



IPARI INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE (2015)

Értékbecsrlő vagyok...

2

**Nem bírnék politikus lenni. Utálnám,
ha folyton igazam lenne...**

*Peter Ustinov, angol színész, rendező, író...
(talán értékbecsrlő is)*

**I could never bear to be a politician.
I couldn't bear to be right all the time..**

A méret számít...

3

	Type of building	Name	Location	GFA	Ratio
1	Department store	Shinsegae Centum City ^[52]	Busan (Korea)	509 810	5,42
2	Industrial Building	Boeing Everett Factory	Everett, Washington	398 000	4,23
3	Parliament	Palace of the Parliament	Bucharest	330 000	3,51
4	Bus Depot	Millennium Park Bus Depot	Delhi	305 265	3,25
5	Bus Terminal	Tel Aviv Central Bus Station	Tel Aviv	230 000	2,45
6	Courthouse	Istanbul Çağlayan Justice Palace	Istanbul	300 000	3,19
7	Museum	Louvre Museum (Musée du Louvre)	Paris	210 000	2,23
8	Current Royal Residence	Istana Nurul Iman	Bandar Seri Begawan	200 000	2,13
9	Royal Palace	Royal Palace of Madrid	Madrid	135 000	1,44
10	Shipbuilding hall	Meyer Werft Dockhalle 2	Papenburg	63 000	0,67
11	Department store	WestEnd City Center	Budapest	94 000	1,00

94.000 m2 = ezt jegyezzük meg!

Piaci indikátorok valahol külföldön...

4

	Q4 2014	Q1 2015*
VACANCY	↓	↓
NET ABSORPTION	↑	↑
CONSTRUCTION	↔	↑
FLEX RENTAL RATE	↑	↑
INDUSTRIAL RENTAL RATE	↑	↑

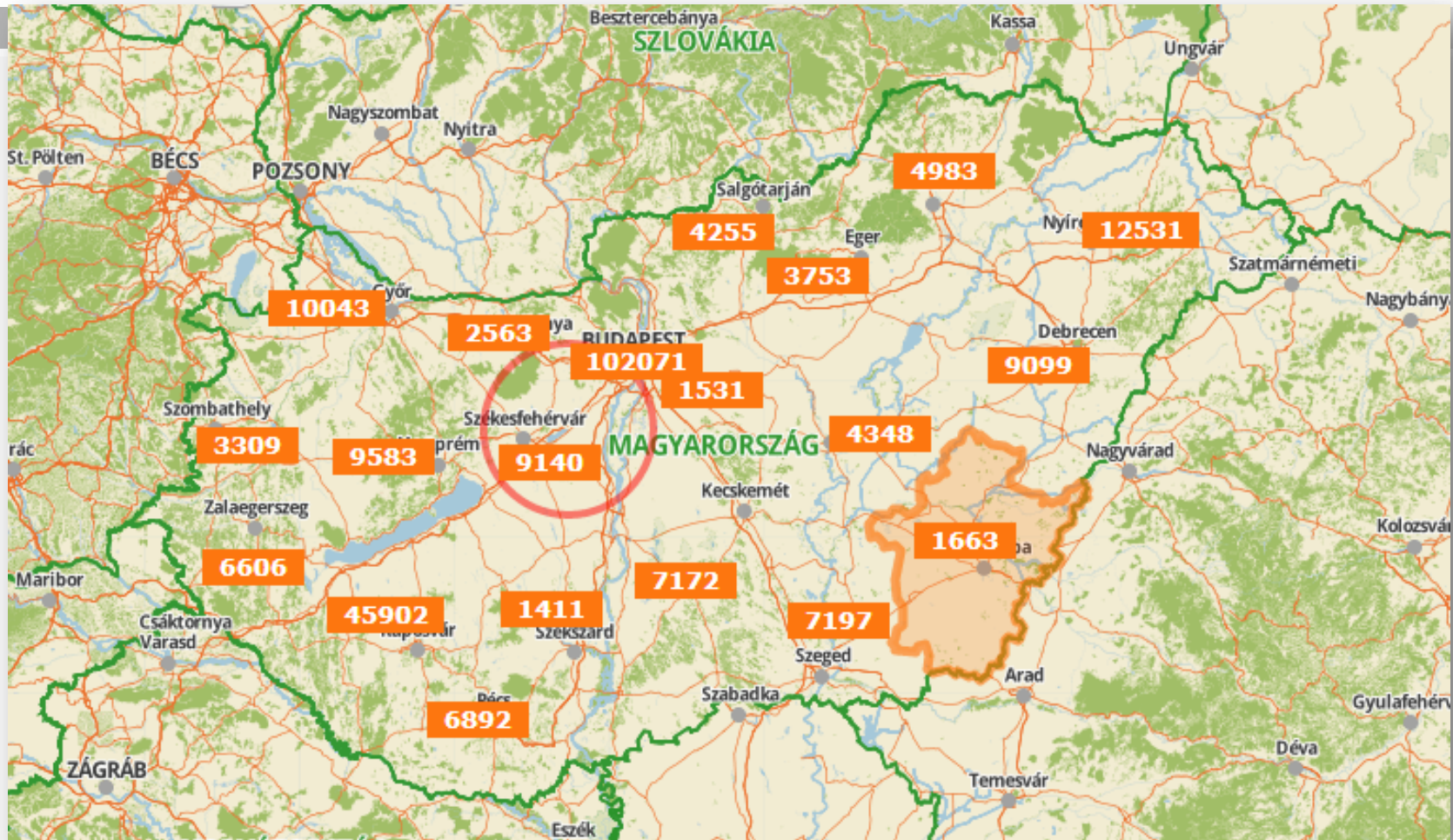
Piaci indikátorok Magyarországon...

5

	DESIGNATION	MEGNEVEZÉS	HA BŐVÜL	2015	2016
1	VACANCY	ÜRESEDÉS			
2	NET ABSORPTION	PIAC BŐVÜLÉSE			
3	CONSTRUCTION	ÚJ ÉPÍTKEZÉSEK			
4	INDUSTRIAL RENTAL RATE	BÉRLETI DÍJAK			
5	YIELD RATE= IRR RATE	HOZAMRÁTÁK			

Ipari ingatlanok piaca?

6



www.utcakereso.hu (Legalább ez van...

Kód	Megye/ Körzet	Kínálat			Max (MRDFT)	Bérlet	Max (eFt)
			5,26%				
7	1 Budapest megye	928	26,66%	5,07	1,87	1 428	2271
	2 Bács-Kiskun megye	79	2,27%	0,43	0,90	40	2800
	3 Győr-Moson-Sopron megye	236	6,78%	1,29	2,96	95	3000
	4 Hajdú-Bihar megye	150	4,31%	0,82	1,06	53	900
	5 Borsod-Abaúj-Zemplén megye	83	2,38%	0,45	1,35	46	1250
	6 Heves megye	70	2,01%	0,38	0,85	10	1800
	7 Veszprém megye	107	3,07%	0,58	0,55	38	5433
	8 Nógrád megye	104	2,99%	0,57	1,51	30	900
	9 Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	120	3,45%	0,65	2,05	26	5000
	10 Vas megye	91	2,61%	0,50	0,99	15	1700
	11 Zala megye	81	2,33%	0,44	0,50	13	4255
	12 Komárom-Esztergom megye	60	1,72%	0,33	0,60	27	2476
	13 Fejér megye	176	5,06%	0,96	0,54	169	1801
	14 Somogy megye	737	21,17%	4,02	4,00	402	1116
	15 Baranya megye	197	5,66%	1,08	2,20	100	9900
	16 Tolna megye	46	1,32%	0,25	0,37	9	750
	17 Jász-Nagykun-Szolnok	27	0,78%	0,15	2,80	5	3808
	18 Békés megye	33	0,95%	0,18	0,90	2	1560
	19 Csongrád megye	156	4,48%	0,85	1,69	61	1760
	Magyar ipari ingatlanok összesen:	3481	100,00%		4,00	2569	9900,00

www. utcakereso.hu (Egy 2-3 napos állapot (2015.04.20-as körül...)

Márkus László MSc Real Estate

Raktárak (Warehouse)

8

Nálunk csak Budapestre és környékére...!

Value *	Industrial %	Number	2009 Sales
\$29,162	81%	1,758	\$872

* \$ millions

Indexed Total Returns

Current from 100	10 Year	78-'09
	203	1,439

Warehouse Total Returns

Quarterly		Annualized Returns			
4Q09	4Q08	1 year	3 year	10 year	'78-'09
-2.5%	-8.0%	-18.1%	-3.1%	7.9%	9.4%
Standard Deviation				11.4%	8.0%
Return/Risk Ratio				0.69	1.18

BUILDING FOR PROFIT (1922)

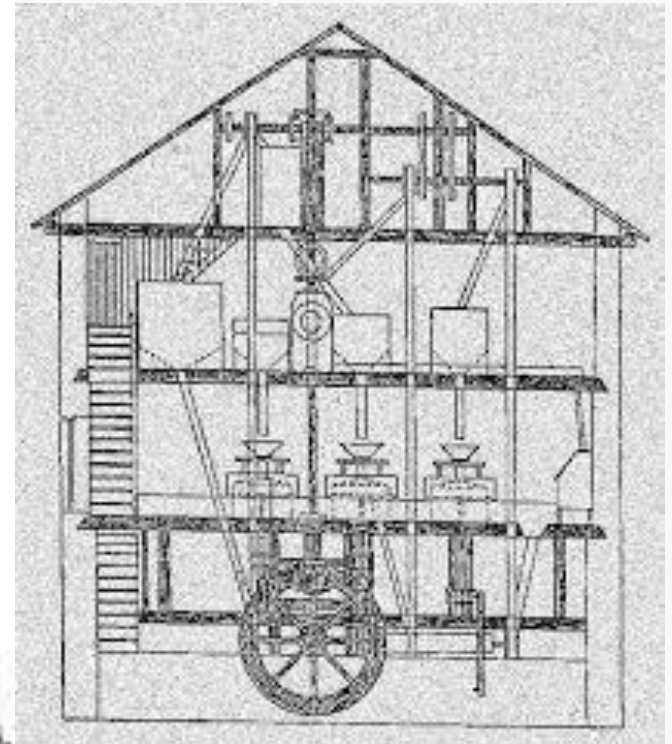
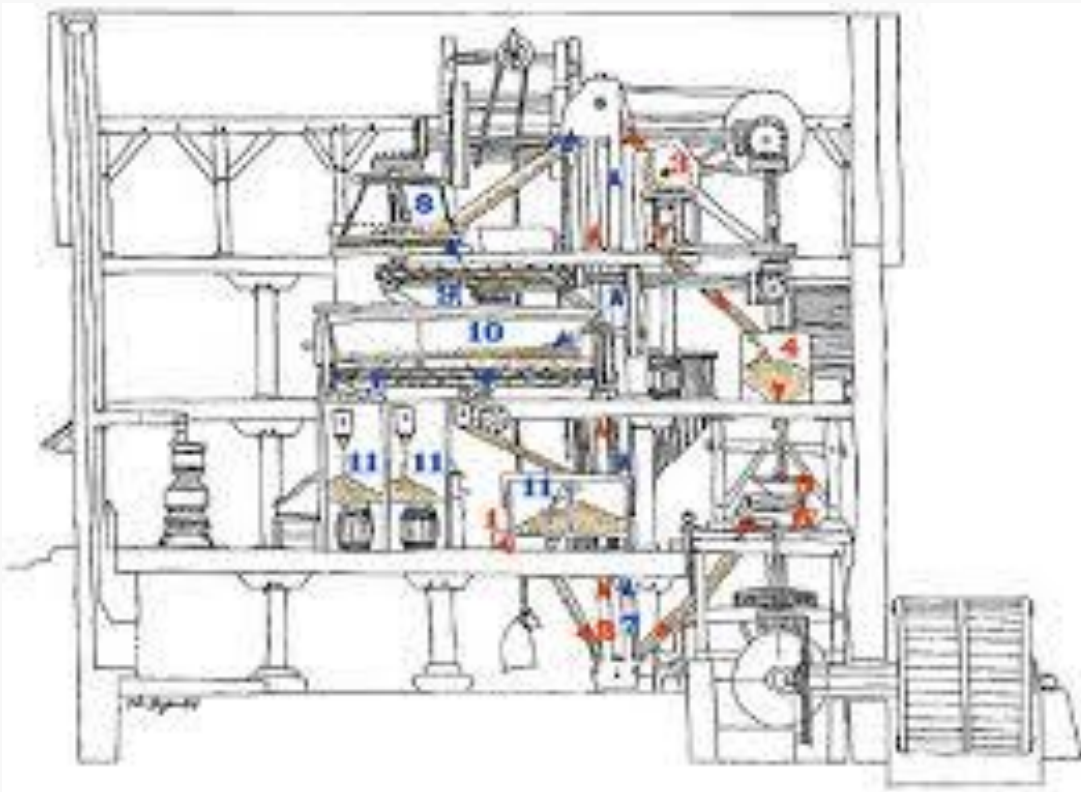
9



Márkus László, MSc Real Estate

Ipari ingatlanok egyik alaptípusa – a Malom

10



A búzaszem felülre kerül, majd a liszt alul a zsákokba...

Ipari ingatlanok másik alaptípusa az istálló...

11



Ez egy műemléki istálló, de akár vasúti járműszerelde is lehetne...

Egy autót nem lehet emeletes ipari épületben összeépíteni...

12



Gyártó üzemek (Manufacturing Facilities)

13

1

Heavy Manufacturing



- Concept: specialized space
- Size varies from moderate to large
- Space customized to type of manufacturing activity; often high ceilings and open floors
- Requires significant infrastructure
- Locational preference tied to availability of labor

2

Medium Manufacturing



- Concept: fungible space that serves generic needs
- Size varies from moderate to larger, especially for assembly
- Space fairly generic with some specialized needs
- Moderate Infrastructure requirements unless specialized
- Location tied to labor and access

3

Light Manufacturing



- Concept: general purpose space that can be repurposed and/or modified
- Size varies from small to moderate
- Space is generic with large open spaces for flexible production and assembly
- Low infrastructure requirements
- Labor important in location

Raktárak (Warehouse)

14

4

Regional Warehouse



- Under 100,000 sf
- Up to 25% office & 10% manufacturing
- Ceilings 16-24'
- Docks 1/5-10,000sf
- Location tied to highway access

5

Bulk Warehouse



- Over 100,000sf
- 10% max office and mftg.
- Ceilings 24' plus
- Docks 1/5-10,000sf
- Linkages important for input & output

6

Refrigerated Storage



- Various sizes & locations
- Up to 15% office; some food processing
- 20-30' ceilings
- Higher dock ratio
- Higher rents to cover costs of mechanical install and operation

Logisztikai ingatlanok

15

7

Truck Terminal/Freight



- Concept: multimodal, cross-dock
- Up to 100,000sf
- 5% office, no manufacturing
- Ceilings 12-16'
- Docks 1/500sf
- High level of trailer parking
- Due to reliance on trucks, access to highways is a key locational criterion

8

Heavy Distribution



- Concept: stocks goods to be redistributed to manufacturers, retailers or customers
- Large over 100,000sf
- Max 5% office, no manufacturing
- 24' plus ceilings
- Docks under 1/5,000
- Depending on the degree of automation, access to low cost labor may be important to location

9

Air Cargo



- Concept: support fast, efficient distribution of moderate weight/high value goods
- Up to 100,000sf,
- 10% office, no mftg.
- Ceilings up to 30'
- Docks 1/5,000
- Location on tarmac or in close proximity to support speed of input-output
- Limited competition; potential monopoly or oligopoly

Vegyes ingatlanok...

16

10

R&D Facilities



- Concept: laboratory setting; conducive to research
- Size varies
- Office, storage and processing space
- May be partially multi-level
- Often located in corporate campus or research parks
- Rents higher than industrial to justify specialization

11

Flex Space



- Concept: chameleon like space; reconfigurable to 100% office
- Size: varies as does mix of uses within building
- Often located in industrial or business parks but also freestanding
- Rent between industrial and office; moderate

12

Office/Showroom



- Concept: hybrid; mixed office-retail
- Size varies
- Flexible allocation
- Office/showroom mix varies
- Typically located in industrial parks
- Rents between retail and office

Képi bemelegítés... (100 év alatt nincs változás...) ?



Mendelshon (1914)



Ecke (2014)

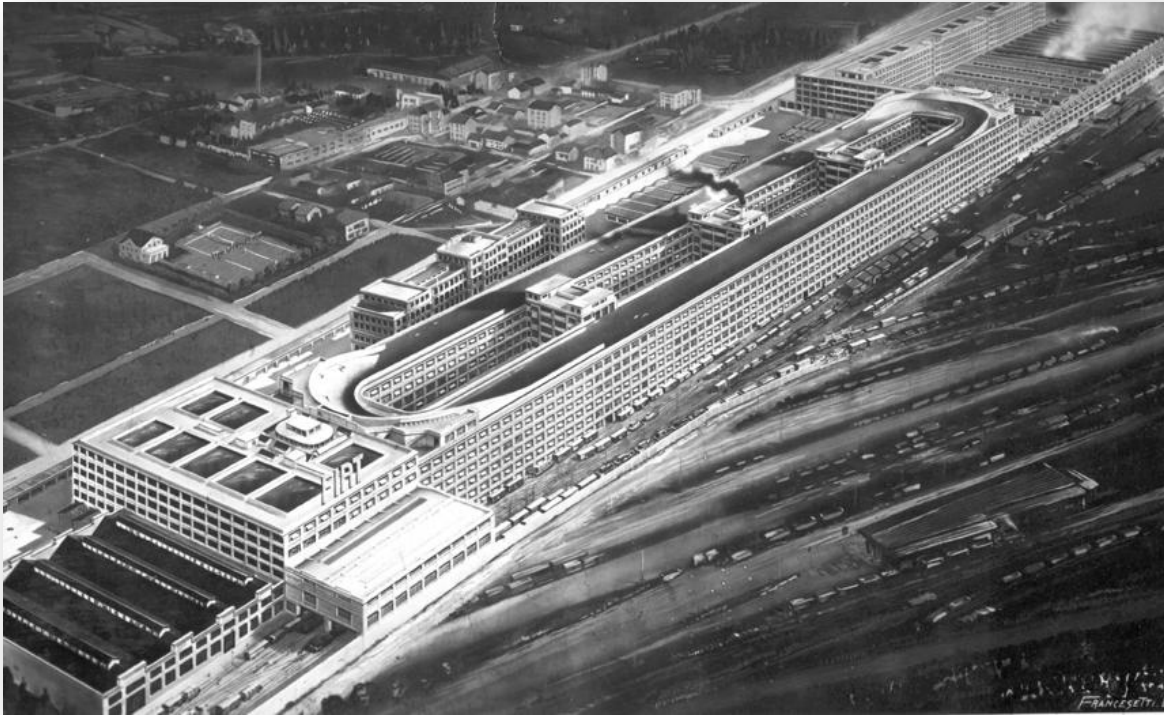
Modern idők?...

18



„BIG BOX” – „BIG FLAT BOX”

19



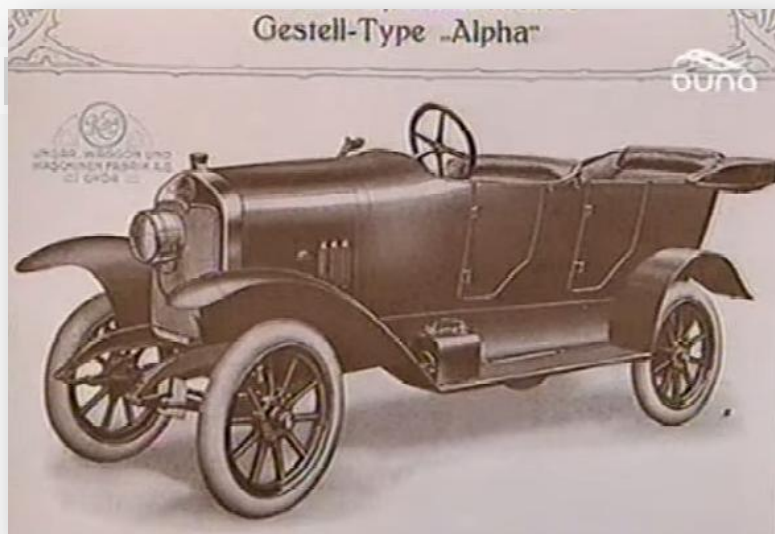
**FIAT –TORINO
(1922-1930)**

**Egy mai
autógyár...**



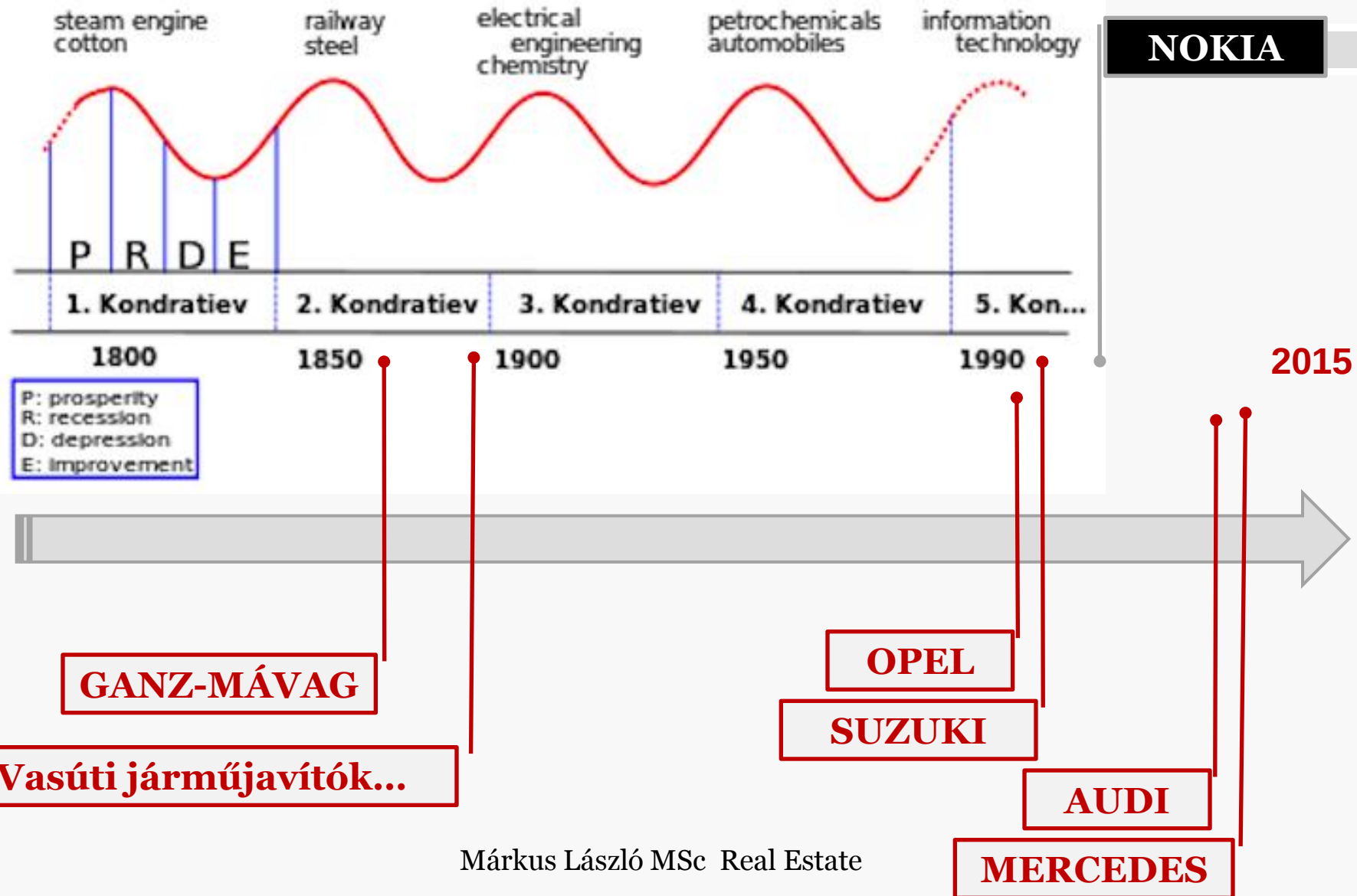
Győr és Kecskemét (1913 – 2015)

20



1800-tól 2015-ig és tovább...

21

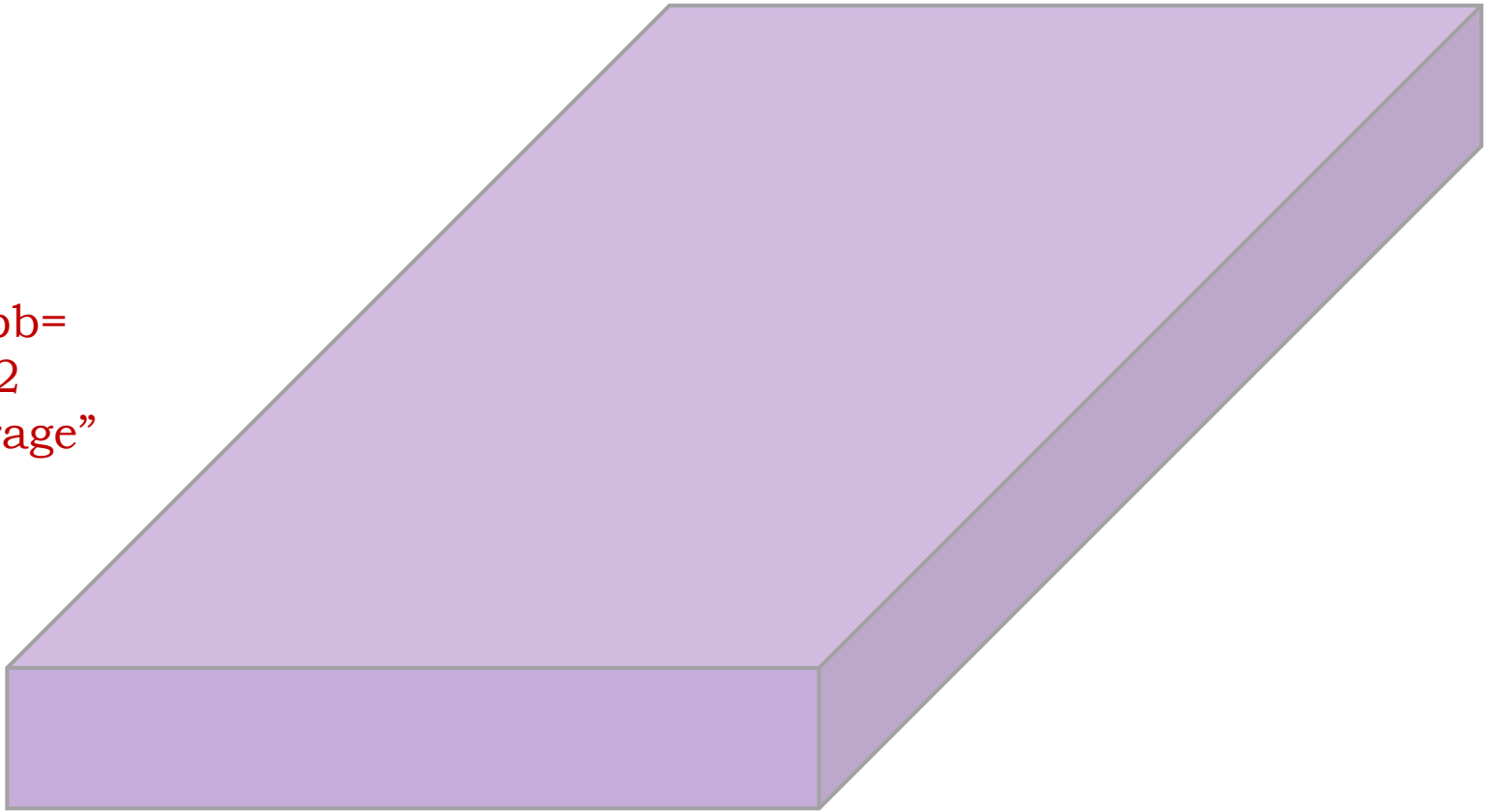


Mi az ipari ingatlan ? (1/3)

22

**Legnagyobb= 398.000 m²
„BOING összeszerelő csarnok”**

**Legkisebb=
1,0 m²
„Self-Storage”**



Mi az ipari ingatlan...? (2/3)

23

Épület

Gyártási technológia

Épületgépészet

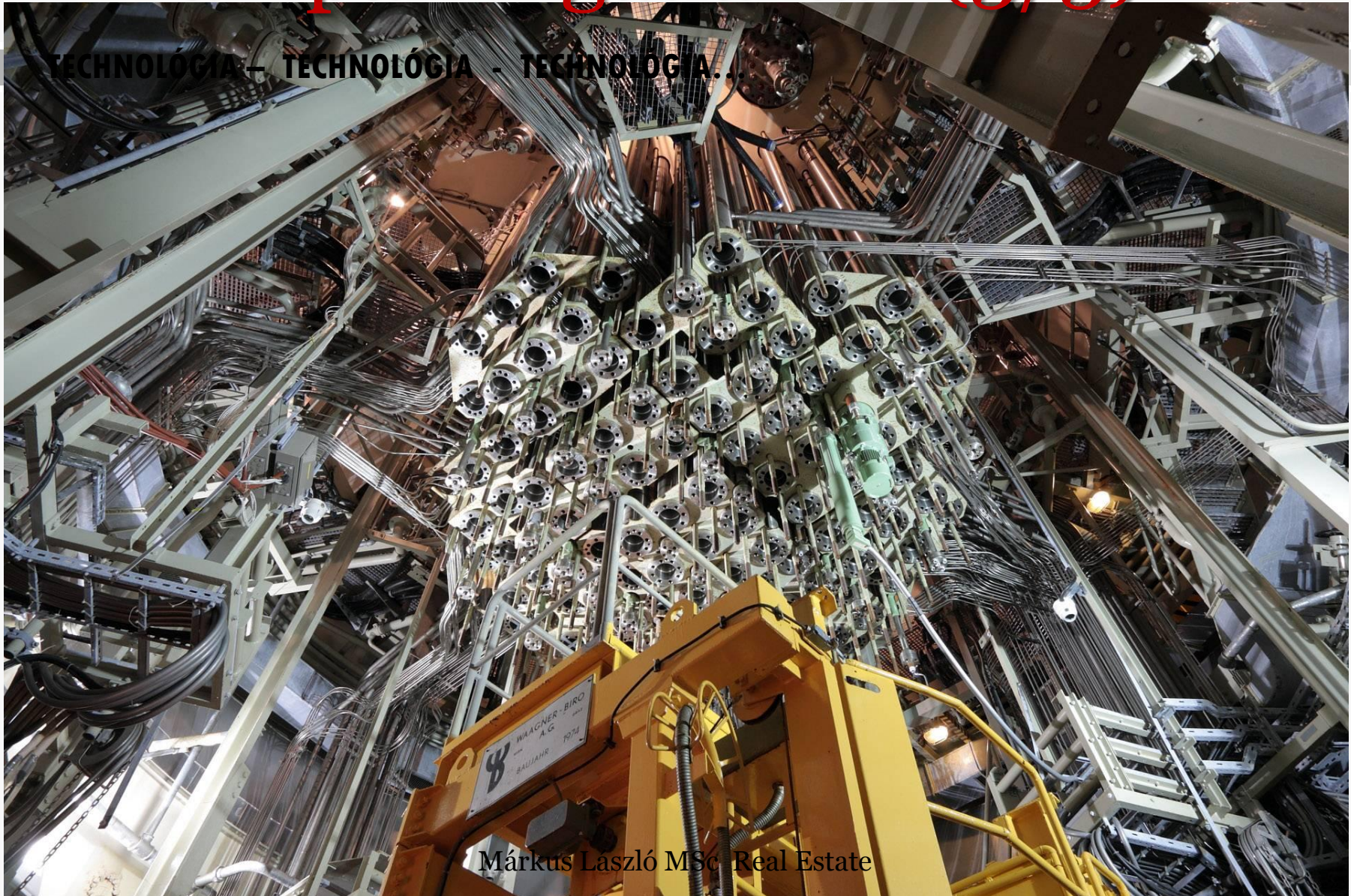


Márkus László MSc Real Estate

Mi az ipari ingatlan...? (3/3)

24

TECHNOLÓGIA – TECHNOLÓGIA – TECHNOLÓGIA...



Márkus László MSc Real Estate

Új technikai lehetőségek...

25



Nincs magyarázkodás !

Az interneten minden elérhető, csak türelem és kitartás kell hozzá!

Legfontosabb kérdések...(Magyar táj magyar ecsettel...)

26

- 1) „Egy piacon az 1898-ban épület csarnokok és az AUDI/Mercedes csarnokai;**
- 2) Néhány ipari park, 10-nél kevesebb 21 századi telephely és a „többi”;**
- 3) Nagyon magas túlkínálat;**
- 4) Nagyfokú üresedés;**
- 5) Alternatív használat hiánya;**
- 6) Környezeti károk?**
- 7) Pénzpiaci befektetések és az Ingatlanpiaci befektetések külön utakon;**
- 8) Alacsony infláció= nincs pénz az ingatlanokban?**

Vizsgált piac beazonosítása...

27

„a Világ legjobb szabója...”



„az utca legjobb szabója...”

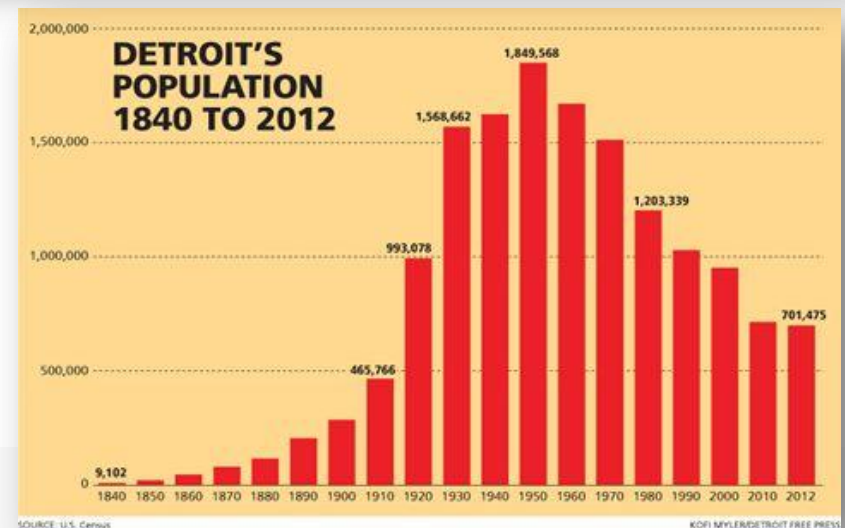
Márkus László MSc Real Estate

Vietnam

NOKIA

Környezeti károk...(fénykép 1961-ből...)

28



Gazdasági környezet...

29



Márkus László MSc Real Estate

Új nemzetgazdasági környezet...

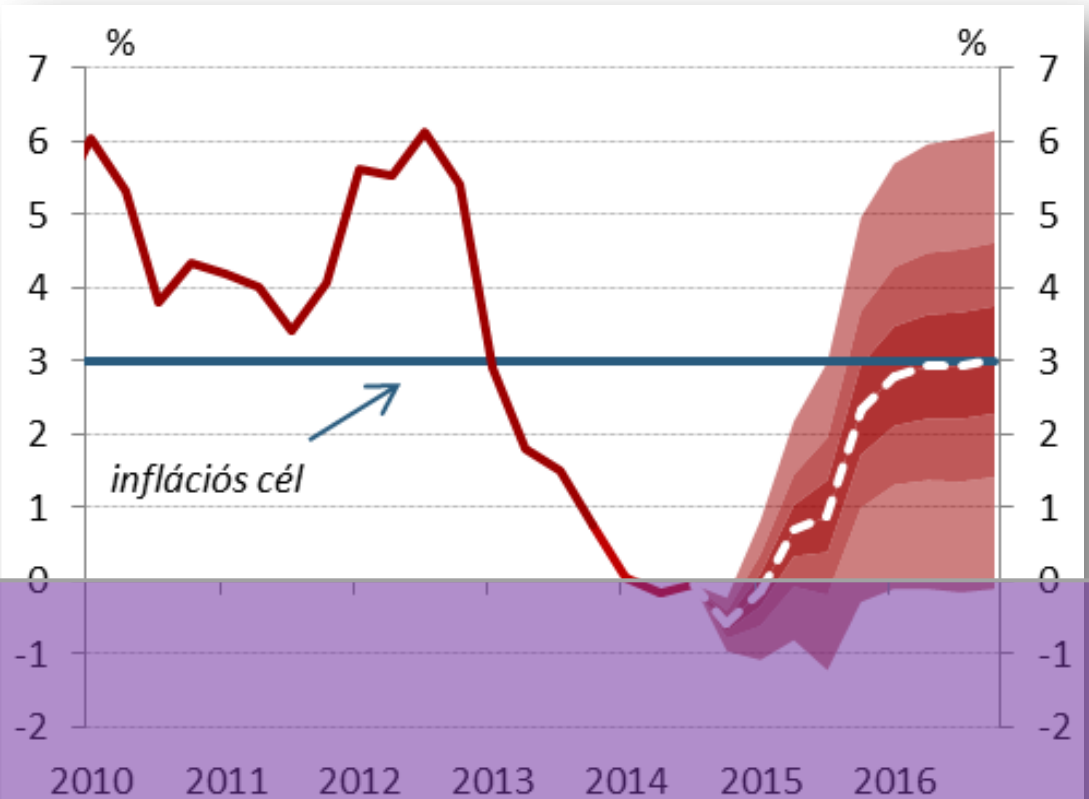
30



Márkus László MSc Real Estate

Alacsony infláció= kevés pénz a piacon!?

31



Jegybanki alapkamat=2015.04.22=1,80%...

32

2015. ÁPRILIS 21.



SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | NATIONAL BANK OF HUNGARY

2015. március 25-től

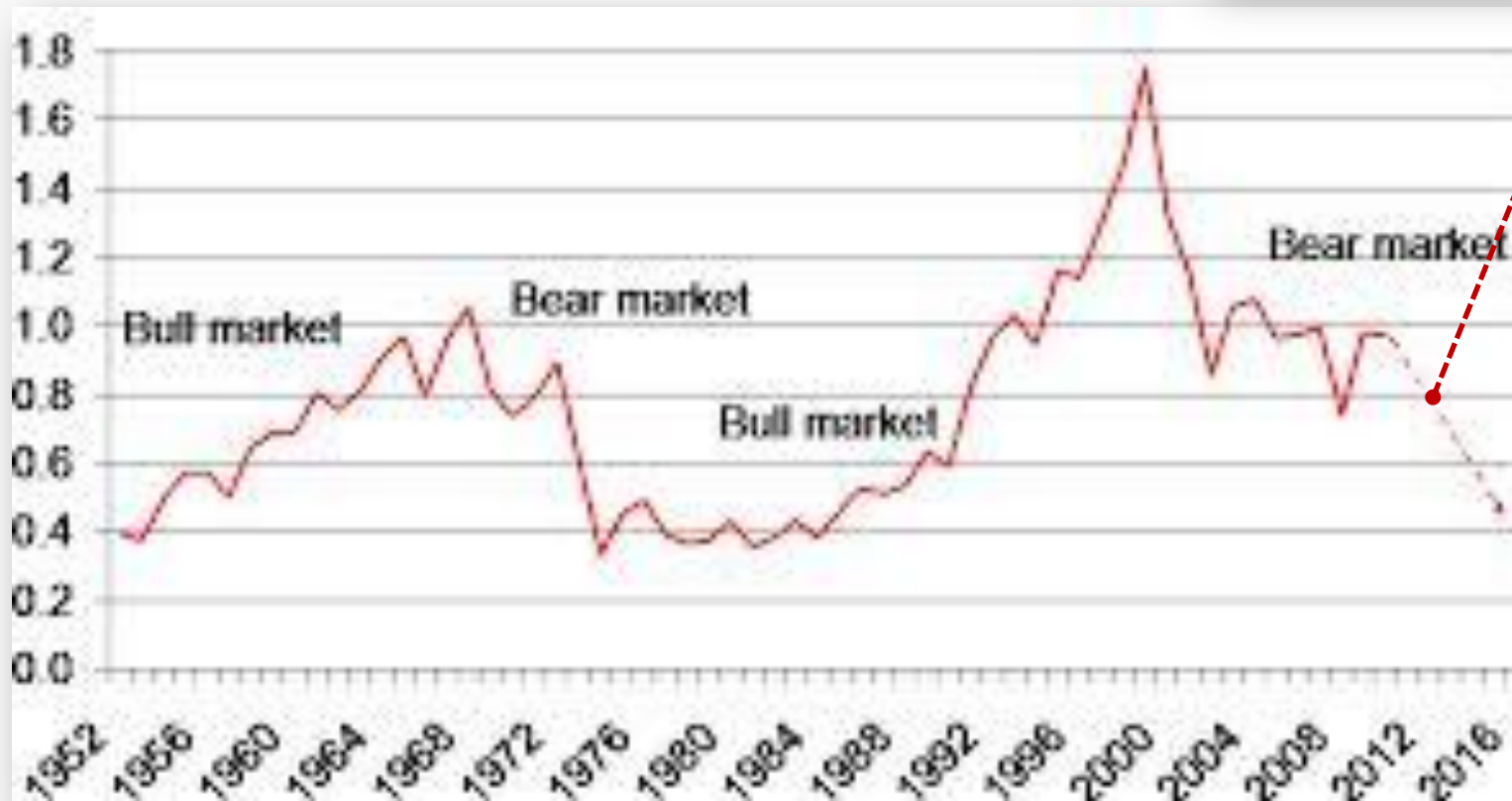
1,95%

2015. április 22-től

1,80%

Bika vagy a Medve ?

33



Értékelés sorrendje...

34

- 1) Megbízás;
- 2) Google Earth térkép-Street View;
- 3) Adatgyűjtés - 1;
- 4) Direkt Tőkésítési ráta előzetes számítása;
- 5) Helyszínelés;
- 6) Adatgyűjtés – 2;
- 7) Highest and Best Use (Ideális használat ?);
- 8) Direkt tőkésítési ráta véglegesítése;
- 9) 5 előzetes változat;
- 10) Költségmódszer részletesen;
- 11) Piaci módszer részletesen;
- 12) Direkt tőkésítés részletesen;
- 13) DCF részletesen;
- 14) Végso érték keresése;
- 15) Visszacsatolás;
- 16) Véglegesítés...



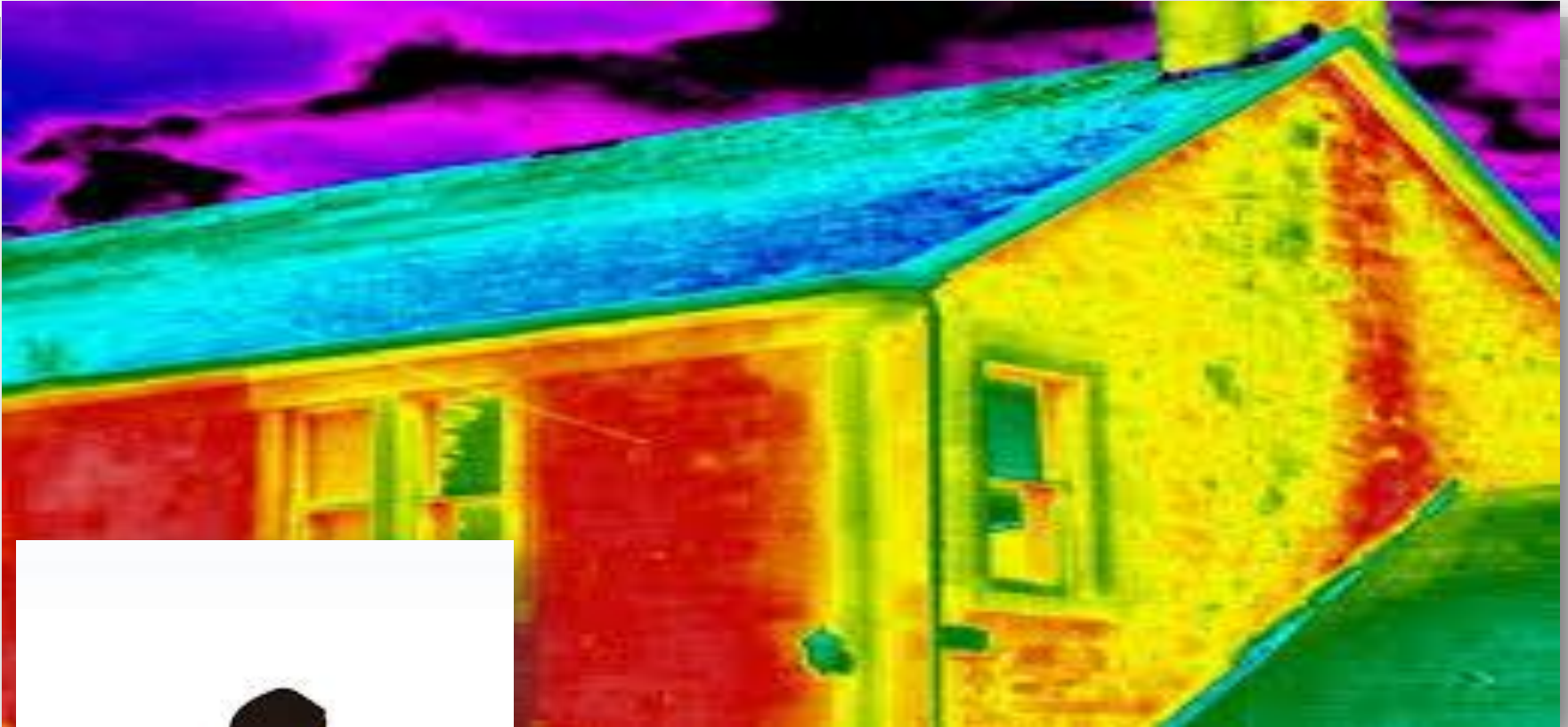
Összegyűjtött adatok ismételt vizsgálata (Review of Collected Data)

35

- Környezet (Neighbourhood)
- Ingatlan (Property)
- Gazdaság (Economy)
- Legelőnyösebb és Heggazdaságosabb Használat (Highest and Best Use)
- Bérleti díjak és költségek elemzése (Rental and expense analysis)
- Tőkésítési Ráták (Capitalization rates)
- Összehasonlító elemzés (Comparative analysis)
- Átlagok:Óvatosan (Averages – UGH!!!)

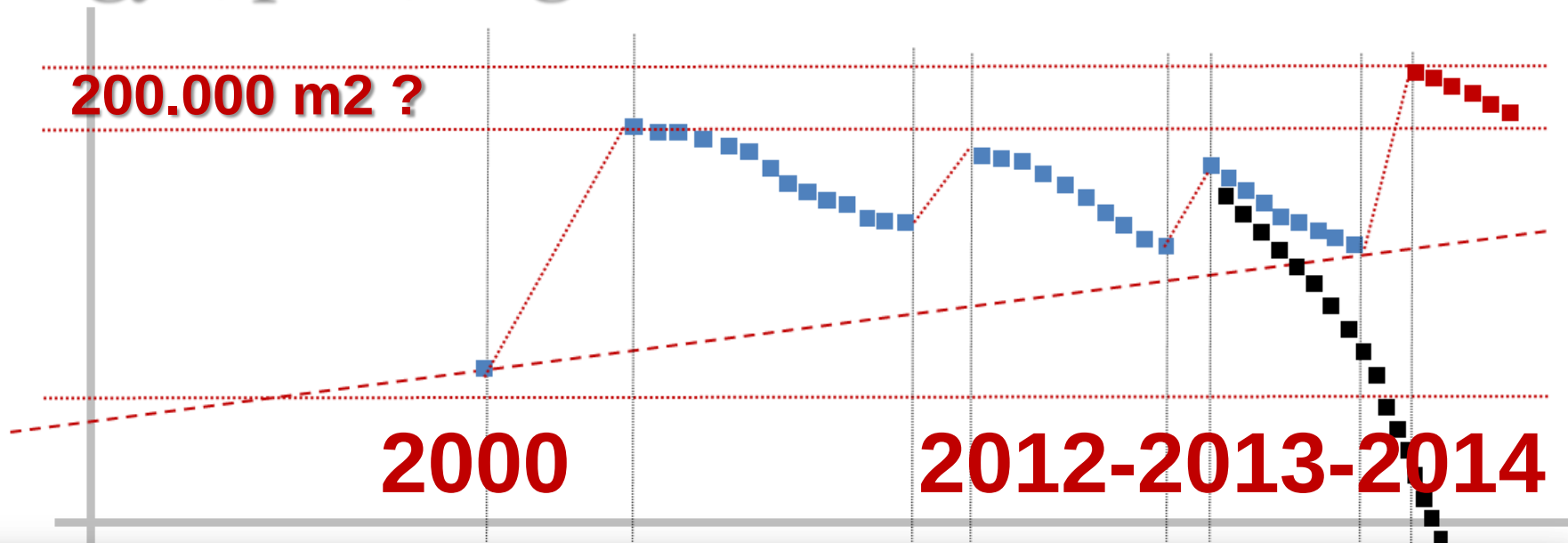
Helyszínelés – Állapotfelmérés - Leírás

36



Márkus László MSc Real Estate

Egy (ipari) ingatlan értéke az időben...



NOKIA – NOKIA - NO KIA VEVŐ?

38



CBRE..... (egy KKV vállalkozás ?)

Egy (ipari) ingatlan értéke az időben...(2/2)

2000

2014

I. ütem

I.(b-c-d) ütem

II. ütem

WECC= Göd

Bezárás, mert
a Globalizációs
piacon már nem
gazdaságos!



Alternatív használat...?



40

90.000 m²



Fizikailag alkalmas lenne



**3.000 m²=
30 db gyümölcsstároló kisüzem!**

HIGH-TECH terméket gyártott!

41



Márkus László MSc Real Estate

Néhány részlet...

42

Szennyvízkezelő

I. ütem

I. (b) ütem

I. (c) ütem

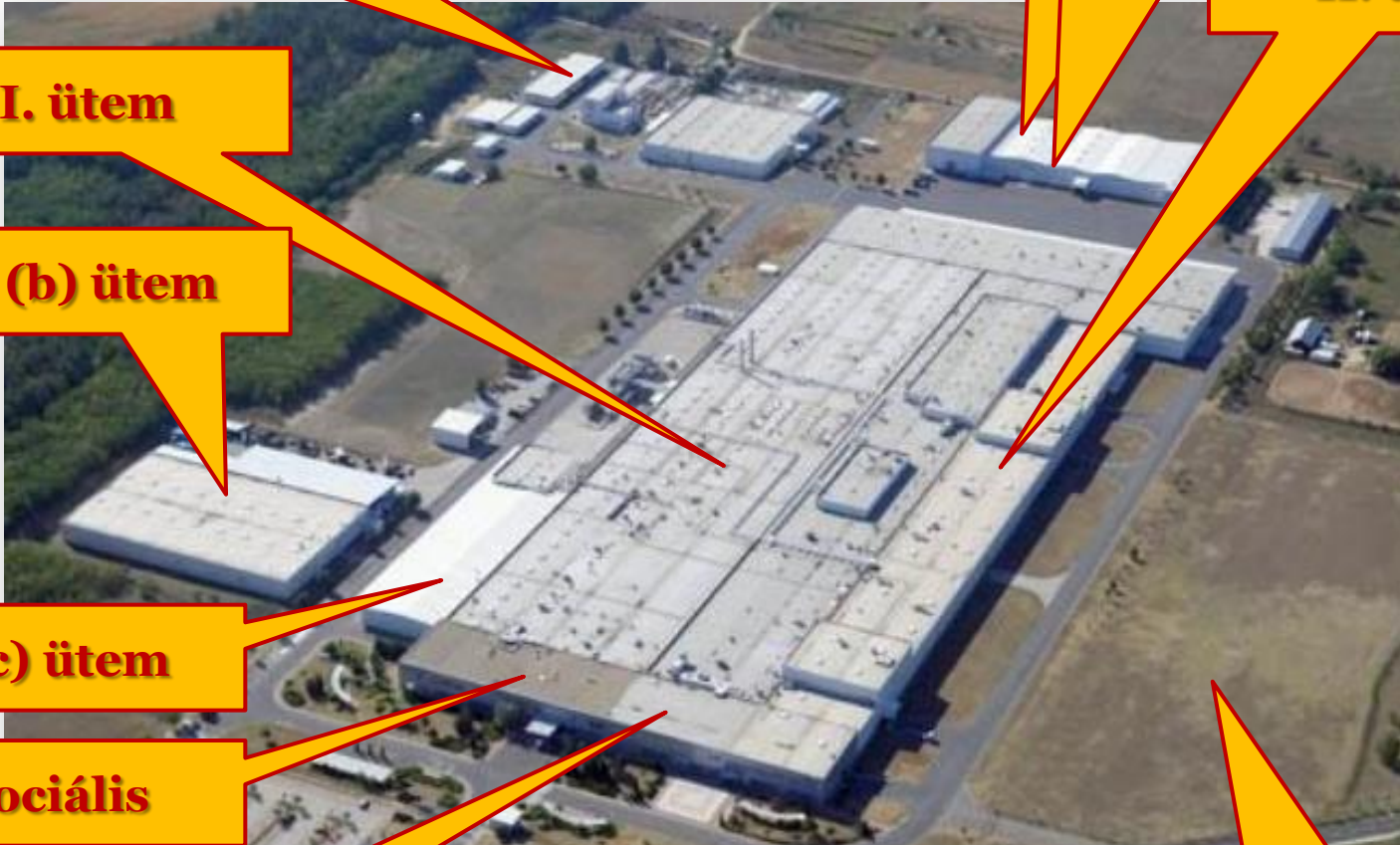
Szociális

Irodarész

Hidegraktárak (I-II-III)

II. ütem

Tartalék terület



Alternatív használat...(1)

43



Motorcross pálya (Anglia, rossz időjárás...)

Tom Harrison

Legelőnyösebb és Leggazdaságosabb Használat...

44

HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS

4 kritérium

„ÜRES” TELEK

**FELÉPÍT-
MÉNYES**

(1) ÉPÍTÉSI JOGOK

(2) MEGVALÓSÍTHATÓ

(3) GAZD. ÉSSZERŰ

(4) MAX. PROFIT

Highest and Best Use

45

HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS

Test

Site as though vacant

Property as improved

- 1 Legal Permissibility
- 2 Physical Possibility
- 3 Financial Feasibility
- 4 Maximum Productivity



NOKIA ingatlanok...

46

HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS

4 kritérium

„ÜRES” TELEK

FELÉPÍT-
MÉNYES

(1) ÉPÍTÉSI JOGOK

(2) MEGVALÓSÍTHATÓ

(3) GAZD. ÉSSZERŰ

(4) MAX. PROFIT

RAKTÁRBÁZIS ?



Alternatív használat...(2)

47



**GANZ-MÁVAG
BIRODALOM**

Márkus László MSc Real Estate

Alternatív használat...(3)

48



Globus konzervgyár (Díszlet, minden eladó...)

Márkus László MSc Real Estate

Alternatív használat ... (4)

49



Gazdaságos élettartam..

50



1000 év felett?



14 év alatt?

Értékelési módszerek 2015-ben...

51

- 1) KÖLTSÉGMÓDSZER;
- 2) PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS MÓDSZERE;
- 3) DIREKT TŐKÉSÍTÉS;
- 4) DCF MODELL;
- 5) ÖTÖDIK MÓDSZER.



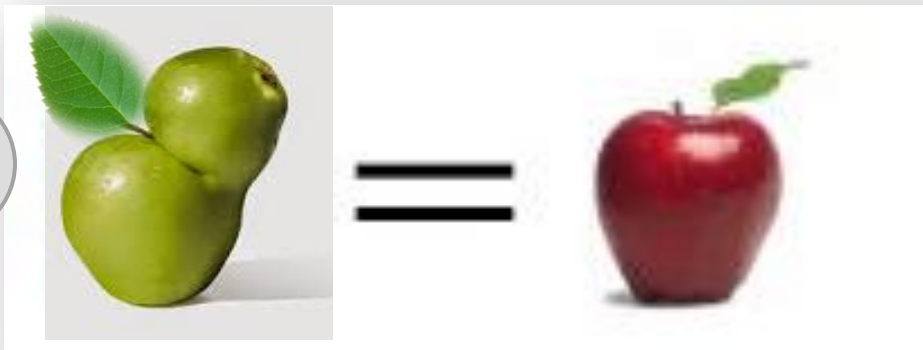
Piaci értékelés elmélete...

52

1



2



3



Piaci összehasonlítás(Comparative Approach)

53

- Lehet teljesen egyedi összehasonlító egység is (pl. gabonatarolók esetén=tonna vagy akár térfogat)
- Szokásos összehasonlító egységek
 - ▣ Méret (m²) szerint;
 - ▣ Járműjavító (szerelőállások szerint);
 - ▣ Benzinkút (millióliter/év)

In any comparative analysis, whether it be rental, cap rate, expenses or unit of comparison, make sure you are comparing APPLES with APPLES.

Bármilyen legyen az összehasonlító egység, az elv az „almát” az „almához” kell hasonlítani...

Telek értéke...

54

Itt vannak a telkek értékei...

**Gyakorlott értébecslő
számára nem gond az
egyikből átszámítani a
másikat!**

*Itt vannak a
felépítményes
ingatlanok értékei...*

Land Value per sq.m.



Property Value



Értékallokálás, Residual Technique, stb...

Felesleges földterület...

55



*Ez a földterület nem vesz
részt a profittermelésben ?!*

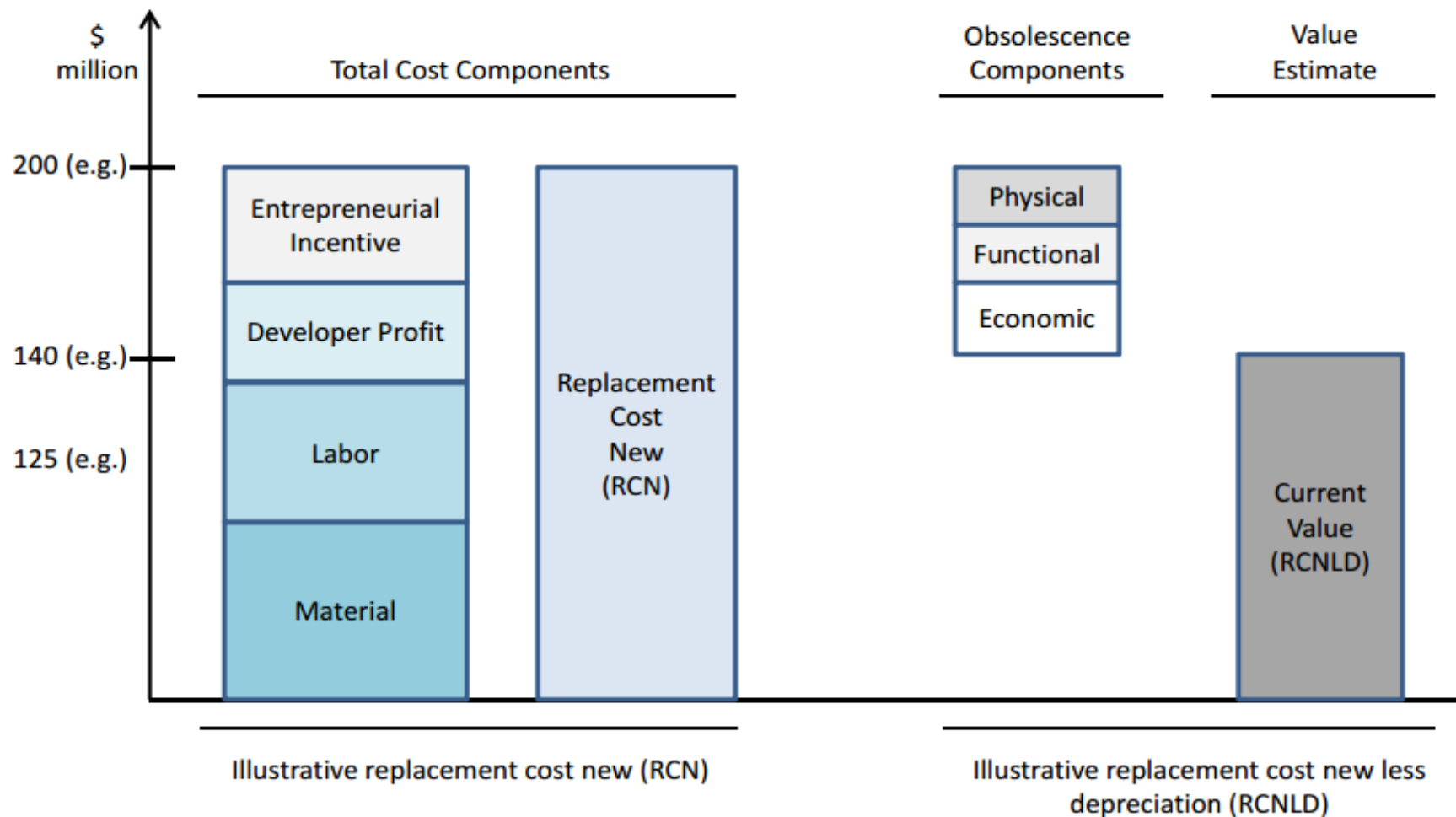


*Ha a fő megközelítési
útvonalhoz is kapcsolódik,
akkor piacképes is!*

Költségmódszer...(angolul)

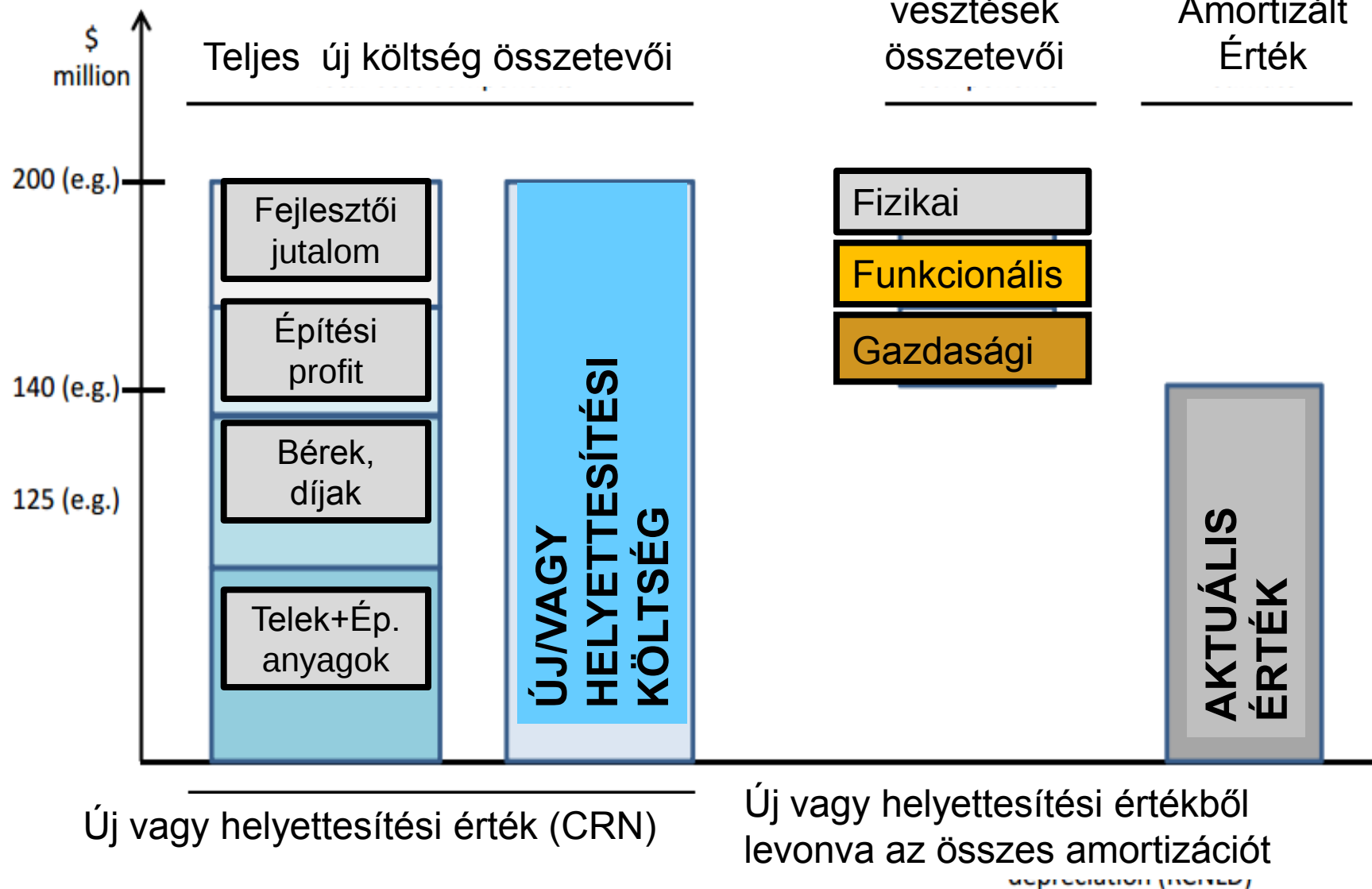
56

Cost Approach Illustrative Industrial Property Cost and Obsolescence Components



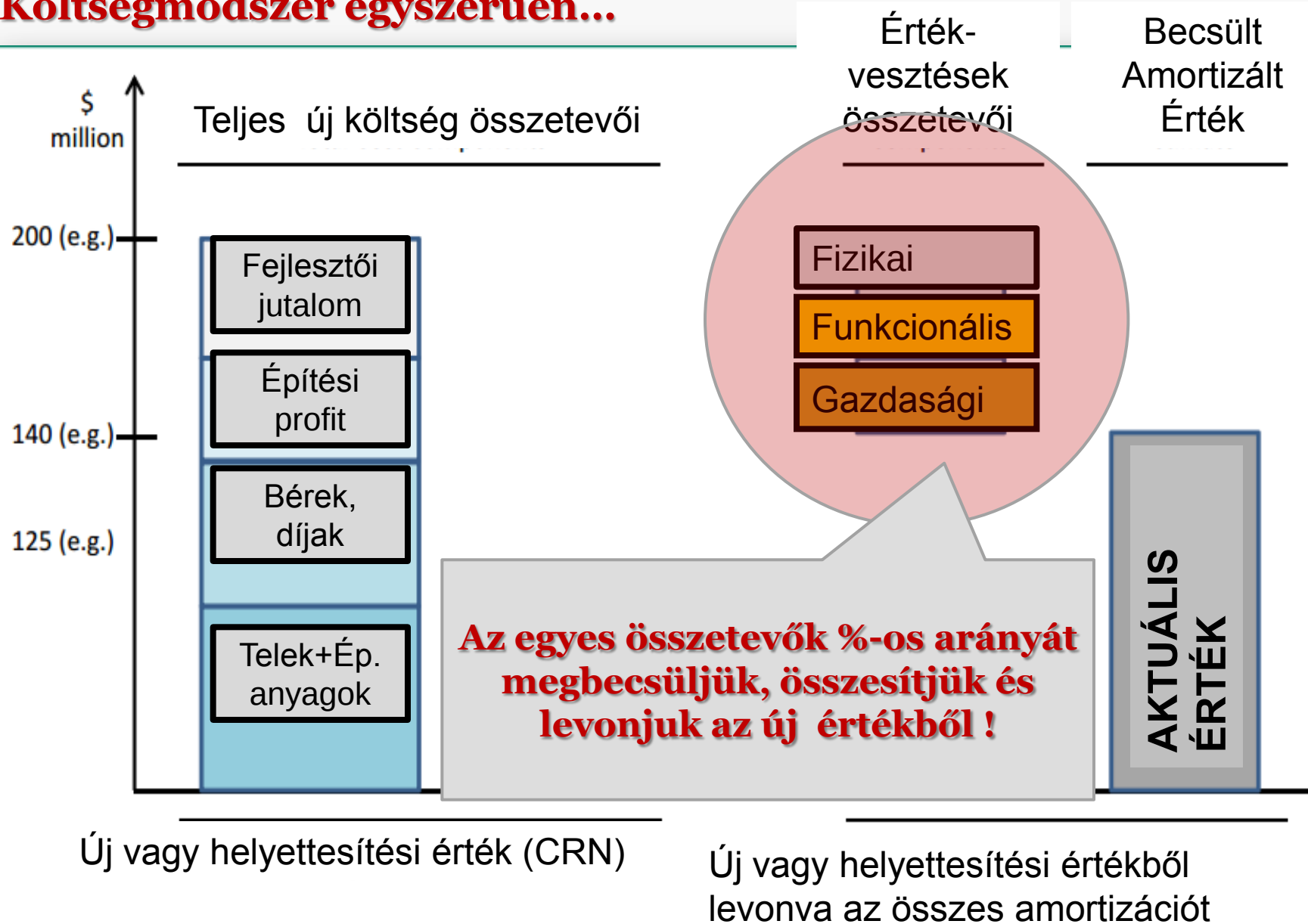
Költségmódszer... (Magyarul)

57



Költségmódszer egyszerűen...

58



Direkt Tőkésítési Ráta elemzése három lépésben...

59

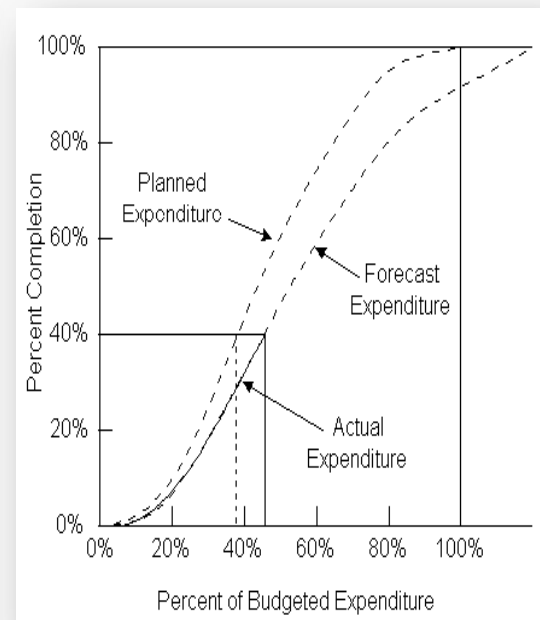
1. Kínálat



2. Szerződés kötés

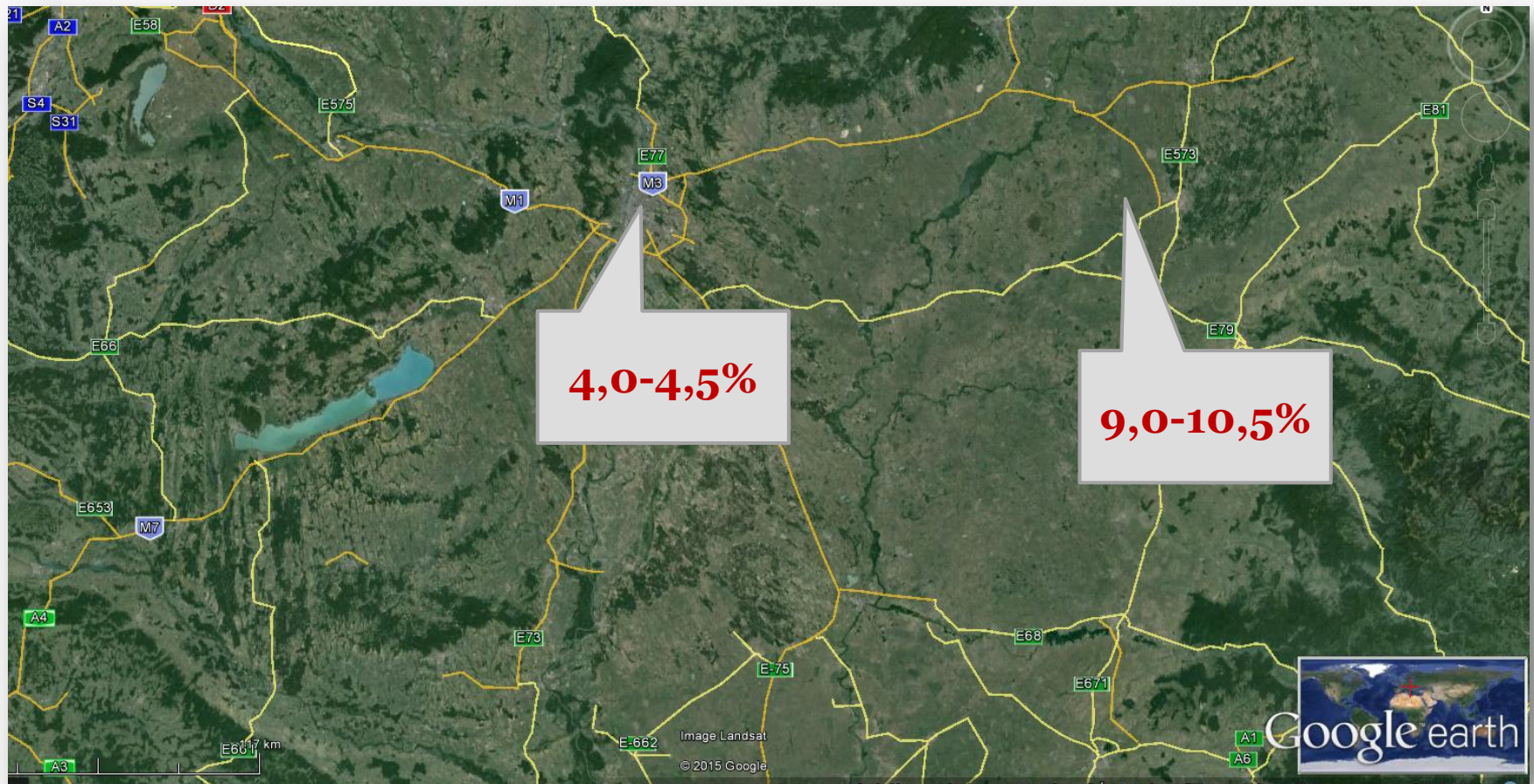


3. Költségek elemzése



Igen nagy eltérések a Direkt tőkésítési rátákban...

60



Márkus László, MSc Real Estate

Bevétel alapú értékelés/Income Approach

Komponensek (Components)

- ❑ Bruttó bevétel (Gross income)
- ❑ Üresedés-kihasználatlanság (*Vacancy*)
- ❑ Költségek (Expenses)
- ❑ Hozam ráta, piaci elemzésből véve (Yield rate derived from market analysis)

Érték = Tiszta Árbevétel/ Hozam Ráta

Hozam Ráta = Tiszta Árbevétel/ Ár

Érték = Bruttó Árbevétel x Bruttó Bérlet Szorzótényező

Value = Net Income / Yield rate

Yield rate = Net income/ Price

Value = Gross Income x Gross rent multiplier

Költségek

62

Az alábbi költségeket minden esetben meg kell vizsgálni, hogy az ingatlan fizikai nagyságával változnak vagy attól függetlenül...

- ❑ Menedzsment
- ❑ „Odafigyelés” (Caretaker)
- ❑ Biztosítás
- ❑ Szennyvíz és egyéb hulladékok kezelése
- ❑ Ingatlan adók
- ❑ Licencek/jogdíjak

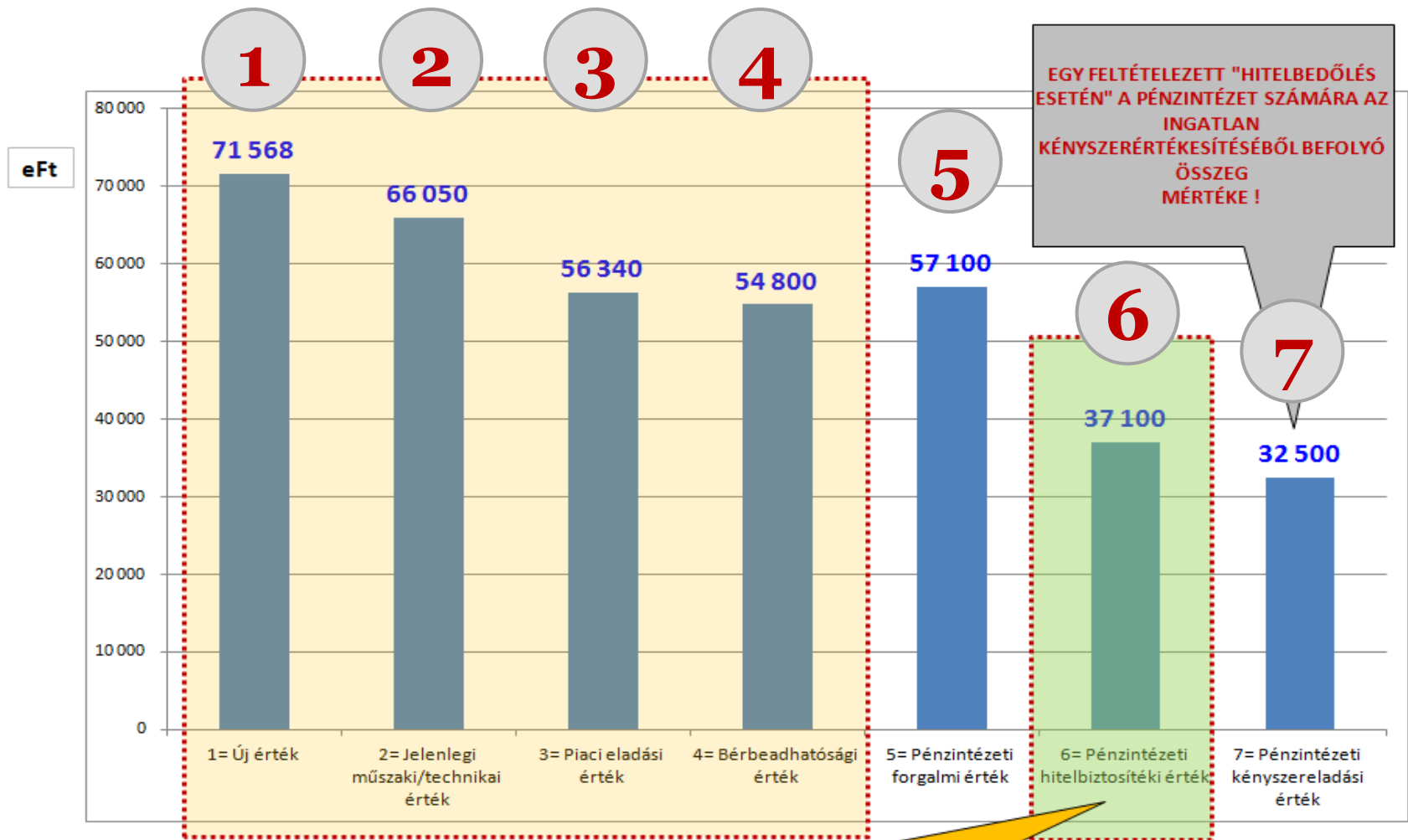
További költségek...

63

- ❑ Felújítás és karbantartás
- ❑ Fűtés és világítás
- ❑ Biztonsági kamerák,
- ❑ Liftek
- ❑ Hirdetések
- ❑ Egyéb járulékos költségek, adminisztráció
- ❑ Tartalék tőke

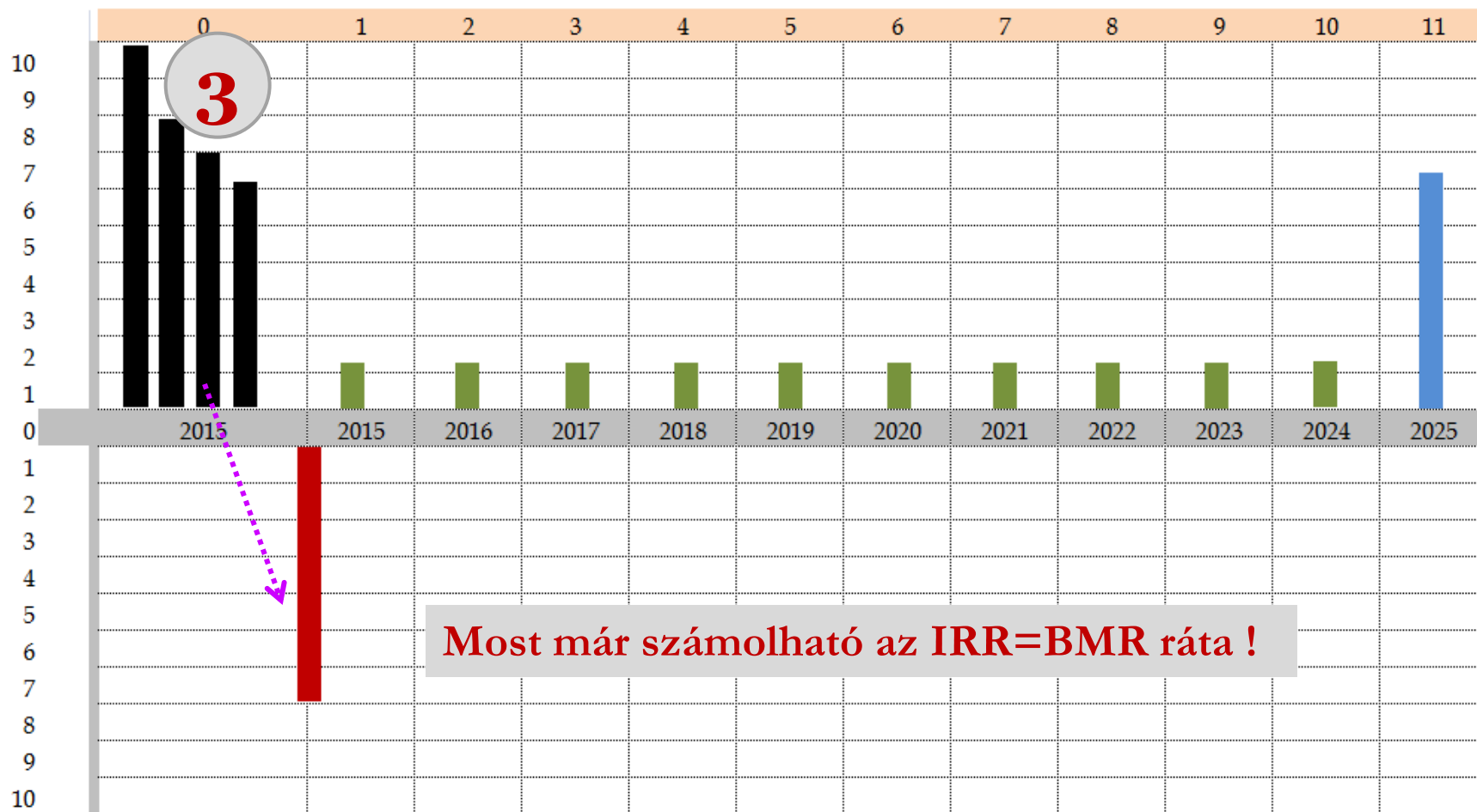
Értékelési módszerek és eredményeik...?

64



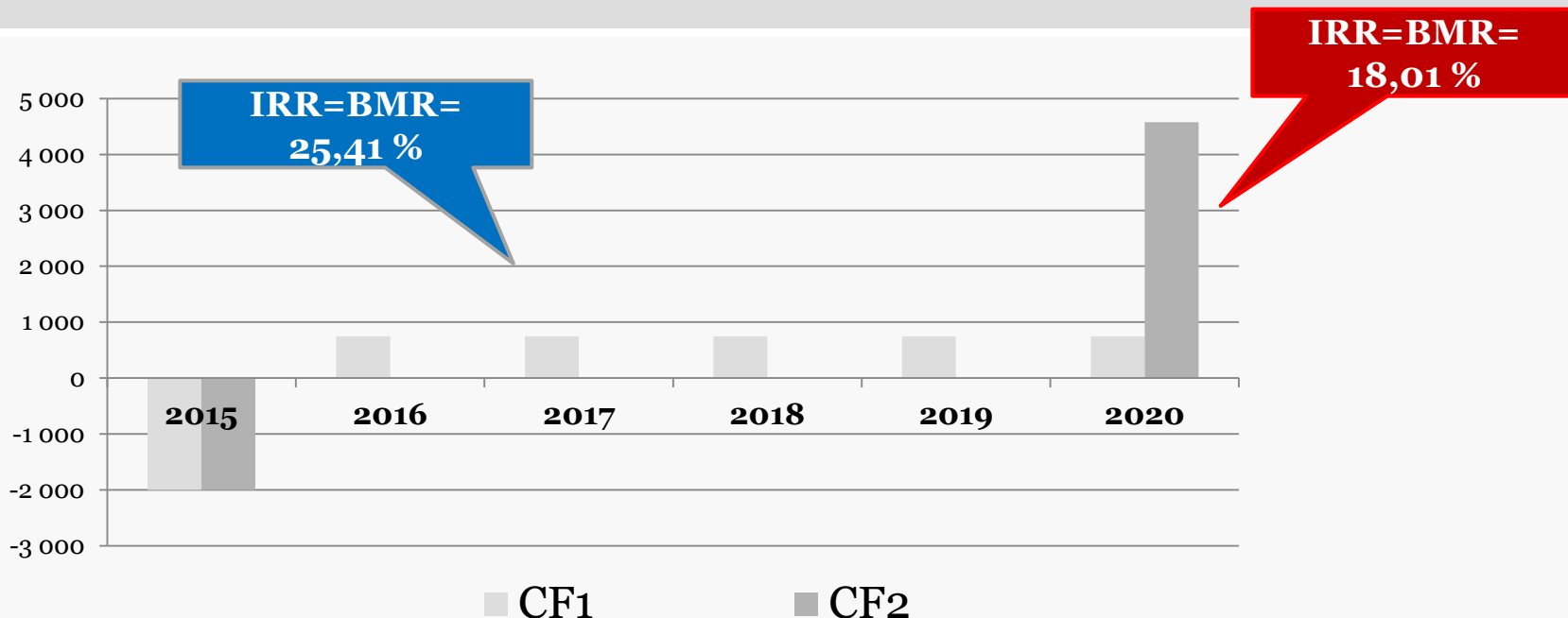
A piaci módszer és a DCF összekapcsolása...

65



Értékbecslői szempontból a hozam mindig az $IRR=BMR$...

66



AZONOS NPV, ez sem jó.. !

67

		0	1	2	3	4	5
		1	2	3	4	5	6
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1CF1		-2 000	750	750	750	750	750
2DCF RÁTA	10,00%	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564
3NPV	766	-1 818	620	563	512	466	423
4IRR=BMR=	25,41%						
1CF		-2 000	0	0	0	0	4 578
2DCF RÁTA	10,00%	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564
3NPV	766	-1 818	0	0	0	0	2 584
4IRR=BMR=	18,01%						

Tanulság= inkább egy kicsit kevesebbet, de gyakrabban, és minél előbb...

További szempontok

68

- Negatív tényezők (Ingatlan és környezete)
- Összegyűjtött adatok megbízhatósága
- Az épület fizikai állapota
- Jövőbeni követelmények az ingatlanokkal kapcsolatosan
- Jelenlegi és várható versenytársak
- Alternatív használatok
- Érték hozzáadás
- Új övezeti besorolás

Erre is illene figyelni...

69

- Jövőbeni potenciál
- Kockázat / előnyök kapcsolata
- Bevétel biztonsága
- Tőke biztonsága
- Likviditás (gyors értékesíthetőség).

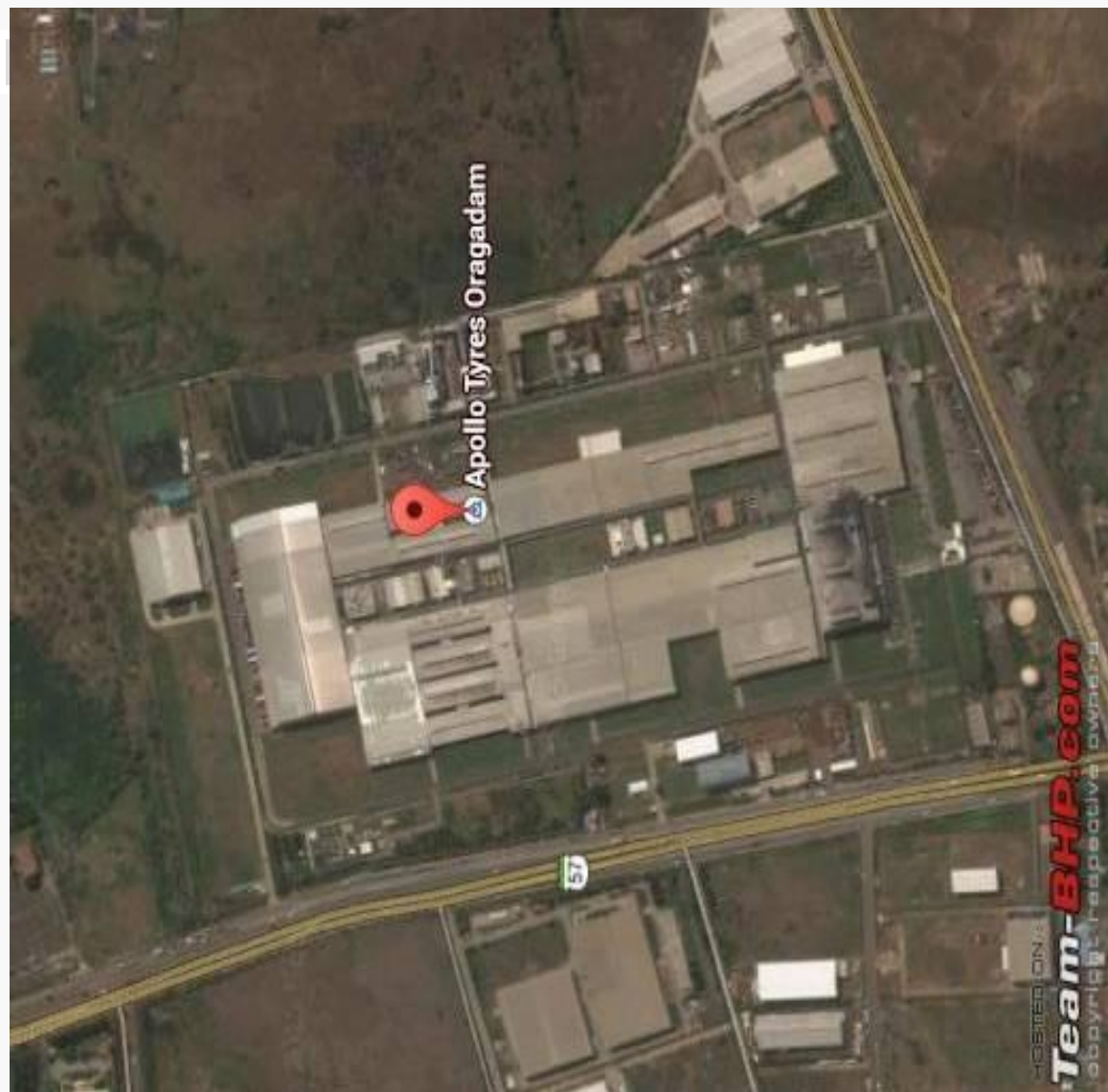
Végkövetkeztetés megbízhatósága?

70

- A rendelkezésre álló adatok logikusan vezetnek a végső eredményre?
- Az értékbecslő minden szükséges/ésszerű lépés elvégzett a végső konklúzióhoz?
- Az „investment analysis” eredménye egyezik a végső következtetéssel?
- Milyen egyéb szempontokat kell még (kellett volna) figyelembe venni?

Ismerős ez az elrendezés?

71



APOLLO GUMIGYÁR VALAHOL...

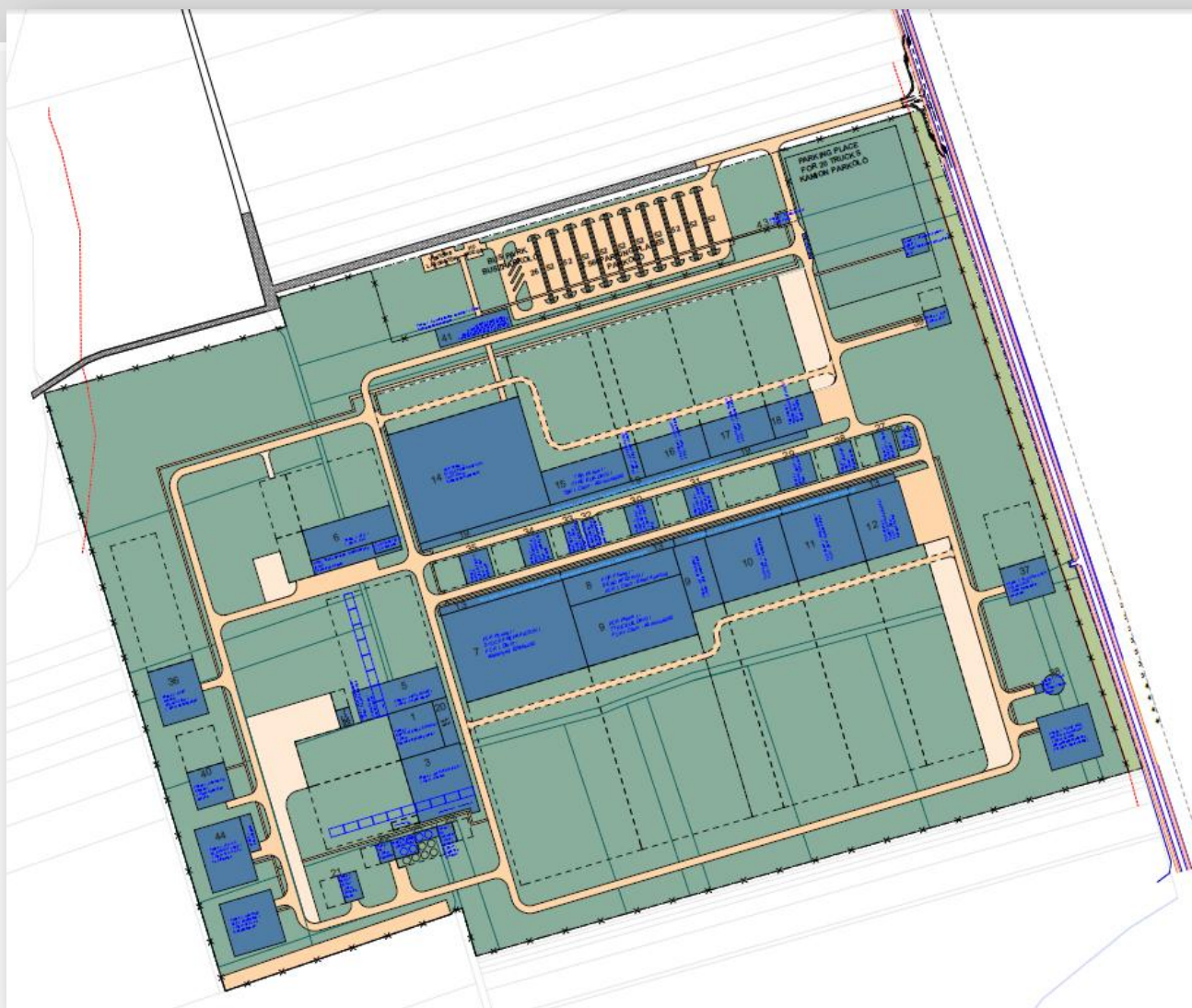
72

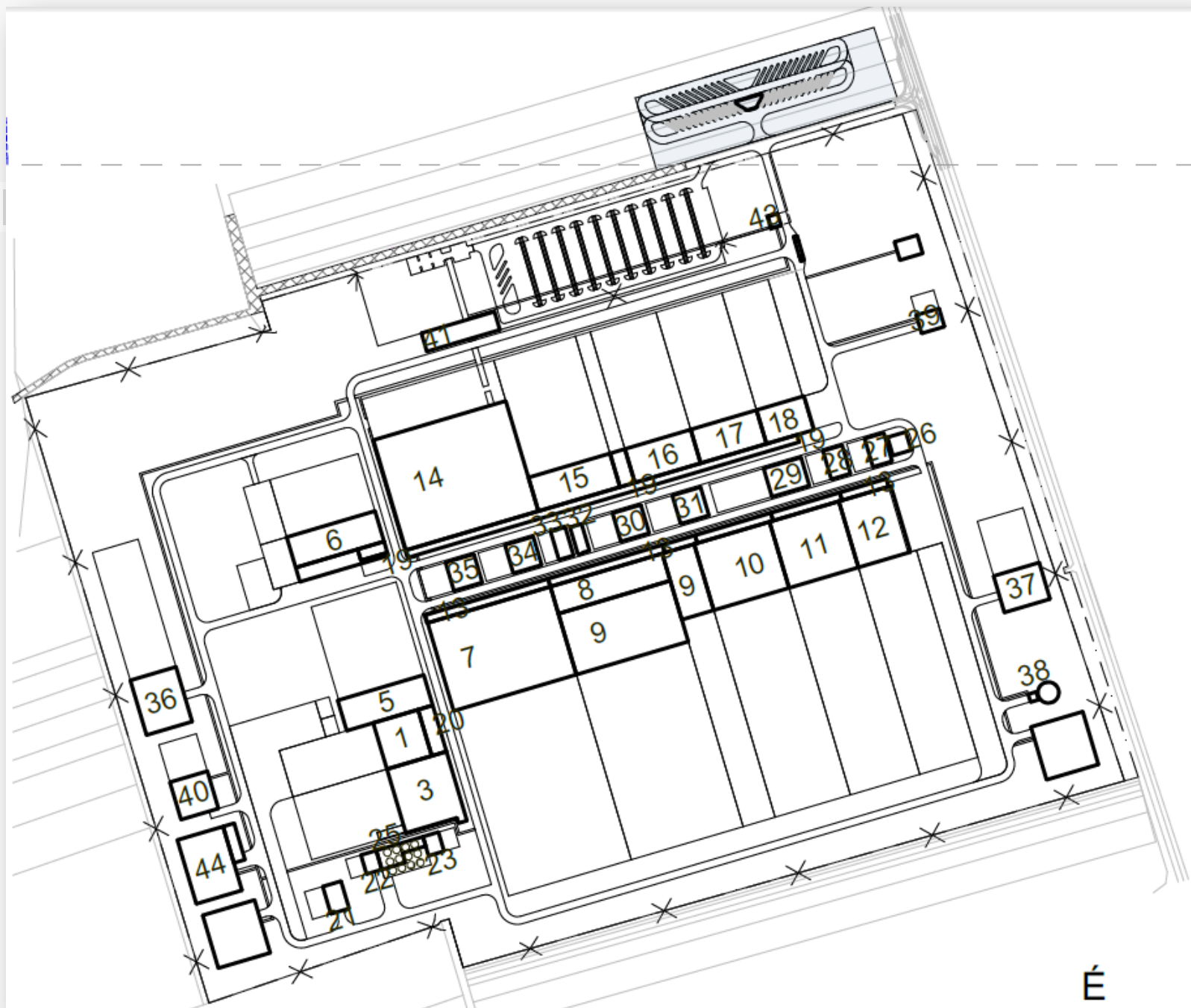


Márkus László MSc Real Estate

Apollo Gumigyár Gyöngyös mellett...

73





A méretek... (165.066 m²=1,8 WECC)

75

Alapvető kapacitás adatok	Mérték-egység	PCR abroncsok	TBR abroncsok	Összesen
<i>Előállított késztermék (gumiabroncs)</i>	db/nap	18000	1 960	19 960
	db/év	6 210 000	6 76 200	6 886 200
<i>Késztermék mennyisége (tömeg)</i>	t/nap	162	137	299
	t/év	55 890	47 334	103 224
<i>Felhasznált nyersanyag mennyisége</i>	t/nap	170	140	310
	t/év	58 685	48 281	106 965
<i>Raktározási volumen (késztermék)</i>	db	800 000	90 000	890 000
<i>Parkoló helyek száma</i>	db	566		
<i>VOC-felhasználás</i>	t/év	1.0	13.5	14.5
<i>Technológiai tüzelő berendezések bemenő hő teljesítménye</i>	MW	40		
<i>Telekméret</i>	m ²	702 339		
<i>Beépített alapterület</i>	m ²	145 000		
<i>További beépített épületszintek</i>	m ²	20 066		
<i>Burkolt felület</i>	m ²	87 448		
<i>Zöld felület</i>	%	64		
<i>Dolgozói létszám összesen</i>	fő	1350		
<i>Munkanapok száma</i>	nap/év	345		

Kérdések?

76



Márkus László, MSc Real Estate