

UniCredit Jelzálogbank Zrt.



Hozamelvű módszer

Verziószám: 3.01.006

Megbízás kelte:

Előterjesztő:

Szemle időpontja:

Szemlét végezte:

2010.12.29

Tiszai Gáspár

2011.01.05

Havas Máté/Mentoring Kft

BP2C

Értékelő csoport:

Értékbecslő:

Telefon:

Budapest,

Értékelő csoport:

Havas Máté

96/516-790

2011.01.06

Cím:	Győri	út	1.	Ingyen azonosító:	92493
9228	Halászi			Hitelfelvevő:	
				Címe:	
Lakások száma:	2 020	Győr-Ménfőcsanak		Község	

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája: **Gyártóüzem**

Építés éve: 1992

Felújítás éve:

Helyrajzi szám: 0149/2

Telek nagyság: 9 812 m²

Lakásegység: Telek osztatlan tulajdonban

Közös tul.aránya:

Fekvés: **jó**Építési mód: **masszív** vasváz, téglLakóterület: 2 369 m²Kialakítás: **jó**Hasznos terület: 75 m²Alaprajz: **átlagos**

Lakások sz.:

Építési állapot: **jó**

Gazd.egys.sz.: 1

Értékesíthetőség: **normális****Magyarázat:** fekvés, környezet, koncepció, vételár, építési/bővítési/korsz. költség, konkurencia, értékesíthetőség, összbemérés

Halászi Győrtől 37 km távolságra, az 1-s főközlekedési út mellett, Mosonmagyaróvártól 5 km-re található község. A település az M1-es autópálya leosztójától cca. 10 km-re van. A településen az alapvető ellátást biztosító intézmények, üzletek megtalálhatóak. A település szélén az értékelt ingatlan mellett még számos telephely megtalálható, melyek a korábbi TSZ területből lettek kialakítva. A telken két épület található. Az egyik az üzem, míg a másik a gépház. Az üzem beton alappal, acélváz szerkezettel, téglá kitöltőfalazattal, acélváz szerkezetű lapostetővel, rajta lemez fedéssel rendelkezik. Ebben az épületben találhatóak irodák, öltöző, étkező, szociális helyiségek, melyek gipszkartonfalazat tal vannak leválasztva az üzemből. A fűtést gázkazán biztosítja, hőlégbefúvásos rendszerrel. Az üzemet 1992-ben építették, állapota korának megfelelő, karbantartott. Az üzem mellett található a gépház, melyben kazán, nagy teljesítményű kompresszor található. A terület teljesen körbe kerített, összközműves.

Hitelbiztosítéki érték:	151 000 000 HUF	ez megfelel	62 948 HUF/m² *
Hozamelvű módszer alapján	539 286 Euro **		225 Euro/m ² *
Fordulónapi forgalmi érték:	183 000 000 HUF	ez megfelel	76 287 HUF/m² *
Hozamelvű módszer alapján	653 571 Euro **		272 Euro/m ² *

* Lakóterület/hasznos terület beleértve egyéb ter. és garázs ** az értékelés napján a deviza árfolyam szerint számolva

Jóváhagyott bruttó építési költség:

HUF

Készültség (%):100

Vételár (kelte:)

HUF

Megjegyzés:

1 Euro = 280 HUF

Hitel összege:

Futamidő:

Jóváhagyó: Pétery György

(Szakértő)

PIACI ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslés dátuma
Az értékelést készítette
Az értékbecslő cég neve
Az értékbecslő cég címe
Szakértő E-mail címe

2011.01.06
Havas Máté
Mentoring Kft
9022 Győr, Apáca u. 39.
mentoring@mentoring.axelero.net

1 Kölcsönigénylő neve
1.1 Lakcíme

2 AZ INGATLAN

2.1 Város	Halászi	Irányítószám	9228	
2.2 Utca/út/tér	Győri	Városrész		
2.3 Helyrajzi szám	0149/2	Házszám	1.	Emelet
2.4 Telek alapterülete (m2)	9812	Lépcsőház		Ajtó
2.5 Lakóterület számított hasznos alapterülete	2369			
2.6 Egyéb építmények számított hasznos alapterülete	30	Súlyozás	40,00%	
2.7 Összes számított hasznos alapterület	2399			

3 ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
3.1 Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat
3.2 Postai irányítószám	9228	9027	9012	9024
3.3 Település neve	Halászi Győri	Győr Ipari Park	Győr Ipari terület	Győr Bécsi u.
3.4 Utca/út/tér				
3.5 Házszám/hrszt	1. 0149/2			
3.6 Az ingatlan típusa	Gyártóüzem	csarnok és iroda	telephely	telephely/műhely
3.7 Lakóépület szintszáma	1	1	1	1
3.8 Telek alapterülete (m2)	9 812	1 573	1 086	3 298
3.9 Összes számított hasznos alapterület	2399	573	350	756
3.10 Szobaszám	0	0	0	0
	egész	0	0	0
	fél	0	0	0
3.11 Építés éve	1992	2002	1993	2003
3.12 Környezeti index	(érték 1 és 5 között)	4	4	4
3.13 Elhelyezkedési index	(érték 1 és 5 között)	4	5	4
3.14 Infrastruktúra index	(érték 1 és 5 között)	3	4	4
3.15 Minőségi index	(érték 1 és 5 között)	4	4	3
3.16 Kor index	(érték 1 és 5 között)	3	4	4
3.17 Eladási ár	HUF	80 000 000	53 000 000	98 000 000
3.18 Értékesítés éve		2011	2011	2011
3.19 Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)		0%	0%	0%
3.20 Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
3.21 Alapteület/telek korrekció		-20%	-25%	-20%
3.22 Egyéb korrekció		0%	0%	0%
3.23 Jelen ár	HUF	54 400 000	33 787 500	66 640 000
3.24 Fajlagos alapterületi ár	HUF/m2	93 208	94 939	96 536
				88 148

4 Összehasonlító korrekció

4.1 Korrekció		68%	89%	85%	74%
4.2 Korrigált fajlagos érték	HUF/m2		106 913	113 305	119 119
4.3 Korrigált átlagos érték	HUF/m2	113 112			

5 Az ingatlan becsült forgalmi értéke

5.1 Becsült fajlagos érték	HUF/m2	184 700 000		
5.2 Összes számított hasznos alapterület	m2	77 000		
5.3 Érték alapú készütségi fok		2 399		
		100%		
5.4 Lakóterület hasznos alapterülete	m2	2368,78	HUF/m2	Ft
5.5 Egyéb épületrészek hasznos alapterülete	m2	75,11	77 000	182 400 000
5.6 Egyéb építmények hasznos alapterülete	m2 (db)	0	30 800	2 310 000
			0	0
5.7 Összes hasznos alapterület		2 444		

6 A telekhányad becsült értéke a forgalmi érték arányában

6.1 Becsült fajlagos érték	HUF/m2	30%
6.2 Telek (telekrész) területe	m2	5 600
		9 812

7 Megjegyzések, telekösszehasonlító adatok

Srsz.	Cím	Forrás	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Korrekció (%)	Fajlagos m ² ár (Ft)
1.	Győr-Ikrény Ipari Park	ingatlan.com (2011)	45000	332 550 000	-20%	5 912
2.	Győri Ipari Park	szinkron87.com (2011)	16000	143 300 000	-40%	5 374
3.	Győr-Bőny	szinkron87.com (2011)	40000	280 000 000	-20%	5 600

Átlagár: 5628,583333

Értékbecslés**a) Összehasonlító-költség alapú módszer****Telekérték**

Nr.	Hrsz.	m ²	Eszmei hányad	lakás/résztulajdon/parkoló	Lter m ² (db)	Telekérték/Lter HUF / m ²	HUF
3	0149/2	9812	1/1	kivett üzem			
lakásra jutó össz. Telekérték							55 227 660
Közművesített telekértéket a felépítmény tartalmazza							--- --- ---

Felépítményérték / Összehasonlító adat

Épület					fizikai-funkcionális avulás	
Nr.	Típus	Építési év	m ² (db)	HUF / m ²	(%)	HUF
1	Üzem	1992	2 369	77 000		182 396 060
2	Gépház	1992	75	30 800		2 313 388
a felépítmény értéke tartalmazza						
Jelenérték összege:						184 709 448
Külső építmények: átalány %						
Építményérték összesen:						184 709 448
Banki levonás:				25%	./.	46 177 362
Építmény hitelbiztosítéki értéke:						138 532 086
Telekérték:						
Összesen:						
Összehasonlító-költség alapú érték hitelbiztosítéki értéke						138 500 000
Összehasonlító-költség alapú érték piaci értéke						184 700 000

Értékbecslés**b) Költségalapú módszer****Telekérték**

Nr.	Hrsz.	Megnevezés	Összes m ²	m ²	HUF / m ²	SZM	HUF
1	0149/2	kivett üzem	9 812	9 812	5 629		55 227 660
Közművesítés/felár/levonás:						átalány	incl.
Telekérték							55 227 660
Építési jogi tartalék			megengedett SZM			rd.	
Telek beépíthetőségi tartaléka						rd.	

Felépítmény

Nr.	Épület Típus	Avulásszámítás			fizikai-funkcionális		
		Építési év	m ²	HUF / m ²	avulás (%)	HUF	
1	üzem	1992	2 369	120 000		35	184 782 000
Jelenérték összege:							184 782 000

Külső építmények:	
Átalány:	in %:
Felár/levonás:	-55 000 000
Építményérték összesen:	129 782 000
Telekérték a beépíthetőségi tartalékkal:	55 227 660
Ingtalan érték összesen:	185 009 660
Banki levonás:	25% 46 252 415
Hitelbiztosítéki érték összesen:	138 757 245
Költségalapú érték hitelbiztosítéki értéke	138 000 000
Költségalapú érték piaci értéke	185 000 000

c) Hozamelvű értékelési módszer

Ép. Nr	Szint szám	Használati mód megnevezése	Szerződött éves nettó bérleti díj (HUF/év) üzemeltetési költség nélkül:							
			Terület (m ²), ill. db		Bérleti díj (HUF/m ² , havonta, nettó)			Piaci bérleti díj HUF/hó, nettó	Elfogadott bérl.díj HUF/hó, nettó	
			Üzleti	Lakó	Piaci	Szerződött	Elfogadott			
1	1	Üzem	2 369		880		800	2 084 720	1 895 200	
		Parkoló/garázs - kiadott db								
		Parkoló/garázs - üres db								
Összesen:			2 369		Összes terület = 2369m ²			2 084 720	1 895 200	
						Éves nettó bérleti díj:			25 016 640	22 742 400

Összehasonlító adatok a piaci bérleti díjakhoz:

Győr, Ipari Park (csarnok/raktár/iroda) kínálat (ingatlan.com 2011) újszerű állapotú 3906m² 1233 Ft/hó/m²
 Győr, Fehérvári u. (telephely) kínálat (ingatlan.com 2011) közepes állapotú 300m² 1100 Ft/hó/m²
 Győr, Ipari Park (csarnok/raktár/iroda) kínálat (ingatlan.com 2011) újszerű állapotú 685m² 1124 Ft/hó/m² Fajlagos alapár: 1152 Ft/hó/m²
 Korrekciók: kínálat miatt: -15%, alapterület miatt: -5%, földrajzi elhelyezkedés miatt: -5%
 Korrigált fajlagos ár: 884 Ft/hó/m², kerekítve: 880 Ft/hó/m²

Működtetési költségek (ÁFA nélkül)

Üzleti

Ép. Nr	Használati mód megnevezése	Terület m ²	Igazg.ktg % / év	Felújítási alap képzés HUF/m ² /év	Beszedési veszt. % / év	Garázs	
						db	HUF/db/év
1	Üzem	2 369	2,00	800	2,00		
Átlagosan:		2 369	2,00	800	2,00		

Lakó

Ép. Nr	Használati mód megnevezése	Terület m ²	Igazgatási költségek		Felújítási alap HUF/m ² /év	Beszedési veszt. % / év	Garázs	
			HUF/lakás/év	lakáségség db			db	HUF/db/év
1	Üzem							
Átlagosan:								

Összesítés:	Kiegészítő számítások		Forgalmi	Hitelbiztosítéki
	Forgalmi	Hitelbizt.-i		
Éves nettó bérleti díj:			25 016 640	22 742 400
Működtetési költségek (az éves nettó bérleti díjból):	12%	15%		
	1 267	1 440	3 001 997	3 411 360
Modernizációs kockázat az újraelállítási költség %-ában				
Éves tiszta bevétel:			22 014 643	19 331 040
Átlagos tőkésítési ráta:	11,00%	12,00%		
Telek hozamértéke 11,00% ill. 12,00% tőkésítési rátánál 55 227 660HUF telekérték esetén:			6 075 043	6 627 319
Felépítmény éves tiszta jövedelme:	RND:	21 év	15 939 601	12 703 721
Felépítmény hozamértéke:	Szorótényező:	8,0751	128 713 869	96 065 537
Telek értéke:			55 227 660	55 227 660
Előzetes hozamérték a forgalmi / hitelbiztosítéki értékhez:			183 941 529	151 293 197
Építési jogi tartalék (forgalmi érték számításánál):				
Telek beépíthetőségi tartaléka (forgalmi érték számításánál):				
Felár / levonás:				
Hozamelvű forgalmi érték / hitelbiztosítéki érték			183 000 000	151 000 000

Rendelkezésre álló iratok:

hivatalos térképmásolat 2010.12.20

fotók 2011.01.05,
alaprajzi vázlat 2011.01.05
Határozat**Az ingatlan leírása****Fekvés:**

Telek összehasonlító adatok korrekciói tételes bontásban: Alapterület miatt (+20%, +5%, +20%), Földrajzi elhelyezkedés miatt (-10%, -15%, -10%), Övezeti besorolás miatt (-15%, -15%, -15%), Kínálati adatok miatt (-15%, -15%, -15%), Mindösszesen: (-20%, -40%, -20%)

TelekHelyrajzi szám: 0149/2 Méret 9 812 m²A telek leírása (alakzat, alapozási viszonyok, közművesítettség)
szabálytalan alakú

Közműcsatlakozások: szennyvíz-csatorna hálózat, vezetékes vízhálózat, elektromos energia, földgáz hálózat,

Környezetszennyezés (esetleges környezetszennyezés lehetősége)
Környezetszennyezés nem vélelmezhető.**Az ingatlan típusa:**

Gyártóüzem

Az épület leírása**Épület sorszáma:** 1 (Épület-sorszáma, típusa, szintek száma, alaprajz, használat módja, stb.)
földszint, nem kiépített tetőtér
Építés éve 1992 **Bővítés / modernizálás / felújítás****Építési mód:** **masszív** (Szerkezet, homlokzat, tető, stb.)
egyéb falazatok, fagerendás födém szerkezet, acél födém szerkezet, gipszkarton válaszfalak
lapostető, acél tetőszerkezet, fémlemezfedéssel,**Kialakítás:** **jó** (Épületgépészet, felszereltség, beépített szerkezetek, stb.)
függesztett homlokzat, kopolit üveglap, gipszkartonválaszfalak, álmennyezet,
fa ablakok, fém ablakok, hőszigetelő üvegezés, kétrétegű üvegezés, egyszerű fa ajtók, biztonsági ajtó, tűzzár
átlagos szaniterberendezések, központi melegvízellátás, földgáz üzemű központi fűtés, hőlégbefúvásos fűtés**Építési állapot:** **jó** (Készültség %-ban, építési hibák, sérülések, felújítás-, építés minősége, stb.)**Külső építmények:** (Burkolt felületek, szennyvíztárolók, kerti építmények, stb.)**Megjegyzés:** (Kiegészítés az 1. oldalhoz)

A telken két épület található. Az egyik az üzem, míg a másik a gépház. Az üzem beton alappal, acélváz szerkezettel, téglakitöltőfalazattal, acélváz szerkezetű lapostetővel, rajta lemez fedéssel rendelkezik. Ebben az épületben találhatóak irodák, öltöző, étkező, szociális helyiségek, melyek gipszkartonfalazattal vannak leválasztva az üzemből. A fűtést gázkazán biztosítja a, hőlégbefúvásos rendszerrel. Az üzemet 1992-ben építették, állapota korának megfelelő, karbantartott. Az üzem mellett található a gépház, melyben kazán, nagy teljesítményű kompresszor található. A terület teljesen körbe kerített, összközműves.

Ingtalan címe:		
Ügyfél neve, címe:		

Ertékbecslő cég neve, címe:	Mentoring Kft	9022 Győr, Apáca u. 39.
Szakértő neve, tel., e-mail:	Havas Máté	96/516-790 mentoring@mentoring.axelero.net

Földszint	m ²	Emelet/ek	m ²	Tetőtér (1,90m feletti!)	m ²
Irodarész, szociális blokkal		Nappali		Nappali	
iroda	39,50	Szoba 1		Szoba 1	
iroda	20,10	Szoba 2		Szoba 2	
iroda	22,30	Szoba 3		Szoba 3	
iroda	29,93	Szoba 4		Szoba 4	
iroda	22,29	Szoba 5		Szoba 5	
közlekedő	46,30	zuhanyzó		Fürdőszoba	
mosdó	2,10	WC		WC	
előtér	4,80	Előszoba		előtér	
pissoire	2,50	Közlekedő		Közlekedő	
wc	2,10	konyha		gardrób	
wc	2,10	étkező		.....
zuhanyzó mosdó	15,50	lépcsőtér		.....
mosdó előtér	15,80	.....		.....
férfi wc előtér	1,76	.....		.....
wc (8db *1,7 m ²)	13,60	.....		.....
öltöző	50,20	.....		.....
pihenő-étkező	47,90	.....		.....
Uzemrész		.....		.....
Varroda	2 030,00	.....		.....
		Erkély, loggia		Erkély, loggia	

Földszint lakóterület: 2 368,78

Emeleti lakóterület:

Tetőtéri lakóterület:

Hasznos lakóterület összesen: 2 368,78

Egyéb, ill. üzleti célú ter.	m ²	Pinceszint	m ²	Melléképület/ek	m ²
		Garázs		központi fűtés helyisége	40,30
Tároló		Kazánház		kompresszorház	15,51
.....		Közlekedő		elektromos központ	19,30
.....		Tároló		.....
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Egyéb területek:

Pinceszint:

Melléképület/ek:

75,11

Lakóházak bruttó újraelőállítási költségének számítása szintek, funkciók szerint - amortizációt nem tartalmaz!
(költség alapú és hozamelvű értékelés mellékleteként kitöltendő)

Szintek	m ²		HUF/m ²		HUF
Pince		x fajlagos újraelőállítási költség:		= a szint újraelőáll.-i költsége	
Földszint	2 368,78	x fajlagos újraelőállítási költség:	120 000	= a szint újraelőáll.-i költsége	284 253 600
Egyéb ill. üzleti célú területek		x fajlagos újraelőállítási költség:		= a szint újraelőáll.-i költsége	
Emelet		x fajlagos újraelőállítási költség:		= a szint újraelőáll.-i költsége	
Tetőtér		x fajlagos újraelőállítási költség:		= a szint újraelőáll.-i költsége	

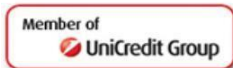
Újraelőállítási költség összesen (HUF): 284 253 600

Hasznos lakóterület összesen (m²): 2 368,78Bruttó újraelőállítási költség hasznos lakóterületre számítva, amortizáció nélkül (HUF/m²): 120 000

2011.01.06

Dátum

Aláírás

UniCredit Jelzálogbank Zrt.**Valuation**

Date of assignment:	29.12.2010	IBC / Team:	UniCredit Hungary
Instructed by:	Tiszai Gáspár	Valuer:	Havas Máté
Date of visit:	05.01.2011	Phone:	96/516-790
Visited by:	Havas Máté/Mentoring Kft	Budapest,	06.01.2011

Address:	Győri út	1.	Property N ^o (ID):	92493
9228	Halászi		Borrower:	
			Adress:	
N ^o . of inhabitants:	2896			

Feature of property:

Kind of property:	Production plant		
Year of construction:	1992	Expansion, refurbishment etc.:	
Topographical N ^o .:	0149/2	Size:	9812 sqm
N ^o . of the unit:	Telek osztatlan tulajdonban		
Co-ownership ratio:			
Location:	good		
Construct. type:	solid	vasváz, téglá	Net floor area: 2369 sqm
Equipment:	good		Net useful area: 75 sqm
Floor plan:	average		N ^o . residential units:
Construct. stage:	good		N ^o . commercial units: 1
Marketability:	normal		

Assessment: location, environment concept, rentability / marketability, purchase price, construction refurbishment cost, competition, general impression etc.

Halászi Győrtől 37 km távolságra, az 1-s főközlekedési út mellett, Mosonmagyaróvártól 5 km-re található község. A település az M1-es autópálya lehajtójától cca. 10 km-re van. A településen az alapvető ellátást biztosító intézmények, üzletek megtalálhatóak. A település szélén az értékelt ingatlan mellett még számos telephely megtalálható, melyek a korábbi TSZ területből lettek kialakítva. A telken két épület található. Az egyik az üzem, míg a másik a gépház. Az üzem beton alappal, acélváz szerkezettel, téglá kitöltőfalazattal, acélváz szerkezetű lapostetővel, rajta lemez fedéssel rendelkezik. Ebben az épületben találhatóak irodák, öltöző, étkező, szociális helyiségek, melyek gipszkartonfalazattal vannak leválasztva az üzemből. A fűtést gázkazán biztosítja, hőlégbefúvós rendszerrel. Az üzemet 1992-ben építették, állapota korának megfelelő, karbantartott. Az üzem mellett található a gépház, melyben kazán, nagy teljesítményű kompresszor található. A terület teljesen körbe kerített, összközműves.

Mortgage Collateral Value:	151 000 000 HUF	conformed	62 948 HUF/sqm *
	539 286 Euro **		225 Euro/sqm *
Open Market Value:	183 000 000 HUF	conformed	76 287 HUF/sqm *
	653 571 Euro **		272 Euro/sqm *

* Net floor / useful area (including other areas and garage) ** Euro-calculating on the presented day - informative

Approved gross constr./refurb./enlarg. cost:	HUF	Completion (%): 100
Purchase price (date)	HUF	

Comment:

1 Euro = 280 HUFCredit value: - HUF Credit term:

Accepted: Pétery György

(Valuer)

Market Valuation Sheet

#REF!
 Valuation date 06.01.2011
 Valuer's name Havas Máté
 Name of the appraisal company Mentoring Kft
 Address of the appraisal company 9022 Győr, Apáca u. 39.
 Valuer's E-mail address mentoring@mentoring.axelero.net

1 Client name

1.1 Address (city, postcode, street, number)

2 Property

2.1 Town **Halászi** Postcode **9228**
 2.2 Street/square **Győri** Part of city
 2.3 Land registry number 0149/2
 2.4 Plot size (sqm) 9812
 Calculated useful area of the living area
 2.5 (sqm) 2369
 Calculated useful area of other building :
 2.6 (sqm) 30 Weighted **40,00%**
 2.7 Total calculated useful area (sqm) **2399**

3 Comparative market

	The Property	Property 1	Property 2	Property 3
valuation 3.1 Source of data		kínálat	kínálat	kínálat
3.2 Postcode	9228	9027	9012	9024
3.3 Town	Halászi	Győr	Győr	Győr
3.4 Street/square	Győri	Ipari Park	Ipari terület	Bécsi u.
3.5 Land registry number	1. 0149/2			
3.6 Type of property	Production plant	csarnok és iroda	telephely	telephely/műhely
3.7 Number of floor levels	1	1	1	1
3.8 Plot size (sqm)	9 812	1 573	1 086	3 298
3.9 Total calculated useful area (sqm)	2399	573	350	756
3.10 Number of rooms	whole 0	0	0	0
	half 0	0	0	0
3.11 Year of construction	1992	2002	1993	2003
3.12 Environment score	(value: between 1 and 5) 4	4	4	4
3.13 Location score	(value: between 1 and 5) 4	5	5	4
3.14 Infrastructure score	(value: between 1 and 5) 3	4	4	4
3.15 Quality score	(value: between 1 and 5) 4	4	4	3
3.16 Age score	(value: between 1 and 5) 3	4	4	4
3.17 Selling price	HUF	80 000 000	53 000 000	98 000 000
3.18 Year of transaction		2011	2011	2011
3.19 Inflation adjustment		0%	0%	0%
3.20 Offer price adj.		-15%	-15%	-15%
3.21 Current price	HUF	54 400 000	33 787 500	66 640 000
3.22 Unit price	HUF/sqm	93 208	94 939	96 536
		88 148		

4 Comparative adjustment

4.1 Adjustment
 4.2 Adjusted unit price
 4.3 Averaged adjusted price

113 112

5 Estimated market value of the property

5.1 Estimated (market) unit price
 5.2 Total calculated useful area (sqm)
 5.3 Readiness (in % of the total market value)

184 700 000

77 000

2 399

100%

5.4 Calculated useful size of the living area (sqm)
 5.5 Calculated useful size of other buildings (sqm)
 5.6 Calculated useful size of other buildings (sqm (unit))

2 369

75

0

HUF/sqm Ft

77 000

182 400 000

30 800

2 310 000

0

0

5.7 Total calculated useful size (sqm)

2 444

6 Estimated price of site compare to market value

6.1 Estimated net price HUF/sqm
 6.2 Area of the plot (part of the plot) sqm

30%

5 600

9 812

7 Remarks, plot comparative data

Cím

Valuation**a) Building's Value / DRCV / Comparison method**

Value of Land					determination of land value:	e.g. comparative method:	
N ^o .	Land registry	sqm	Goodwill value ratio	Flat/part ownership/park.place	Sum sqm	HUF / sqm	HUF
3	0149/2	9 812	1/1	removed from the plant			
overall							55 227 660
Value of land per flat							--- --- ---

Value of land included in the price of flat**Building's Value / DRCV / Comparative data**

Building					physical-economical	
N ^o .	Type of building	Year of construct.	sqm (unit)	HUF / sqm	depreciation(%)	HUF
1	plant	1992	2 369	77 000		182 396 060
2	powerhouse	1992	75	30 800		2 313 388
The value of building is included						
Sum of presented values:						184 709 448
External structure						
Overall: in %:						
Addition/reduction						
Sum building cost value:						184 709 448
Bank reduction: 25% ./.						46 177 362
Building's cost value for mortgage collateral value:						138 532 086
Value of land:						
Sum:						
Comparison method-Cost Value for Mortgage Collateral Value:						138 500 000
Comparison method-Cost Value for Market rates/Value:						184 700 000

Valuation**a) Depreciated Replacement Cost Value (DRCV)****Value of Land**

Nº	Land registry	Description	sqm	Total sqm	HUF/sqm		HUF
1	0149/2	removed from the plant	9 812	9 812	5 629		55 227 660
Infrastructure Expenditure/Addition/Reduction:							incl.
Value of Land							55 227 660

DRCV

Building (Depreciated Replacement Cost Approach)

Building						physical-economical	
Nº	Type of building	year of constr.	sqm	HUF / sqm	AV	deprec. (%)	HUF
1	plant	1992	2 369	120 000		35	184 782 000
Sum replacement values (without VAT)							184 782 000

Facilities (e.g. garden)	
Overall:	%:
Extra charge:	-55 000 000
Sum replacement cost value:	129 782 000
Value of land:	55 227 660
Replacement cost value for mortgage lending value:	185 009 660
Bank reduction:	25% ./.
Sum of mtg. collateral value:	138 757 245
Replacement Cost Value for Mortgage Collateral Value:	138 000 000
Replacement Cost Value for Market Value:	185 000 000

c) income approach

build no.	floor	use	contractual net rent (HUF/year) without operational costs:					market rent HUF/month, net	received rent HUF/month, net
			net floor area (sqm)		rent (HUF/sqm, month, net)				
			business	residential	market	contractual	received		
1	1	plant	2 369		880		800	2 084 720	1 895 200
		Parking place - let							
		Parking place - vacant							
Összesen:			2 369		sum net floor area - rentable = 2369sqm			2 084 720	1 895 200
			Annual rental income (net):					25 016 640	22 742 400

comperative data:

Győr, Ipari Park (csarnok/raktár/iroda) kínálat (ingatlan.com 2011) újszerű állapotú 3906m2 1233 Ft/hó/m2
 Győr, Fehérvári u. (telephely) kínálat (ingatlan.com 2011) közepes állapotú 300m2 1100Ft/hó/m2
 Győr, Ipari Park (csarnok/raktár/iroda) kínálat (ingatlan.com 2011) újszerű állapotú 685m2 1124 FT/hó/m2 Fajlagos alapár: 1152 Ft/hó/m2
 Korrekciók: kínálat miat: -15%, alapterület miatt: -5%, földrajzi elhelyezkedés miatt: -5%
 Korrigált fajlagos ár: 884 Ft/hó/m2, kerekítve: 880 Ft/hó/m2

operating expenses (net)

build. no.	use	net floor area sqm	business				garage	
			administration %/year	maintenance HUF/sqm/year	loss of rent %/year	unit	HUF/unit/year	
1	Üzem	2 369	2,00	800	2,00			
average:		2 369	2,00	800	2,00			

build. no.	use	net floor area sqm	residential				garage	
			administration HUF/flat/year	unit	maintenance HUF/sqm/year	loss of rent %/year	unit	HUF/unit/year
1	Üzem							
average:								

Summary:	supplements		market value	mortgage landing value
	market	mortg.landing		
Annual rental income (net):			25 016 640	22 742 400
operating expenses (from the annual rental income):	12%	15%		
	1 267	1 440	3 001 997	3 411 360
Modernization risk in the percentage of construction costs				
annual net income:			22 014 643	19 331 040
average capitalization rate:	11,00%	12,00%		
yield of plot at a cap.rate of 11,00% and 12,00% in case of a plot value of 55 227 660HUF:			6 075 043	6 627 319
annual net income of the building:	life expectancy:	21 years	15 939 601	12 703 721
yield on the building:	factor:	8,0751	128 713 869	96 065 537
value of land:			55 227 660	55 227 660
preliminary yield to market/loan coverage ratio:			183 941 529	151 293 197
building right reserve (for the calculation of market value):				
built-in ratio reserve of the plot (for the calculation of market value):				
addition / reduction:				
market value / mortgage landing value			183 000 000	151 000 000

Available documents:

official location plan 20.12.2010

photos 05.01.2011,
plan 05.01.2011
Határozat**Property Description:****Location:**

Telek összehasonlító adatok korrekciói tételes bontásban: Alapterület miatt (+20%, +5%, +20%), Földrajzi elhelyezkedés miatt (-10%, -15%, -10%), Övezeti besorolás miatt (-15%, -15%,-15%), Kínálati adatok miatt (-15%, -15%, -15%), Mindösszesen:(-20%, - 40%,-20%)

Land Area:

Topographical N^o.: 0149/2 Size 9 812 m²

Description of the land (form, development, infrastructure etc.)

irregular form

Public utility: sewer connection, water supply, electric supply, gas supply, telephone connection,

Pollution (also suspicion)

Contamination is not experienced by site inspection

Kind of property:

Production plant

Description of the building

N^o. of property: 1 (type, floors, floor plan, use, etc.)

ground floor, roof space not fitted out

Construction year: 1992 Expansion, refurbishment

Construction: **solid** (construction, facade, roof, etc.)

other types of wall, timber floor construction, steel floor construction, plasterboard partition wall,
flat roof, steel roof construction with metal sheeting,

Equipment: **good** (technical equipment, installation, facilities, etc.)

curtain wall, glass wall, plasterboard partition, suspended ceiling,

timber windows, metal windows, thermal insulation glazing, double glazing, simple timber doors, safety door, f

average sanitary equipment, central ww supply, gas central heating, air insufflation heating, alarm system

Condition: **good** (completion, deficiencies, damage, conditions of refurbishment, etc.)

Additional ornaments: (covered surfaces, sewage, garden, etc.)

Assessment: (supplement to page 1)

A telken két épület található. Az egyik az üzem, míg a másik a gépház. Az üzem beton alappal, acélváz szerkezettel, téglá kitöltőfalazattal, acélváz szerkezetű lapostetővel, rajta lemez fedéssel rendelkezik. Ebben az épületben találhatóak irodák, öltöző, étkező, szociális helyiségek, melyek gipszkartonfalazattal vannak leválasztva az üzemből. A fűtést gázkazán biztosítja a, hőlégbefúvós rendszerrel. Az üzemet 1992-ben építették, állapota korának megfelelő, karbantartott. Az üzem mellett található a gépház, melyben kazán, nagy teljesítményű kompresszor található. A terület teljesen körbe kerített, összközműves.

Presented documents	Date	
ownership certificate	2010.12.23	####
sales contract		####
official location plan	2010.12.20	####
site survey		####
architectural drawings		####
building cost breakdown		####
building specification		####
declaration of individual ownership rights		####
photos	2011.01.05	####
building permit		####
occupancy permit		####
lease contract		####
plan	2011.01.05	####

ownership certificate 23.12.2010, official location plan 20.12.2010

photos 05.01.2011,
plan 05.01.2011
tulajdoni lap 2010.12.23, hivatalos térképmásolat 2010.12.20

fotók 2011.01.05,
alaprajzi vázlat 2011.01.05

Site		
rectangular form	FALSE	
irregular form	TRUE	
	FALSE	

irregular form

Public utility connection		
sewer connection	TRUE	
water supply	TRUE	
electric supply	TRUE	
gas supply	TRUE	
telephone connection	TRUE	
distant heating supply	FALSE	
	TRUE	

Public utility: sewer connection, water supply, electric supply, gas supply, telephone connecti

Object			
basement	FALSE	1	
ground floor	TRUE	2	
upper floor	FALSE	3	
roof space not fitted out	TRUE	4	
roof space fitted out	FALSE	5	
basement	FALSE	6	
mezzanine	FALSE	7	

ground floor, roof space not fitted out

External wall		
concrete construction	FALSE	
brickwork	FALSE	
other types of wall	TRUE	
timbered-construction	FALSE	
sandwich element construction	FALSE	
precast panel unit	FALSE	
ragwork	FALSE	
single-layered metal sheet	FALSE	

other types of wall

Suspended floors		
concrete slabs	FALSE	
timber floor construction	TRUE	
steel floor construction	TRUE	
part timber floor	FALSE	
precast panel unit	FALSE	
	FALSE	
	FALSE	

timber floor construction, steel floor construction

Internal walls		
brick partition wall	FALSE	
plasterboard partition wall	TRUE	

Rendelkezésre álló iratok	
<input checked="" type="checkbox"/> tulajdoni lap	
<input type="checkbox"/> adásvételi szerződés	
<input checked="" type="checkbox"/> hivatalos térképmásolat	
<input type="checkbox"/> épületfeltüntetői vázrajz	
<input type="checkbox"/> építési tervek	
<input type="checkbox"/> költségvetés	
<input type="checkbox"/> műszaki leírás	
<input type="checkbox"/> társasházi alapító okirat	
<input checked="" type="checkbox"/> fotók	
<input type="checkbox"/> jogerős építési engedély	
<input type="checkbox"/> használatbavételi engedély	
<input type="checkbox"/> bérleti szerződések	
<input checked="" type="checkbox"/> alaprajzi vázlat	

Telek alakzat	
<input type="checkbox"/> szabályos sokszög	
<input checked="" type="checkbox"/> szabálytalan alakú	
<input type="checkbox"/>	

szabálytalan alakú

Közműcsatlakozások	
<input checked="" type="checkbox"/> szennyvíz-csatorna hálózat	
<input checked="" type="checkbox"/> vezetékes vízhálózat	
<input checked="" type="checkbox"/> elektromos energia	
<input checked="" type="checkbox"/> földgáz hálózat	
<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
<input type="checkbox"/> távhőellátás	
<input checked="" type="checkbox"/>	

Közműcsatlakozások: szennyvíz-csatorna hálózat, vezetékes víz

Épület	
<input type="checkbox"/> pinceszint	
<input checked="" type="checkbox"/> földszint	
<input type="checkbox"/> emelet	
<input checked="" type="checkbox"/> nem kiépített tetőtér	
<input type="checkbox"/> beépített tetőtér	
<input type="checkbox"/> alagsor	
<input type="checkbox"/> magasföldszint	

földszint, nem kiépített tetőtér

Külső elhatárolások	
<input type="checkbox"/> betonszerkezet	
<input checked="" type="checkbox"/> téglafalazatok	
<input checked="" type="checkbox"/> egyéb falazatok	
<input type="checkbox"/> fa szerkezet	
<input type="checkbox"/> szendvics panelszerkezet	
<input type="checkbox"/> egy. homlokzati panel	
<input type="checkbox"/> terméskő falazat	
<input type="checkbox"/> egyrétegű fémlemez	

egyéb falazatok

Födémek	
<input checked="" type="checkbox"/> szilárd födém	
<input checked="" type="checkbox"/> fagerendás födém szerkezet	
<input type="checkbox"/> acél födém szerkezet	
<input type="checkbox"/> részben faszervezetű födém	
<input type="checkbox"/> előregyártott panelszerkezet	

fagerendás födém szerkezet, acél födém szerkezet

Válaszfalak	
<input checked="" type="checkbox"/> téglaválaszfalak	
<input type="checkbox"/> gipszkarton válaszfalak	

precast panel unit	FALSE	✓ előregyártott panelszerkezet
plasterboard partition wall		gipszkarton válaszfalak
Roof types		Tetőszerkezet
gable roof	FALSE	nyeregtető
flat roof	TRUE	✓ lapostető
monopitch roof	FALSE	félnyeregtető
mansard roof	FALSE	manzárdtető
flat monopitch roof	FALSE	enyhe lejtésű félnyeregtető
gambrel roof	FALSE	kontyolt nyeregtető
timber roof construction	FALSE	fa fedélszék
steel roof construction	TRUE	✓ acél tetőszerkezet
reinforced concrete mansard roof	FALSE	vasbeton koporsófödém
tent roof	FALSE	sátortető
flat roof, steel roof construction		lapostető, acél tetőszerkezet
with roof tiling	FALSE	cserépfedéssel
with asbestos sheeting	FALSE	eternit fedéssel
with metal sheeting	TRUE	✓ fémlemezfedéssel
with built up felt roofing	FALSE	bitumenes lemezszigetelés
with bitumen felt shingles	FALSE	bitumenes zsindelyfedés
with metal sheeting	FALSE	fémlemezfedéssel
Staircase		Lépcsőház
reinforced concrete staircase	FALSE	vasbeton lépcsőszerkezet
steel staircase	FALSE	acél lépcsőszerkezet
timber staircase	FALSE	faszerkezetű lépcső
steel stair with timber treads	FALSE	acélszerkezeten fa lépcsőfokok
	FALSE	
	FALSE	
	FALSE	
other types of wall, timber floor construction, steel floor construction, plasterboard partition wall, flat roof, steel roof construction with metal sheeting, egyéb falazatok, fagerendás födém szerkezet, acél födém szerkezet, gipszkarton válaszfalak lapostető, acél tetőszerkezet, fémlemezfedéssel,		
Facade		Kiépítettség, felszereltség
rendered facade	FALSE	Homlokzatok
rendering with thermal insulation	FALSE	vakolt homlokzatok
curtain wall	TRUE	hőszigetelő homlokzatvakolatok
brick cladding	FALSE	✓ függesztett homlokzat
glass wall	TRUE	klinkerburkolatú homlokzat
thermal insulating sandwich board	FALSE	✓ kopolit üveglap
	FALSE	hőszigetelő szendvicspanel
curtain wall, glass wall		függesztett homlokzat, kopolit üveglap
Internal walls		Válaszfalak
plastered, painted walls	FALSE	vakolt, festett válaszfalak
plaster skim finish	FALSE	durvafelületű válaszfalak
plasterboard partition	TRUE	✓ gipszkartonválaszfalak
floated concrete wall	FALSE	glettelt vb. panel
plasterboard partition		gipszkartonválaszfalak
Ceiling		Mennyezet
suspended ceiling	TRUE	✓ álmennyezet
plastered slab	FALSE	vakolt födém
floated slab	FALSE	glettelt vb. panel
suspended ceiling		álmennyezet
Windows		Ablakok
timber windows	TRUE	✓ fa ablakok
metal windows	TRUE	✓ fém ablakok
plastic windows	FALSE	műanyag nyílászárók
double timber windows	FALSE	kazettás fa ablakok
timber windows in small panes	FALSE	egyrétegű fa ablak
rooflights	FALSE	tetőablak
fanlight	FALSE	felülvilágítóablak
thermal insulation glazing	TRUE	✓ hőszigetelő üvegezés
double glazing	TRUE	✓ kétrétegű üvegezés

single glazing FALSE
 blind FALSE

timber windows, metal windows, thermal insulation glazing, double glazing

Doors

veneered timber doors FALSE
 simple timber doors TRUE
 framed doors FALSE
 safety door TRUE
 fire door TRUE
 sectional doors FALSE

simple timber doors, safety door, fire door

Floor finishes

parquet blocks FALSE
 fitted carpet/wall-to-wall FALSE
 PVC TRUE
 floor tiles TRUE
 timber boarding FALSE
 laminated plastic flooring FALSE
 cork FALSE
 screed FALSE
 resin floor TRUE

PVC--, floor tiles-, resin floor floor finishes

Sanitary

high standard sanitary equipment FALSE
 good sanitary equipment FALSE
 average sanitary equipment TRUE
 simple sanitary equipment FALSE
 FALSE
 FALSE
 FALSE

average sanitary equipment

Wall finishes

WC's tiled room height TRUE
 WC's tiled door height FALSE
 painted wall TRUE
 wall paper FALSE

WC's tiled room height, painted wall

Warmwater supply

local ww supply FALSE
 central ww supply TRUE
 distant ww supply FALSE

central ww supply

Heating

gas central heating TRUE
 individual storey heating FALSE
 individual stove heating FALSE
 electric heating FALSE
 distant heating FALSE
 coal-heating FALSE
 individual gas heating FALSE
 air insufflation heating TRUE
 tempered air ventilation FALSE

gas central heating, air insufflation heating

Others

air-conditioning FALSE
 passenger lift FALSE
 goods lift FALSE
 open fireplace FALSE
 garage FALSE
 underground parking FALSE
 alarm system TRUE
 security camera system FALSE

alarm system

curtain wall, glass wall, plasterboard partition, suspended ceiling,
 timber windows, metal windows, thermal insulation glazing, double glazing, simple timber doors, safety door, fire door, PVC--, floor tiles-, resin floor floor finish

✓
 egyrétegű üvegezés
 redőny

fa ablakok, fém ablakok, hőszigetelő üvegezés, kétrétegű üvegezés

Ajtók

✓ színfunérozott fa ajtók
 egyszerű fa ajtók
 vésett fa ajtólapok
 biztonsági ajtó
 tűzzáró ajtó
 szekcionált kapuk

egyszerű fa ajtók, biztonsági ajtó, tűzzáró ajtó

Padlóburkolatok

parketta
 szőnyegpadló ✓
 PVC ✓
 kerámia padlóburkolat
 hajópadló és egyéb faburkolat
 laminált, táblás parketta
 parafa
 cementsimítás
 ipari padló

padlóburkolat PVC, kerámia padlóburkolat, ipari padló

Szaniterek

igényes szaniterberendezések
 ✓ jó szaniterberendezések
 átlagos szaniterberendezések
 egyszerű szaniterberendezések

átlagos szaniterberendezések

✓ **Falburkolatok**

✓ vizes helyiségek mennyezetig burkolva
 ✓ vizes helyiségek ajtó magasságig burkolva
 festett
 tapétázott

vizes helyiségek mennyezetig burkolva, festett

Melegvízellátás

✓ helyi melegvízellátás
 központi melegvízellátás
 HMV

központi melegvízellátás

✓ **Fűtés/szellőzés**

földgáz üzemű központi fűtés
 épület központi fűtés - almérővel
 egyedi fűtés
 elektromos hőtárolókályhák
 távfűtés
 szén (koks) fűtés
 gáz konvektoros fűtés
 hőlégbefúvásos fűtés
 temperált levegős szellőzés

földgáz üzemű központi fűtés , hőlégbefúvásos fűtés

Egyéb

klimaberendezés
 személyfelvonó
 teherfelvonó
 kandalló
 gépkocsitároló
 ✓ gépkocsibeálló a mélygarázsban
 riasztórendszer
 kamerarendszer

riasztórendszer

average sanitary equipment, central ww supply, gas central heating, air insufflation heating, alarm system függesztett homlokzat, kopolit üveglap, gipszkartonválaszfalak, álmennyezet, fa ablakok, fém ablakok, hőszigetelő üvegezés, kétrétegű üvegezés, egyszerű fa ajtók, biztonsági ajtó, tűzzáró ajtó, padlóburkolat PVC, kerámia padlóburkola átlagos szaniterberendezések, központi melegvízellátás, földgáz üzemű központi fűtés , hőlégbefúvós fűtés, riasztórendszer

Structural condition

satisfactory workmanship is assumed	FALSE
execution of renovation work assumed	FALSE
renovation works are necessary	FALSE

Építési állapot

szakszerű építési munkák feltételezve
felújítási munkák elvégzése feltételezve
felújítási munkák szükségesek

External works

paved access road	FALSE
mains sewage connection	FALSE
sewage treatment plant	FALSE
surface parking places	FALSE
fire water reservoir	FALSE
generator	FALSE
water purification station	FALSE
weight-bridge	FALSE

Külső építmények

szilárdburkolatú ki és behajtók
házi szennyvíztisztítóberendezés
zártrendszerű szennyvíztároló
 felszíni parkolók
 tűzivíztároló
 trafóház
 víztisztító
 hídmérleg

Fényképek



iroda



közlekedő



közlekedő



iroda



iroda



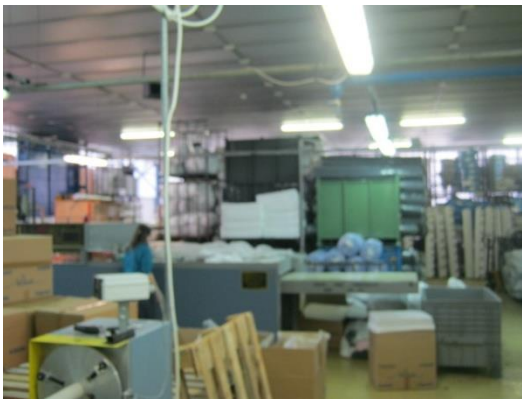
mosdó



mosdó



varroda



varroda



varroda



varroda



varroda



varroda



varroda



varroda



étkező



mosdó



mosdó előtér



étkező



gépház



gépház



gépház



gépház homlokzat



gépház homlokzat



gázóra



vízóra



udvar



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



környezet



környezet