

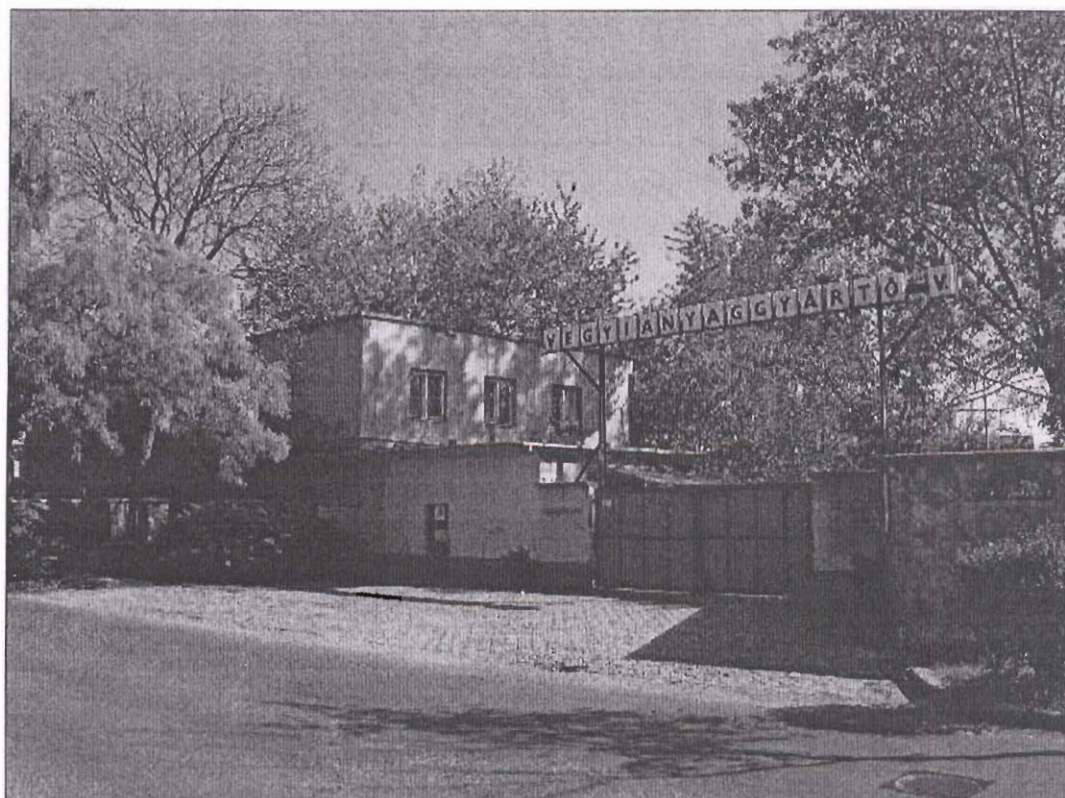
ÉRTÉKBECSLÉS

A

1215 BUDAPEST, ZSÁK HUGÓ UTCA 22.

(HRSZ: 209432)

SZÁM ALATTI INGATLANRÓL



Készítette:

HUNGAVENT Pénzügyi és Befektetési Tanácsadó Kft.

1052. Budapest, Szervita tér 2 Tel/fax: 266-8513, 266-8514, 235-0871

E-mail: hungavent@hungavent.hu

2007. szeptember

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **KIVETT ÜZEM**

Település (város, kerület): **BUDAPEST**

Utca, házszám: **ZSÁK HUGÓ UTCA 22.**

Irányítószám: **1215**

Hrsz.: **209432**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT**

1/1 tulajdoni hányad

címe: 1215 Budapest, Zsák Hugó utca 22.

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: A tulajdonviszonyok rendezettek.

Az ingatlan forgalom képes.

Értékelt érdekelttség: *tulajdonjog*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Teljes telekterület: 22 918 m²

Értékelt telekterület 22 918

Felépítmény (nettó) területe összesen: 6620 m²

Közmű-ellátottság: Összközműves

(gázközmű újra-bekötése folyamatban)

Jelenlegi funkció: **ÜZEM ÉPÜLETEK, IRODÁK, RAKTÁRAK**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Hitelfedezeti érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, költség- és hozam alapú

Értékelés fordulónapja: 2007. szeptember 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **468 000 000.- Ft, azaz
négy-százhatvannyolc millió forint**

Hitelbiztosítéki érték: **398 000 000.- Ft, azaz
három-százkilencvennyolc millió forint**

Budapest, 2007. szeptember 21.

Készítette:

Ellenőrizte:

Varga Ágota
Értékbecslő, 04549/2005

Dr. Máthéné Mészáros Marianna
MRICS, ügyvezető igazgató

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

A Megbízó SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT (1215 Budapest, Zsák Hugó utca 22.) megbízta a Hungavent Kft-t (1052 Budapest, Szervita tér 2.) a 209432 helyrajzi számú, belterületi, Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés az európai vagyoneértékelők EVS 2003 szakmai irányelvei, valamint a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai alapján készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás

Költségalapú értékmeghatározás

Hozamalapú értékmeghatározás

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2007. szeptember 20.

2.4 Felhasznált dokumentumok: tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, szabályozási terv

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2007. augusztus 30.

Település : Budapest

Besorolás : Belterület

Helyrajzi szám : 209432

Megnevezése : Kivett üzem

Terület : 22 918 m²

Tulajdonos bejegyezten SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT
- 1/1 tulajdoni hányad

Terhek III.3. Tulajdonjog fenntartással történt eladás (2006.06.21)
7500/22918 tulajdoni illetőség
Jogosult: PLUKA INGATLÉANFORGALMAZÁSI KFT
(1106. Budapest, Jászberényi út 45.)

Széljegy : Nincs.

Szolgálat, egyéb Nincs

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Gubacsi hídról levezető Ady Endre út, illetve Duna utca mentén, a Duna utca és a Zsák Hugó utca sarkán fekszik.

A főváros XXI. kerülete a Pesti síkság, a Budai hegyek és a Tétényi fennsík találkozásánál, a Csepel - sziget északi részén helyezkedik el. Nyugatról a Dunával, keletről a Soroksári Duna-ággal, délről Szigetszentmiklóssal határos. A kerület 1950. január 1. óta tartozik a fővároshoz. Korábban város, előtte az ország legnépesebb faluja volt.

Csepel életében, fejlődésében meghatározó történelmi esemény volt, hogy a Weiss testvérek 1892-től beindították töltényfelújító és töltényszerszerelő műhelyüket, amely alapja lett a későbbi gyáróriásnak, a Csepel Műveknek. További jelentős állomása a fejlődésnek, az 1912-ben megindult HÉV-közlekedés. 1928-ban adták át a Csepeli Nemzet- és Szabadkikötőt. A kikötő a Duna-tengerhajózás központja lett. Az 1950-es fővároshoz csatolás következménye a jelentős népességbeáramlás, az óriási építkezések elindulása, a növekvő létszámú lakosságnak kenyeret adó ipartelepítés volt. A korábbi, nemzetiségi (sváb) lakosság létszámát sokszorosan felülmúlták a vidékről betelepülők. Erőteljes ütemben épültek az elmúlt évtizedek korstílusát hűen tükröző lakótelepek, közintézmények.

A kerület területe 25,75 km². A lakosság lélekszáma fogyott az elmúlt években az országos helyzethez hasonlóan. Jelenleg kb. 77 ezer a kerület lakóinak száma. A népességfogyás és a mintegy 32 ezer lakás ellenére a kerület egyik legfőbb gondja, hogy igen gyenge a lakásállomány minősége. A csepeli lakások egy része örökölt "munkáslakás", melyek többnyire egyszobásak, alacsony komfortfokozatúak.

Csepel központjához közel, a Rákóczi út mellett indult el nagyarányú lakásépítkezés és várhatóan idén készül el a többemeletes téglá társasházakból álló, 481 lakást kínáló Rákóczi liget lakópark. A Csepel Sziget északi részén történt önkormányzati ingatlan-eladást követően nagyarányú, komplex ingatlanfejlesztés előkészületei folynak, amelynek keretében új híd, utak, nagyszámú lakás, iroda és kereskedelmi létesítmény épült majd meg a következő 3-5 évben.

A sziget nyugati oldalánál, a vizsgált ingatlantól délre, a Csepeli Strandfürdő környezetében is nagy fejlesztések előkészítése folyik. Lakások és szabadidős, rekreációs intézmények építését tervezik a Ráckevei/Soroksári Duna-ág mentén.

A jelenlegi infrastruktúra megfelelő, de nem elegendő a kerületben. Különösen fontos a kerület külső területein lévő utcák bekapcsolása a közművekbe. Néhány utcában hiányzik a szilárd útburkolat, ezt is pótolni igyekeznek. A gázszolgáltatás és a telefonhálózat is jelentősen bővült az utóbbi időben, elsősorban az önerős lakossági bekötések szorgalmazásával. A kereskedelemben és a vendéglátásban elsősorban a magántulajdonú boltok, üzletek száma növekedett.

A kerületben is jelentős bevásárlóközpontok létesültek. Az utóbbi időben átadott SPAR, KAISER'S áruházak, valamint a CSEPEL PLAZA, Auchan jelentősen javították a kereskedelmi infrastruktúrát, de a kerület kereskedelmi ellátottságának szintje még a budapesti átlag alatt marad.

A kerületi önkormányzat új gazdasági egységek betelepülését szorgalmazza az Ipari Parkká fejlesztendő volt Csepel Művek területén, ezzel előmozdítva a munkába állás lehetőségeit. Így többek között megkezdték működésüket az elmúlt években a LOACKER, a HUSS, a SIEMENS, stb. gyárak és 1998. januárjában az alapkövetelési ünnepség után megindult a POWER GEN ERŐMŰ építése. A vizsgált ingatlannal szomszédos DUNAPACK RT jelentős gazdasági egysége a kerületnek, a MAHART csepeli kikötőjével egyetemben.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. kerületében, a szigetet a pesti oldallal összekötő, igen forgalmas Gubacsi hídról levezető Ady Endre utca, illetve Duna utca mentén fekszik, a Zsák Hugó utca és a Duna utca kereszteződésénél. Hosszú Duna utcai fronttal rendelkezik. Duna utcai szomszédja a DUNAPACK, Zsák Hugó utca felőli szomszédja pedig a Papírgyár. Mind a Duna utca, mind a Zsák Hugó utca vizsgált ingatlannal szemközi oldalán 10 emeletes lakótelepi panelházak állnak.

A vizsgált ingatlan a sziget keleti oldalán a DUNAPACK-kal, a Csepeli Papírgyárral és néhány kisebb ipari egységgel együtt az utolsó ipari területi blokk. Az ipari területtől északra és nyugatra panel lakótelepek, míg délre Csepel kertvárosi része helyezkedik el.

A terület megközelíthetősége jó. Mind a Gubacsi híd felől, mind a kerület központja felől jó minőségű, közvilágítással rendelkező, aszfaltozott utakon érhető el. Tömegközlekedési eszközök közül autóbuszjáratokkal (19,59,51,48) és HÉV-vel is könnyen elérhető. A buszmegállók 50 m-en belül érhetők el. Néhány percnyi távolságra van a kerület központja, a Szent Imre tér, ahol a polgármesteri hivatal és más közhivatalok, valamint kereskedelmi létesítmények helyezkednek el. A sziget észak-déli irányú főútvonala, a Rákóczi Ferenc utca nyugati oldalán, a vizsgált ingatlantól alig egy kilométernyi távolságban található a Csepel Művek komplexuma.

A vizsgált ingatlan sík felszínű telke hosszan elnyúló, keskeny, szabálytalan sokszög alakú. A telket keletről és délről ipari ingatlanok, míg északról a Duna utca, nyugatról pedig a Zsák Hugó utca határol. Az északi telekhatár és a Duna utca között széles, beépítetlen sáv, részben parkoló található, amely a tulajdonostól kapott tájékoztatás szerint a KVI tulajdonában van.

A telek minden oldalról kerített. A Zsák Hugó utca felől magas, tömör téglakerítés, míg a többi oldalról betonelemekből álló kerítés határolja. Mind a széles gépkocsi-, mind a személyi bejárat a Zsák Hugó utca felőli részen található.

A telek minden közműkapcsolattal rendelkezik. Az ipari termelés miatt jelentős a villamos áram kapacitás (3x400 KW) és a víz- és csatornkapacitás. A telek enyhe lejtése miatt a csatornahálózati csatlakozás saját átemelőn keresztül történik. A tulajdonos tájékoztatása szerint a korábbi gázközmű-csatlakozást megszüntették, helyette új gáz-bekötés kiépítését rendelték meg a Gázművektől (100 m³-es kapacitással), a bekötés jelenleg folyik.

A telken több felépítmény áll a mellékelt helyszínrajz szerinti elhelyezkedésben. Az épületek műszaki állapota különböző mértékben felújítandó, illetve bontandó, jó részük évek óta használaton kívül van. Jelenleg egy nagyméretű üzemépületben folyik termelés, emellett még a porta-épület van használatban. A területen nagy felületeket borít térbeton. Széles utak és rakodó, parkoló területek vannak kialakítva, amelyek azonban jelenleg elhanyagolt állapotúak. A terület rendezése folyamatban van. Több épület, szín bontása történt meg, illetve van folyamatban.

A terület hosszú időn keresztül vegyianyag-gyárként üzemelt. A tulajdonos tájékoztatása szerint a területről készült környezetvédelmi tanulmány, amely jelentős környezetszennyezést nem tárt fel. Értékelésünk a környezetszennyezés vizsgálatára nem terjed ki. A hivatkozott környezetvizsgálati tanulmányt nem állt módunkban megtekinteni. **Értékbecslésünkben a tulajdonosnak a terület környezeti ártalom-mentességéről adott nyilatkozatát vettük alapul.**

A vizsgált ingatlan rendelkezik érvényes építési szabályozási tervvel. A helyi szabályozási terv előírásai szerint a telek **M2 munkahelyi övezetbe sorolt:**

- minimális telekterület: 3000 m²
- minimális telekszélesség: 30 m
- telek beépíthetősége térszint felett: 45 %
- telek beépíthetősége térszint alatt: 75 %
- zöldfelületi mutató: 25%
- minimális építménymagasság: 4,5 m
- maximális építmény magasság: 16 m
- szintterületi mutató, 2,1 → a vizsgált ingatlanra földfelszín felett bruttó 48 000 m² építhető meg

A telek jelenlegi beépítettsége 17 %-os, a beépített szintterület 0,24-es, azaz a beépíthető szintterület alig több, mint 10 %-át képviselik a meglévő felépítmények.

Az ingatlan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.

3.4. A felépítmények felsorolása:

- 1) Egykori étkező (leendőfegyver-szaküzlet)
- 2) Porta
- 3) Iroda-épület
- 4) Irattár, iroda
- 5) Raktár
- 6) Üzemcsarnok és szociális-iroda blokk
- 7) Magas raktár-épület (egykori porító és zsákoló épület)
- 8) Műhely épület (egykori festék raktár)
- 9) Műhely-raktár épület (egykori TMK)
- 10) Műhely-raktár épület (egykori műszaki raktár)
- 11) Raktár, műhely (egykori villanyszerelő műhely)

A területen, elsősorban a Duna utca felőli kerítés mentén több rossz műszaki állapotú, bontandó szín található. A helyszínrajzon jelzett medencék és a déli telekhatár közelében jelzett épületek egy része időközben bontásra került. (Ezek a felépítmények, illetve egykori felépítmények a helyszínrajzon nincsenek számozással ellátva.)

3.5. A felépítmények ismertetése

1.számú épület	Étkező
Funkciója:	Jelenleg használaton kívül, korábban étkező és szociális épület volt, tervek szerint felújítás után üzlet lesz (fegyverszaküzlet)
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben festés, mázolás, de évek óta használaton kívül van, felújítandó
Pince:	Nem készült
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszint
Alapterület:	120 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá teherhordó- (38 cm) és válaszfalazat (10 cm)
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Fa szerkezetű nyeregtető hullámlemez fedéssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Falak festettek, vizes helyiségeknél csempeburk.
Nyílászáró szerkezetek:	Biztonsági ráccsal ellátott, gerébtokos ablakok, típus belső ajtók,
Padlóburkolatok:	PVC az étkező részen, mettlachi egyebütt
Közművesítettség	Összközműves
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Közműhálózatra lesz újra kötve
Fűtési rendszer:	Használaton kívül, nem üzemképes (nincs kazán)
Használati melegvíz ellátás:	villanybojlerek
Telefon, hírközlés	-
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

A porta-épülettel szemben, a Zsák Hugó utcai utcafrontnál elhelyezkedő földszintes épület alaprajza téglalap alakú. Egykor étkezőként, szociális épületként, illetve raktárként funkcionált, jelenleg használaton kívül van. A tulajdonos teljes felújítással kiskereskedelmi üzletet, fegyverszaküzletet tervez kialakítani az épületből.

2. számú épület	Porta
Funkciója:	Porta
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince:	Nem készült
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszint
Alapterület:	8 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazat
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födém szerkezet
Tető szerkezet, héjalás:	Lapos tető, bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Öntöttvas radiátor központi kazánról fűtve
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojler
Telefon, hírközlés	-
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

3. számú épület	Iroda
Funkciója:	Iroda, jelenleg használaton kívül
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben festés, mázolás
Pince:	Van
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	1
Alapterület:	573 m ² (pince 21 m ² , fszt:276 m ² , em: 276 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazatok, lépcsőházban kopolit üveg falazat
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, a zárófödém egyben tetőszerkezet is bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	A falak festettek, vizes helyiségekben csempeburkolat, folyosókon műanyag lambré.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, típus belső ajtók
Padlóburkolatok:	Irodákban parketta, egyebütt mettlachi
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Központi gázkazán lapradiátor hőleadókkal
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojlerek
Telefon, hírközlés	Rendszer kiépített, használaton kívül
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	70 %

Az épület az ingatlan bejáratánál, a telek Zsák Hugó utca felőli oldalán helyezkedik el, a port épülete mellett. A téglalap alakú, hagyományos építési technológiával épült irodaház pince, földszint, emelet kialakítású. A pince mindössze 21 m², míg az irodaszintek 276-276 m² alapterületűek. Az épület középfolyosós alaprajzú, az irodák mindkét irányban nyílnak. A földszinten 5 iroda és egy nagyobb tárgyaló és egy vizesblokk, míg az emeleten 9 iroda, egy konyha-étkező, valamint egy vizesblokk került kialakításra. A szinteket a bejáratnál induló kétkarú lépcső köti össze.

Az épület jelenleg használaton kívül van, felújítandó.

4. számú épület	Iroda, irattár
Funkciója:	Jelenleg irattár, raktár
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben gázfogadó kiépítése
Pince, padlás:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	73 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazatok
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, a zárófödém egyben tetőszerkezet is bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat, rossz állapotú
Belső felületek:	A falak festettek, tapétázottak.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, típus belső ajtók-
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül, öntöttvas radiátorok
Használati melegvíz ellátás:	Nincs
Telefon, hírközlés	Kiépített, használaton kívül
Igényszint általánosan:	Gyenge, felújítandó
Fizikai állapot:	Teljes felújítás szükséges
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

5. számú épület	Raktár
Funkciója:	raktár
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	341 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb pont és sávalap talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Könnyűszerkezetes, teherhordó acél vázszerkezet kolpolit üveg és téglakitöltő falazattal
Födémek:	Nincs
Tetőszerkezet, héjalás:	Acél vázszerkezetes nyeregtető műanyag hullámlemez fedéssel
Külső felületek:	Vakolt a téglarészeknél
Belső felületek:	Vakolt és festett a téglarészeknél.
Nyílászáró szerkezetek:	Kétszárnyú, 3x4 m-es ajtó
Padlóburkolatok:	Beton padozat
Közművesítettség	Villany bevezetve
Fűtési rendszer, melegvíz-ellátás:	Nincs
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

6.számú épület	Üzemcsarnok
Funkciója:	Üzemcsarnok, iroda, szociális helyiségek
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Kisrészben felújítása megkezdődött
Pince:	Van, nagy belmagassággal
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	1 emelet
Alapterület:	3990 m ² (pince: 980 m ² ,fszt:1575 m ² ,em:1435 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton pont és sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Vasbeton pillérváz teherhordó szerkezet, kisméretű téglateherhordó- (38 cm) és válaszfalazat (10 cm)
Födémek:	Előre gyártott panelfödémek
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, többrétegű kátránylemez szigetelés
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat, felújítandó
Belső felületek:	Falak egykor festettek voltak, vizes helyiségeknél csempeburkolattal, jelenleg átépítés alatt.
Nyílászáró szerkezetek:	Irodáknál fa szerkezetű ablakok és ajtók, az üzemi részen vegyesen fém-és fa szerkezetű ablakok, illetve ajtók
Padlóburkolatok:	Üzemben betonburkolat, irodákban műanyag
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Felújítás alatt
Használati melegvíz ellátás:	villanybojlerek
Telefon, hírközlés	Hálózat részben kiépítve
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %
Egyedileg értékelendő elem	

Az ingatlan jelenleg egyetlen, ipari termelésre használt épülete a hagyományos technológiával épült, 3 szintes, L alakú, 6-os számmal jelzett üzemépület. Hosszabbik frontján az üzemcsarnok, míg a másik részében irodák és szociális helyiségek helyezkednek el.

A gyártócsarnok a két végénél alapincézett. A pincék egy-egy melléklépcsőn közelíthetők meg. A gyártórész földszintjének két oldalán rakodást szolgáló rámpák vannak

A gyártócsarnok és az irodai rész is erősen felújítandó állapotban van. A korábbi vegyipari termelést szolgáló, helyenként 2 szint magasságú berendezések elbontása után az új termeléshez a csarnok egy részét elkezdtek felújítani, gépekkel felszerelni, de az épület egészében teljes, alapos felújításra szorul.

7.számú épület	Magas raktár-egykori porító és zsákoló-épület
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince:	Részben alapincézett
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszintes, de egy része nagy belmagasságú
Alapterület:	533 m ² (pince: 120 m ² , fszt:413 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton pont és sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Vb pillérváz kisméretű téglá kitöltő falazattal
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, a zárófödém egyben tetőszerkezet többretegű kátránylemez szigetelés
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Részben nyers téglafalak, részben csempézettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fém- és faszervezetű ipari nyílászárók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Igéyszint általánosán:	közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

8.számú épület	Műhely- egykori festékraktár
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1980-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szint a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	111 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb sávalapozás, talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá
Födémek:	I gerendás födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Ráctartó szerkezet, műanyag hullámlemez fedés
Külső felületek:	Nyers téglá
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fémszerkezetű nyílászárók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Igéyszint általánosán:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

9.számú épület	Műhely- egykori TMK
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szintszám földszint felett:	Nincs
Alapterület:	319 m ²
Alapozás, szigetelés, falazat:	Vb sávalap, talajnedv. elleni szigeteléssel, téglafal
Födémek	Alulbordás födém szerkezet
Tető szerkezet, héjalás:	Lapos tetős többretegű kátránylemez szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek, vizesblokknál csempézettek
Nyílászáró szerkezetek:	Védőrácsos, gerébtokos ablakok, fa és fém ajtók
Padlóburkolatok:	Betonburkolat, vizesblokknál mázas kerámia
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Használati melegvíz	villanybojler
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

10.számú épület	Raktár- egykori műszaki raktár
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szintszám földszint felett:	Nincs
Alapterület:	449 m ²
Alapozás, szigetelés, falazat:	Vb sávalap, talajnedv. elleni szigeteléssel, téglafal
Födémek:	Előre gyártott beton födémgerenda
Tető szerkezet, héjalás:	Lapos tetős többretegű kátránylemez szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetek
Padlóburkolatok:	Betonburkolat
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer, használati melegvíz:	nincs
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

11.számú épület	Műhely- egykori villanyszerelő műhely
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szint a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	103 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb sávalapozás, talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá
Födémek:	Monolit födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Fém szerkezetű félnyereg tető hullámpala fedéssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	Védőrácsos gerébtokos ablakok, fa és fém ajtók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Víz-és csatornahálózat	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Használati melegvíz	villanybojler
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

3.5 Összesítő táblázat a felépítményekről

Megnevezés	Méret (m ²)				Fizikai állapot (%)
	Pince	Földszint	Emelet	Összesen	
1) Egykori étkező (leendő-szaküzlet)		120		120	60
2) Porta		8		8	60
3) Iroda-épület	21	276	276	573	70
4) Irattár, iroda		73		73	50
5) Raktár1		341		341	50
6)Üzemcsarnok és szociális-iroda blokk	980	1575	1435	3990	60
7)Magas raktár-épület (porító és zsákoló)	120	413		533	50
8) Műhely épület (egykori festék raktár)		111		111	60
9) Műhely-raktár épület (egykori TMK)		319		319	60
10)Műhely-raktár (műszaki raktár)		449		449	50
11)Raktár-műhely (villanyszerelő műhely)		103		103	60
Összesen	1121	3788	1711	6620	

4. ÉRTÉKELÉS

- Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet EVS/2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az értékbecslés kielégíti a 32/2000 (VIII.29.) PM. rendelettel módosított a 26/2005. (VIII.11.) és a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben előírt módszertani elveket és követelményeket, valamint megfelel a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak.
- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- Az értékelést kérő az értékelendő ingatlanról a birtokában lévő dokumentációkat a rendelkezésünkre bocsátotta.
- A becslések során felhasznált ingatlan-nyilvántartási adatokat megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre bocsátott adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.
- Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük el.
- Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.
- A megállapított értékek nettó értékek, általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

4.1. Alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokra kerül sor az eltérések vonatkozásában (pl. az értékesítés feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői). Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés (DRCV módszer)

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlítható adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével -a telek összehasonlítható piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (fizikai, erkölcsi és piaci) csökkentett újraelőállítási értékének összegével - határozza meg. Speciális jellegű ingatlanok esetében ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel. Általában ellenőrző módszerként alkalmazható átlagos adottságú ingatlanok esetén.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételektermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt közvetlen tőkésítés, vagy a hozamok tőkésítésének módszerével számítjuk ki.

Az ingatlan hozam szerinti értékének a legjobb hasznosításhoz tartozó hozam-érték felel meg.

4.2. A szabályoknak való megfelelés: a vizsgált ingatlan helyzete mind építéshatósági, mind tulajdonjogi szempontból rendezett. Speciális feltételezések, korlátozások nincsenek.

A megállapított érték kizárólag az ingatlan értékét tartalmazza, az ingatlanon található egyéb eszközök, berendezések értékét nem foglalja magában.

Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lennének tisztázhatók.

A meghatározott érték az ingatlan per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk felelősséget olyan adatok pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén alapul.

4.3.Érték meghatározás

4.3.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás

4.3.1.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás: a telek értékének megállapítása

Vizsgált ingatlan		1-K	2-K	3-T
XXI. Zsák H.u.		XXI. Szabadkikötő út	XXI. Vágóhíd u.	XXI. Duna utca
Elhelyezkedés				
Leírás	Összközműves, M 2 építési övezetbe sorolt telek,beépíthetőség: 45%, szintter. mutatója 2,1	Intézményi övezetbe sorolt kereskedelmi, szolgáltató terület, beépíthetőség:45%, közműcsatl. a telek mellett adottak	Intézményi övezetbe sorol - IZ övezet - beépíthetőség 25%, közművek az utcában	Összközműves, M2 besorolású, kereskedelmi célra kiválóan alkalmas telek,
Adat forrása, időpontja		Ingatlanpiac 2007.09.	Mikromagazinart 2007.05.	saját adatbázis 2006.07.
Terület m²	22 918	5 549	6 410	7 500
Kínálati ár /Ft		98 000 000	128 200 000	153 000 000
Fajlagos alapár		17 661	20 000	20 400
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-5%	-5%	0%
Telek terület	22 918	-10%	-10%	-10%
Közművek	összközműves	10%	10%	0%
Földrajzi hely	Gubacsi hídnál	15%	15%	0%
Övezet		0%	-5%	0%
Bontandó épületek		-5%	0%	-5%
Összes módosítás		5%	5%	-15%
Módosított alapár	18 961	18 544	21 000	17340
Kerekített fajlagos ár			19 000 Ft/m²	
*Megvalósult tranzakció jelölése: tényadat (T) kínálati ár jelölése: (K)				

A telekérték megállapítása:

TÉ =	m ² x	alapár Ft/m ²	Érték / Ft
Telekérték=	22 918	19 000	435 442 000
Összesen kerekítve:			435 000 000,-Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan telkének becsült nettó értéke kerekítve:

435 000 000,- Ft.

azaz négyszázharmincöt millió forint.

4.3.1.2. Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás: a felépítményes ingatlan értékének megállapítása

(A piaci összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák.)

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-T	3-K	4-K
Elhelyezkedés	XXI. ker. Zsák Hugó utca 22.	XXI. ker. Fő útnál	XXI. Csepel Művek	XXI. Szállító u.	XXI. Csepel Művek
Leírás	22 918 m ² telken összesen bruttó 6200 m ² üzem, raktár és iroda-épület, többsége teljes felújításra/ bontásra érett	Csepel Művek területén a főbejáratnál felújítás alatt álló daruzott csarnok	Földszintes raktár + iroda épület-együttes felújítandó állapotú	Telephely Csepel északi részén, jó állapotú irodával és raktárral, fejleszthető telekkel	Csepel Művek területén jó áll. épületekből álló telephely - üzemsarnokok, raktárak, irodaház-, bővíthető
Adat forrása, időpontja		Ingatlanpiac, 2007.09.	Saját adatbázis 2006.	Maxingatlan 2007.09.	Választék Ing. 2007.09.
Telek terület	22 918	6 500	1 500	10 516	12 084
Terület m²	6 620	6 000	1 250	2 700	12 534
Kínálati ár /Ft		465 000 000	76 000 000	292 000 000	700 000 000
Fajlagos alapár		77 500	60 800	108 148	55 848
Módosító tényezők					
Kínálati ár		-10%	0%	-10%	-10%
Telek terület	22 918	15%	15%	10%	10%
Alapterület	6 620	0%	-15%	-10%	10%
Műszaki áll.	felújítandó	-15%	5%	-15%	-10%
Oszthatóság		5%	-15%	-5%	10%
Tul. helyzet		5%	5%	0%	5%
Alternatív hasznosítás	többcélú, fejleszthető	10%	10%	5%	5%
Földrajzi hely	Gubacsi hídnál	-15%	-5%	-5%	0%
Összes mód.		-5%	0%	-30%	20%
Módosított alapár	69 287	73 625	60 800	75 704	67 018
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)					70 000

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

A felépítményes ingatlan értéke

Épület megnevezése	Alapterület (m ²)	Fajl. érték (Ft/m ²)	Beszámítás mértéke (%)	Mód. fajl. érték (Ft/m ²)	Érték (Ft)
1.épület	120	70 000	90%	63 000	7 560 000
2.épület/porta	8	70 000	90%	63 000	504 000
3.épület pince	21	70 000	60%	42 000	882 000
3.épület földsz.	276	70 000	150%	105 000	28 980 000
3.épület emelet	276	70 000	150%	105 000	28 980 000
4.épület	73	70 000	80%	56 000	4 088 000
5. Raktár	341	70 000	80%	56 000	19 096 000
6.épület-pince	980	70 000	40%	28 000	27 440 000
6.Ép.földszint	1 575	70 000	80%	56 000	88 200 000
6.épület emelet	1 435	70 000	70%	49 000	70 315 000
7.Épület pince	120	70 000	40%	28 000	3 360 000
7.Épület földsz.	413	70 000	80%	56 000	23 128 000
8.épület	111	70 000	80%	56 000	6 216 000
9. Épület	319	70 000	80%	56 000	17 864 000
10.épület	449	70 000	60%	42 000	18 858 000
11.épület	103	70 000	70%	49 000	5 047 000
Összesen	6 620				350 518 000
Összesen kerekítve (Ft)			351 000 000		

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú felépítményes ingatlan becsült nettó értéke kerekítve:

351 000 000,- Ft.

azaz háromszázötvenegy millió forint.

4.3.2. Költség alapú érték-meghatározás:

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

$$TÉ = \frac{22\,918 \text{ m}^2 \times 19\,000,- \text{ Ft / m}^2}{2} = 435\,000\,000,- \text{ Ft}$$

Az építményérték megállapítása

Megnevezés	Alapter	Bruttó pótlási költség		Avulás/készültség			Nettó pótlási költség
	Ft/m ²	Ft/m ²	Ft	Erkölcsei	fizikai	piaci	Ft
1.épület	120	120 000	14 400 000	50%	40%	50%	2 160 000
2. Porta	8	120 000	960 000	50%	40%	50%	144 000
3.Irodaház pince	21	100 000	2 100 000	50%	40%	50%	315 000
3. Irodaház fszt	276	140 000	38 640 000	50%	30%	50%	6 762 000
3. Em	276	140 000	38 640 000	50%	30%	50%	6 762 000
4.	73	120 000	8 760 000	50%	50%	50%	1 095 000
5.ép	341	100 000	34 100 000	50%	50%	50%	4 262 500
6. Ép pince	980	80 000	78 400 000	50%	40%	50%	11 760 000
6. Fst	1 575	100 000	157 500 000	50%	40%	50%	23 625 000
6. Em	1 435	100 000	143 500 000	50%	40%	50%	21 525 000
7. Pince	120	80 000	9 600 000	50%	50%	50%	1 200 000
7. Fsz	413	110 000	45 430 000	50%	50%	50%	5 678 750
8. Ép	111	100 000	11 100 000	50%	40%	50%	1 665 000
9.ép.	319	100 000	31 900 000	50%	40%	50%	4 785 000
10.	449	100 000	44 900 000	50%	40%	50%	6 735 000
11.ép.	103	100 000	10 300 000	50%	40%	50%	1 545 000
Összesen	6 620,00		670 230 000				100 019 250
Telek érték							435 000 000
Ingatlan mindösszesen (Ft)							535 019 250
Ingatlan mindösszesen kerekítve(Ft)							535 000 000

A költség alapú módszer eredményeként a a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó pótlási költsége kerekítve:

535 000 000,- Ft.
azaz ötszázharmincöt millió forint.

4.3.3.Hozam alapú érték-meghatározás:**4.3.3.1. Hozamszámítás a jelenlegi állapotra**

Bérbeadásra kínált, illetve bérbe adott ingatlanok összehasonlító adatai

	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	T-1
Elhelyezkedés	XXI Zsák Hugó u	XXI Csepel Művek,	XXI. Csepel Művek,	XXI. Csepel Művek
Leírás	Több, felújítandó épület	Felújítás alatt álló raktár, irodai és szociális blokkal, kisebb részekre osztva volt színesfém raktár, tanműhely	Üzemi területei ipari tevékenység végzésére, vagy raktározásra alkalmasak, az egyéb területek iroda funkciójúak. 3, 5 és 15 tonnás daruk segítik az anyagmozgatást.	Csőhegesztő utcában levő földszintes épület. Az anyagmozgatás 2 db 5 tonnás daruval történik. Fedett és fedetlen rakodó rámpák, mélyített áthajtó segítik a rakodást. A raktár fűtetlen, az irodai blokk központi fűtésű.
Alapterület	6620	7456	9045	3044
Kínálati ár (nettó)		6 500 000	7 900 000	2 283 000
Fajlagos alapár		872	873	750
Adatforrása/ időpontja		IN- MANAGEMENT 2007.06.	IN- MANAGEMENT 2007.08.	IN- MANAGEMENT 2007.05.
Kínálati ár		-10%	-10%	0%
Alapterület	6620	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Fizikai állapot	átlagos	-2%	0%	0%
Hasznosíthatóság	több célú iparcsarnok	0%	0%	0%
Összesen		-12%	-10%	0%
Módosított fajlagos alapár	770	767	786	750

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

A vizsgált ingatlan egy része saját tulajdonosi körben mintegy 500 Ft/m²/hó fajlagos bérleti díjon határozatlan időre bérbe van adva. Piaci bérlo számára az ingatlan felújítást követően 770 Ft/m²/ hó (+ÁFA) díjon bérbe adható, amennyiben a tulajdonos az épületeket jobb műszaki állapotba hozza, felújítja.

Jelenlegi használat		Beszámítás mértéke (%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Bérbe adható terület (m ²)	6620		
Bérleti díj meglévő szerződések szerint számolva (Ft)	Saját érdekkörben kiadott		
Fajlagos piaci bérleti díj (Ft/m ² /hó)	770		
Kihasználtság		75	
Figyelembe vehető bevétel (év/Ft)			46 000 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	3	1 400 000
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	3	1 400 000
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3	1 400 000
Egyéb költségek			
Összes éves költség			4 200 000
Éves üzemi eredmény			41 800 000
Tőkésítési ráta			9 %
Tőkésítési érték			464 000 000
Bérbeadáshoz szükséges befektetési kiadások	Felújítás költsége: 6620 m ² x 10 000 Ft/m ² ≈		66 000 000
Az ingatlan nettó hozadéki értéke (Ft)			398 000 000
Az ingatlan hozadéki nettó értéke kerekítve(Ft)			398 000 000

A hozam alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan jelen állapotbeli becsült nettó értéke, kerekítve:

398 000 000,- Ft.
azaz háromszázkilencvennyolc millió forint.

4.3.3.2. Hozamszámítás projekt megvalósítása, az ingatlan legjobb hasznosítása esetén

Az ingatlan értékének becslése hozam-alapon, maradvány-érték módszerével feltételezi, hogy összefüggés van az ingatlan bevételektermelő képessége és értéke között. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó értéket. Jelen értékbecslésben feltételeztük, hogy a vizsgált telekingatlanra optimális méretű és funkciójú felépítmény épül, amely szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. Az értékesítés árbevétele és a felépítmény létrehozásával kapcsolatos összes kiadás, költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a telekingatlan hozam szerinti értékét.

A vizsgált ingatlan telke jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Jelenleg a telek felszínének 17 %-a van beépítve a megengedett 45 %-kal szemben és a földfelszín feletti beépíthető alapterületnek alig 10 %-át teszi ki a meglévő, igen gyenge műszaki állapotú épületállomány. A felépítményes ingatlanra készített összehasonlító becslés értéke jelentősen alatta marad a telekértéknek, megállapítható, hogy a telek alulhasznosított.

A telken lévő avult felépítmények bontása után a hosszú utcafrontú telek egységes fejlesztésére adódik lehetőség:

Mindösszesen bruttó 48 000 m² alapterületű kereskedelmi és irodai funkciójú új épület helyezhető el a telken, mintegy 15 000 m² felszín alatti parkoló megépítésével.

Hozamszámításunkban

1) feltételezzük, hogy egy kereskedelmi-, szolgáltató- és irodai vegyes funkciójú épületegyüttes épül meg a telken a következők szerint:

Mélygarázsok	bruttó 15 000 m ² -en, 800 db parkolóhellyel ,
Kereskedelmi egységek:	bruttó 10 000 m ² (nettó 9 000 m ²) földszinti elhelyezkedésű és további bruttó 5 000 m ² (nettó 4600 m ²) I. emeleti elhelyezkedésű kereskedelmi tér
Irodák, szolgáltató egységek:	bruttó 33 000 m ² (nettó 28 000 m ² bérbe adható) iroda- és szolgáltató tér,

2) feltételezzük továbbá, hogy a tulajdonos bérbeadással hasznosítja az épületeket.

A hozam-számításban az alábbi bevételekkel és költség-tényezőkkel számoltunk:

A fejlesztés várható költségei:

- Megvalósítási költségek: A becslés az Építésügyi Tájékoztató Központ Kft. által kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet 2007.”, átlag-adatai és a hasonló létesítmények tényadatainak felhasználásával készült. A fajlagos költségek alapján számított kivitelezési költségek a szükséges közműfejlesztéseket nem tartalmazzák.

- További költségek

Tervezés: A megvalósításhoz szükséges építési engedélyezési és kiviteli terv költségét az épületre vonatkozó építési költség arányában becsüljük.

Szervezés: Az összes építési költség arányában a kialakult gyakorlatnak megfelelően, mely tartalmazza a beruházás előkészítésének és lebonyolításának költségeit.

Tartalékkeret: A megvalósítási költségek között felsorolt valamennyi költség vonatkozásában a becsült tartalékkeret számszerűsíti az építés során felmerülő előre nem számszerűsíthető többlet kiadásokat.

A fejlesztés várható bevételei kereskedelmi a ingatlanokra

A kereskedelmi ingatlanoknál – a terület fekvését és funkcióját, valamint a jelenlegi piaci trendeket figyelembe véve – a földszinti területekre Csepelen 14 Euró/m²/hó nettó bérleti díjjal számoltunk, míg emeletre 10 Euró/m²/hó nettó bérleti díjjal. Az irodaterületek bérleti díjait átlagosan 10 Euró/m²/hó nettó bérleti díj összegben határoztuk meg.

Az épülethez köthető működési költségeket is figyelembe vettük a számítás során (üzemeltetés, épületbiztosítás), valamint terveztünk egy ésszerű összeget reklámra, illetve bekalkuláltuk a területek bérbeadásához kapcsolódó ügynöki jutalékokat is.

A projekt-hozam alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó értéke, kerekítve:

**482 000 000,- Ft.
azaz négyszáznolcvankettő millió forint.**

Projekt-hozam cash flow tábla

4.3.4. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Gubacsi híd közelében, forgalmas főútvonalon, saroktelken fekszik. Többféle –kereskedelmi, ipari - hasznosításra alkalmas terület, amelyen a megengedett beépítés töredékét képviselő, gyenge minőségű ipari- és iroda-épület áll. Az ingatlan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Fejlesztési lehetőségei miatt a hozam szerinti érték dominanciájával határozzuk meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

A felépítményes ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint jelenlegi állapotában	351 000 000,-Ft
Az érték súlyozása	0%
A telekingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint	435 000 000,- Ft
A piaci megközelítés súlyozása	30%
Az ingatlan értéke jelen állapotában hozamalapú megközelítéssel	398 000 000,-Ft
Az érték súlyozása	0 %
A telek projekt hozam szerinti értéke	482 000 000,- Ft
Az érték súlyozása	70 %
Költség alapú érték (csak ellenőrzés)	535 000 000,-Ft
A költség alapú érték súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	467 900 000,-Ft
Forgalmi érték kerekítve	468 000 000,-Ft

Mindezek eredményeként a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes forgalmi értéke kerekítve:

468 000 000,- Ft.

azaz négyszázhatvannyolc millió forint.

4.3.5. Hitelbiztosítéki érték meghatározása

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

A vizsgált ingatlan forgalomképes, sokféle hasznosítási lehetőséget kínál, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Jelentős a kereslet hasonló ingatlanok iránt, az értékesíthetősége jónak minősíthető.

Az ingatlan forgalomképes.
Az ingatlan kistrészen használatban van.
Hosszútávon az ingatlantól az inflációnál nagyobb mértékű értéknövekedést várunk
A megállapított érték per,- igény- és tehermentes tulajdon viszonyokat tételez fel

Hosszú távú értékállandóság kockázata	%
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	%
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	%
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	-15%
Összesen:	- 15 %
Becsült hitelbiztosítéki érték: $0,85 \times 468\,000\,000 = 397\,800\,000 \approx$	398 000 000 Ft

A 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan hitelbiztosítéki értéke kerekítve:

398 000 000,- Ft.

azaz háromszázkilencvennyolc millió forint.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

A 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes forgalmi értéke 2007. szeptember 20-i fordulónappal :

468 000 000,- Ft.

azaz négyszázhatvannyolc millió forint.

az ingatlan tehermentes nettó hitelbiztosítéki értéke :

398 000 000,- Ft.

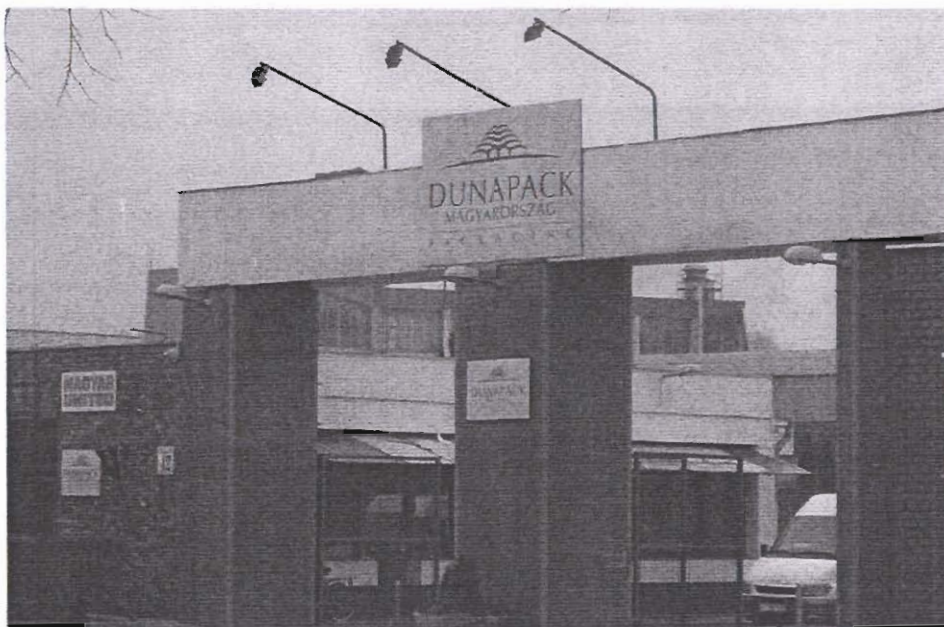
azaz háromszázkilencvennyolc millió forint.

Budapest, 2007. szeptember 21.

Dr. Máthéné Mészáros Marianna
Okleveles értébecslő, MRICS

MELLÉKLETEK:

- **TÉRKÉP**
- **HIVATALOS TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **TULAJDONI LAP**
- **RENDEZÉSI TERV KIVONAT**
- **FOTÓK (külső, belső, - a tulajdonos hozzájárulásával)**



Szomszéd a Dunapack



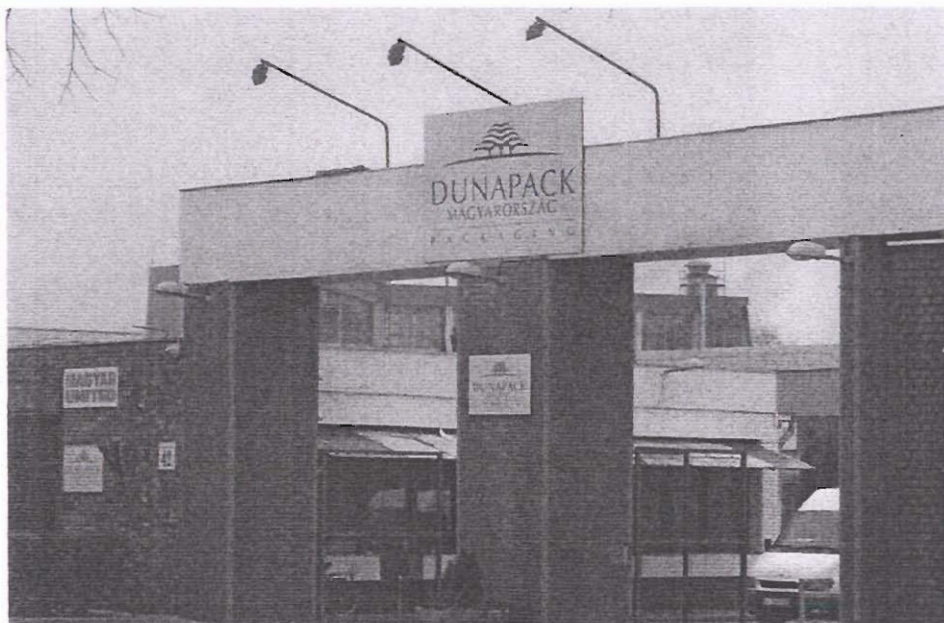
Bejárattal szemben



A vegyi kft előtti útszakasz (zsák Hugó utca)



Önkormányzati terület a vegyitelep mellett



Szomszéd a Dunapack



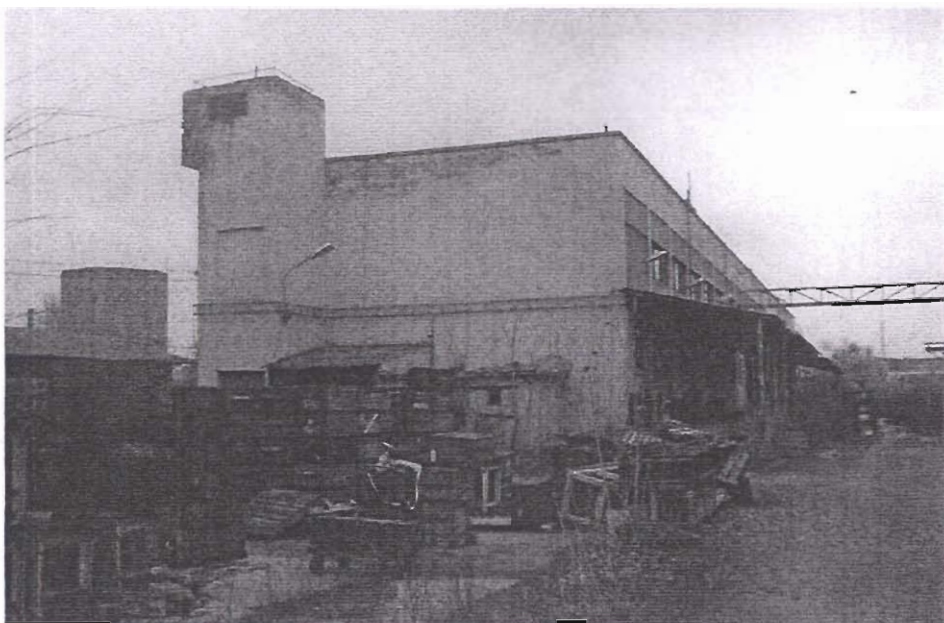
Bejáratnál szemben



A vegyi kft előtti útszakasz (zsák Hugó utca)



Önkormányzati terület a vegyitelep mellett



Lezárt üzemi épület



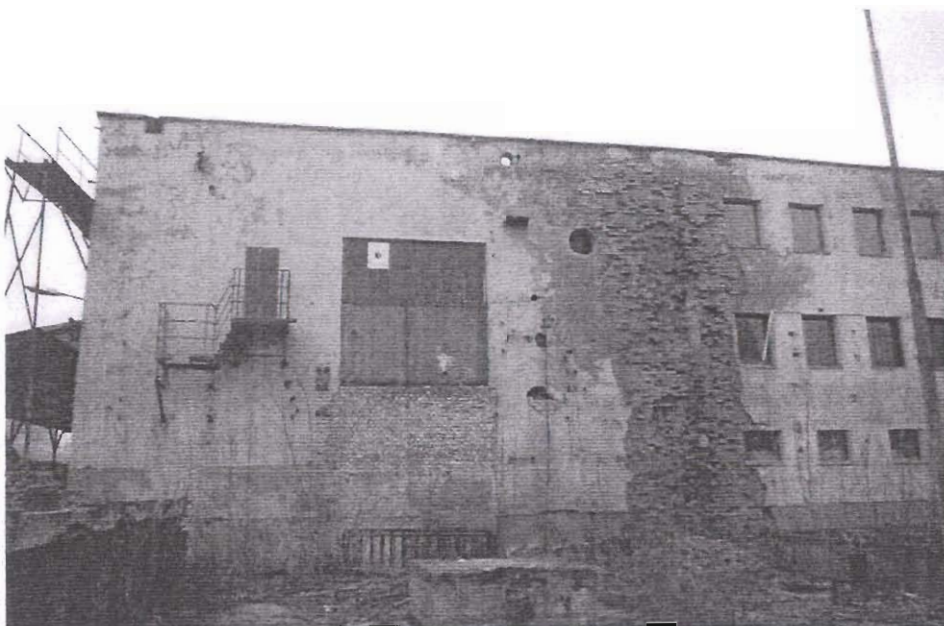
Irodaépület belülről



Lezárt üzemi épület rampája



Utcai fronton lévő épület



Lezárt üzemi épület végfala



Állapotok



Lezárt üzemi épület látképe



Üzemi épület



Toroonyépület zárófödeme



Telepi épület



Raktárépület



Toroonyépület 1