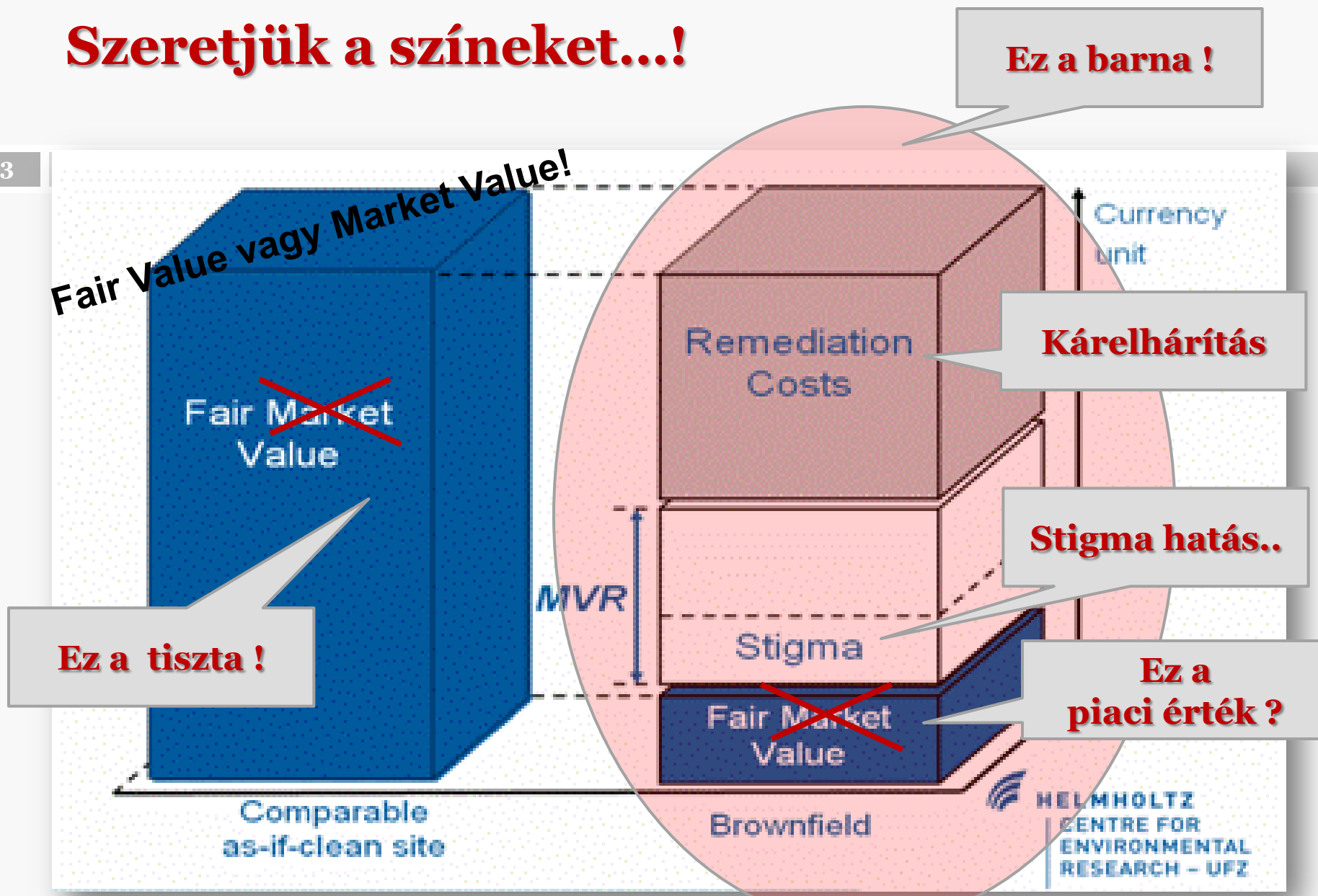


Záróérték már negatív...? (Kinek kell ez...?)

1m³ szennyezett anyag költsége= 30.000 Ft/m³+ÁFA

Szeretjük a színeket...!

33



Lám a külföldiek is még mindig keverik a fogalmakat...!

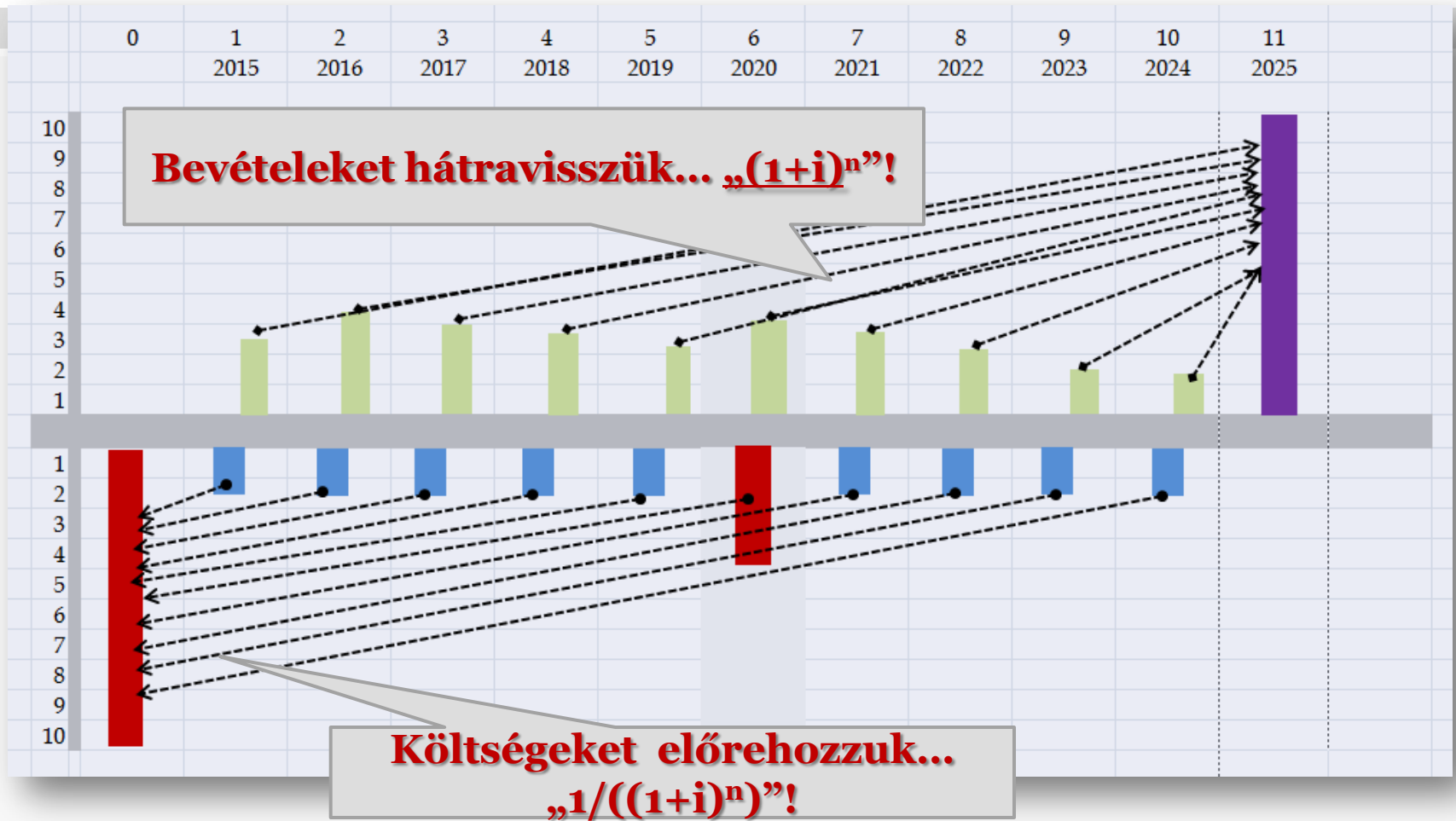
Rezsi csökkentés helyett rezsi növelés...

34



Számítás elve...

35



Számítás (közbenső) eredménye...

NÉHÁNY SEGÉDLET...

37

1) A=ÉKS-2014;

2) B=ÉKS-2015;

3) C=DIREKT TŐKÉSÍTÉSI RÁTA SZÁMÍTÁSA;

4) D=Kármentesítés (Building Magazin, 2009.11.27.

5) E=3,0%-os hiba a becslésben és az IRR=BMR ráta;

6) F= Stigma hatás (50%-os módosító hatással...)

DIREKT TŐKÉSÍTÉSI RÁTÁK...

38

Kód	Település	Funkció	Direkt Tőkésítési Ráta változatok		
			Kínálati Adatok alapján	Alku folyamat becslésével	Költség módszer ellenőrzésével
0	C kategóriás iroda	Budapest, VIII. kerület, Tisztviselő	5,29%	5,03%	5,94%
RÉGIÓ KÍNÁLATI ADATAIBÓL GYŰJTÖTT ÖSSZEHAISONLÍTÓ INGATLANOK					
1	Debrecen	Telephely	5,13%	4,61%	7,73%
2	Nyíregyháza	Kereskedelmi telephely	12,12%	9,62%	7,06%
3	Nyíregyháza	Egyéb ipari ingatlan	12,42%	13,60%	12,34%
4	Alsózsolca	Telephely, ipai ingatlan	33,83%	19,70%	11,94%
STATISZTIKAI ELEMZÉS					
		ÁTLAGOS ÉRTÉK:	15,87%	11,88%	9,77%
		SZÓRÁS:	12,44%	6,38%	2,76%

Egy magányos Hölgy...

39



Kérdések?

Márkus László MSc Real Estate