

# **Kisbér Város Önkormányzata**

## **Ajánlat a „Kisbér ipari terület fejlesztése 4.” értékbecslés” elkészítésére (ÖHI/3682-5/2023 )**

Projekt azonosító: TOP-1.1.1-15-KO1-2020-00004

Készítette a PROPHEX EUROPE Consulting  
H-1051 Budapest, Széchenyi tér 7-8.

2023. Július 7.



**Németh Richárd**  
Partner, Ügyvezető igazgató



**Rábai György**  
Partner, Ügyvezető igazgató



**Hegedűs Attila**  
Partner, Ügyvezető igazgató



**Oroszné Mészáros Anita**  
Associate Director

Kisbér Város Önkormányzata.  
2870 Kisbér, Széchenyi u 2.

Sinkovicz Zoltán Polgármester  
Vithalmné dr. Skrihár Tünde Irodavezető  
figyelmébe

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelve küldjük Önöknek a „Kisbér ipari terület fejlesztése 4.” értébecslésére (projekt azonosítója: TOP-1.1.1-15-KO1-2020-00004) vonatkozó ajánlatunkat szíves áttekintésre.

Cégünk, Magyarország meghatározó ingatlanácsadó és értébecslő cége, egyúttal a legnagyobb szállodai, fejlesztések és tranzakciók kiszolgálására és támogatására szakosodott tanácsadója, mely a szektorokban szerzett szakértelmével áll ügyfelei rendelkezésére.

Megtiszteltetésnek tekintjük, hogy fenti szolgáltatásra vonatkozó ajánlatkéréssel megkeresték cégünket. Ajánlatkérésüknek megfelelően állítottuk össze a következőkben részletezett szakmai szerepvállalásunkat.

Cégünk szakmai tapasztalatával és elkötelezettségével kíván az Önök rendelkezésére állni. Olyan magasan képzett szakértőkből álló munkacsoportot állítunk össze, amely jelentős szaktudással és tapasztalattal rendelkezik az ajánlatunkban megfogalmazott feladatok elvégzésében.

Bízunk benne, hogy ajánlatunkkal megnyertük bizalmukat, és együttműködésünk eredményes és sikeres lesz. Készséggel állunk rendelkezésükre ajánlatunk részletes kifejtésére és az együttműködés további lépéseinek egyeztetésére.

Üdvözlettel és tisztelettel a PROPHEX Europe Consulting szakértői nevében

**Rábai György, MRICS**  
Partner, Ügyvezető igazgató

**Oroszné Mészáros Anita, MRICS**  
Associate Director, Társigazgató

**Németh Richárd, MRICS**  
Partner, Ügyvezető igazgató



**A feladat tartalma,  
időhorizont és díjazás**

# Az ajánlatkérés főbb elemei

A Kisbér Város Önkormányzata által „Kisbér ipari terület fejlesztése 4. értébecslés” tárgyában megküldött, ÖHI/3682-5/2023 ajánlati felhívás azonosítójú ajánlatkérés szerint (2023.06.30.)

## A vagyonértékelésre kerülő vagyonelem leírása

- A Kisbér Város Önkormányzata tulajdonát képező „Kisbér ipari terület fejlesztése 4.” összesen 10 hektár méretű, 20 önálló, közművesített telektestet magába foglaló ipari telek portfólió vagyonértékelése.

## Az értébecslés célja

- A kijelölt ingatlanok Piaci Értékének és Piai Bérleti Díjának becslése az ingatlanok bérbeadása, majd értékesítése támogatására.
- Az értékeléshez szükséges dokumentumok, illetve helyszíni szemle a Megrendelővel való megegyezés alapján kerülnek biztosításra.
- Megrendelő szakmai kapcsolattartója: Vithalmné dr. Skrihár Tünde irodavezető, Kisbér Város Önkormányzata, e-mail: irodavezeto@kisber.hu, tel.: +36 34 552 002
- Az értékelésről szóló jelentést a Vállalkozó elektronikus vagy eredeti nyomtatott formában adja át a Megrendelőnek.
- Az értékelés elkészítésének határideje a szükséges helyszíni szemlét és műszaki dokumentáció átadását követően számított 30 naptári nap.
- Az értébecslés érvényessége: a piaci várakozásokat is figyelembe véve, 90 nap.

# Az értébecslés főbb elemei

Nemzetközileg elfogadott (RICS) standardok és magyar jogszabályok alkalmazásával

1. Az értékelés célja az, hogy 2023. július 15-i (vagy a Tisztelt Megbízó által meghatározott más dátumra vonatkozó) érvénnyel véleményt alkossunk a kijelölt vagyontárgyak egyenkénti Piaci Értékéről. A Megbízó tájékoztatása alapján az értébecslés a vagyontárgyak jelenlegi Piaci Értékének meghatározására terjed ki, az értébecslés felhasználási célja az ingatlanok bérbeadása, majd értékesítése.
2. A Piaci Érték meghatározása mellett, a feleadat kiterjed a Piaci Bérleti Díj megállapítására is.
3. Az értébecslés nettó, azaz ÁFA nélküli értéket jelenít meg.
4. Az értékelendő vagyonra vonatkozó információkat Megbízó az értébecslést megelőzően átadja Megbízott részére.
5. A vagyontárgyakat Megbízói instrukcióknak megfelelően fejlesztésre kész állapotukban értékeljük (függetlenül a folyamatban lévő közművesítés ill. útépités aktuális státuszától), az értébecslés dátuma 2023. július 15-i értéknapot figyelembe veszi.
6. Az értékelés során az RICS Valuation – Professional Standards 2021 (12th Global Edition) /RICS Értébecslési Szabványok/ értékelési módszertan alapján járunk el. Az RICS a következőképpen határozza meg a Piaci Érték fogalmát: „Az a becsült összeg, melyen az eszköz vagy kötelezettség az értékelés napján gazdát cserélne, egy lehetséges eladó és egy lehetséges vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszermentesen járnak el.”
7. Az értébecslő jelentésnek vagy levélnek sem egésze, sem valamely része nem publikálható, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más média útján Megbízott előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül.

# Az értékbecslés főbb elemei 2.

## Metodológia 1

### ***Általánosan elfogadott értékelési módszerek***

Mielőtt az értékkel kapcsolatos véleményét kialakítja, az Értékelő - a Megbízó által rendelkezésre bocsátott információk és dokumentumok által biztosított részletezéssel - megvizsgálja a szóban forgó vagyont. Az optimális hasznosítás megállapítása után Értékelő figyelembe veszi a három nemzetközileg elfogadott értékelési módszert: a költség-megközelítést, a piaci összehasonlító megközelítést és a jövedelem-megközelítést. Az értékelésnél Értékelő szakemberei mindhárom megközelítési módszer alkalmazásának lehetőségét figyelembe veszik, és azokból egyet vagy többet alkalmaznak, mérlegelve, hogy melyik közelíti meg pontosabban az értékelés céljait.

### ***Piaci összehasonlító megközelítés***

A piaci összehasonlításra alapuló érték-megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló tárgyi eszközök illetve ingatlanok piacának elemzése és ezen eszközöknek a vizsgált vagyontárgyakkal való összehasonlítása révén készül piaci értékbecslés. Az összehasonlító elemzés a tárgyi eszközök és az értékre ható tényezők közötti hasonlóságokra és eltérésekre összpontosít. Az értékelő az értékelt eszköz és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembe vételével becsüli meg, és kiigazításokat végez az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az eszköz fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; gazdasági, környezeti tényezők; valamint pénzügyi feltételek. Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában, az értékbecslő egyéb vagyontárgyakat vesz figyelembe, miután így kijelölhető egy olyan egységártartomány, amelyen belül a jelenlegi piac működik, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen technika megbízhatósága az összehasonlító értékesítéseknek és a szóban forgó vagyontárgynak a hasonlóság fokától illetve a különbség mértékétől függ.

# Az értékbecslés főbb elemei 3.

## Metodológia 2

### ***Jövedelem-megközelítés***

A jövedelem-megközelítés az adott ingatlan vagy tárgyi eszközök birtoklásából származó jövőbeni hasznok jelenlegi értéke alapján következtet az értékre, vagyis a tárgyi eszköz vagy ingatlan jövedelemtermelő képességét és várható értéknövekedését vagy értékcsökkenését veszi figyelembe jelenértékre számolva. A jövedelemelemzés során azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy megfelelő nettó évi megtérülést tud-e biztosítani a befektetett tőkére. A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál az értékbecslést úgy végezzük, hogy tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjogához társuló befektetési kockázattal. A jövedelemnek az ily módon történő átalakítása figyelembe veszi azokat a megtérülési rátákat, amelyeket az alternatív befektetési lehetőségek kínálnak.

### ***Költség alapú megközelítés***

A költség alapú érték megközelítés módszere azon az elven alapszik, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet az ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlan hasznosságával. A módszer alkalmazása során a szóban forgó ingatlanra jellemző adatok és az árat, illetve a költségeket esetlegesen érintő tények összegyűjtése történik. Az összegyűjtött információ alapján meghatározzák az újraelőállítási költséget vagy a helyettesítési költséget.

A fentiekben definiált értékbecslési módszerek alkalmazhatóságát az értékbecslő a lefolytatandó vizsgálatok során számba veszi és azokból egyet vagy többet kiválaszt annak függvényében, hogy mennyire tükrözik a lehetséges vevői motivációkat és általános piaci környezetet.

A beépítetlen földterületek esetén egyéb sajátos módszerek is alkalmazhatók, amennyiben a helyi piaci viszonyok és a kereslet-kínálat sajátosságai azok alkalmazását lehetővé teszik.

Az értékbecslés alapvető céljainak ismeretében elsődlegesen a piaci összehasonlító megközelítés alkalmazását javasoljuk, az egyes vagyonelemek jellegének és a vonatkozó piaci szempontoknak megfelelően.

# Az értékbecslés főbb elemei 4.

## A jelentés és a vizsgálat alapjai

### ***Jelentés típusa:***

Az értékelésről egy magyar nyelvű értékbecslő jelentés készül a tervezett felhasználási célnak megfelelően összefoglalva. A jelentés tartalmazza az értékbecslési feladat meghatározását, az értékelt vagyontárgyak egyenkénti rövid bemutatását, az alkalmazott feltételezéseket, a kiválasztott értékbecslési módszer(ek) összefoglalását, az értékbecslésnél felhasznált adatokat és információkat, az értékre vonatkozó következtetéseket (ingatlanonként) és a mellékleteket.

A teljesítés a Megbízott által készített írásos jelentés vagy levél 2 db nyomtatott példányának a Megbízó székhelyére történő szállításával és pdf-ben e-mail-ben küldésével valósul meg. Megbízott minden elemzést, véleményt vagy következtetést úgy közöl, hogy az a Megbízó tájékoztatását megoldja, miközben az érdekelt feleket nem vezeti félre. Megbízott elegendő információt nyújt, hogy képessé tegye azt a személyt, vagy azokat a személyeket, akik a jelentést kapják, vagy abban megbíznak, hogy azt helyesen értelmezzék.

### ***A tulajdonviszonyok vizsgálata***

A tárgyi eszközök illetve ingatlan tulajdonviszonyairól Megbízott a Megbízó által átadott dokumentumok és/vagy információk alapján tájékozódik. Megbízott a tulajdoni viszonyokra vonatkozó megállapításait ezen dokumentumok és információk ismeretében teszi. Megbízottnak nem feladata a tárgyi eszközök tulajdonviszonyainak vizsgálata. Megbízott nem folytat és nem folytathat jogi tevékenységet, ezért nem vállalhat jogi garanciát az okiratok teljességéért és azok értelmezéséért.



# Az értékbecslés főbb elemei 5.

## Az ingatlan vizsgálata

### ***Az ingatlan(ok) vizsgálata:***

Az értékelés során a Megbízott a szóban forgó vagyontárgy(ak)at személyesen megtekinti. A megtekintés az értékbecslési feladat szakszerű elvégzésének mértékéig terjed melyről Megbízott a munka során folyamatosan tájékoztatja Megbízót. A Megbízó biztosítja a Megbízott számára a szükséges ingatlan(ok)ra történő bejutást és lehetővé teszi a helyszíni szemle lebonyolítását, a tárgyi eszközök vagy ingatlan(ok) megtekintését. A helyszíni szemle során az értékelő szemrevételezéssel tájékozódik az értékelendő vagyon lényeges tulajdonságairól. A helyszíni szemle műszeres vizsgálatokat nem tartalmaz. A Megbízott nem vizsgálja az ingatlan(ok)on veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok jelenlétét. A Megbízott nem végez környezeti hatást vizsgáló tanulmányt.

Abban az esetben, ha a tárgyi eszközök megtekintéséhez a bejutás és a szemle nem lehetséges, külső szemrevételezés, és az átadott dokumentumok alapján végezzük vizsgálatainkat és az erre vonatkozó korlátozásainkat a jelentésbe foglaljuk.

Egyéb megállapítás hiányában Megbízott feltételezni fogja, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá, Megbízott azt is feltételezi, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek a jelentésben szerepelnek. Megbízottnak nem feladata ezen dokumentumok meglétének, illetve érvényességének vizsgálata.

Megbízott csak kompetenciakörébe tartozó becsléseket végez és vizsgálatokat folytat. A Megbízó adatszolgáltatása során nem átadott és Megbízott kompetenciakörén kívül eső becslések és vizsgálatok tartalmáról Megbízott Megbízót szóban vagy írásban tájékoztatja.

# Adatszolgáltatás 1.

## Adatszolgáltatás:

Vizsgálatainkat a kijelölt vagyon vonatkozásában a Megbízó által átadott és az általunk publikus forrásokból merített információk és adatok birtokában végezzük. Feltételezzük, hogy az ingatlan(ok) per- és tehermentes(ek), tiszta és rendezett tulajdonosi és egyéb jogi háttérrel rendelkeznek, eltakart vagy rejtett szerkezeti illetve egyéb műszaki hibájuk nincs, és forgalomképes(ek).

A fentiekben meghatározott értékbecslési/tanácsadási szolgáltatásokhoz a következő adatszolgáltatásra lesz szükség Ajánlatkérő részéről:

- a vizsgálat tárgyát képező ingatlanok megtekintése, fényképek készítése;
- tulajdont igazoló dokumentumok ha elérhetőek (vagy tulajdoni lap(ok)) 30 napnál nem régebbi másolata (az ingatlan(ok) jogszerű és pontos azonosítása céljából);
- hivatalos helyszínrajz(ok) és összefoglaló műszaki helyszínrajz, terület-kimutatás, közművesítésre és útépítésre vonatkozó rövid műszaki leírás, építmények kimutatása és fő jellemző műszaki paraméterei;
- a jelenlegi/tervezett hasznosítás bemutatása, az ingatlanok működését, esetleges fejlesztését meghatározó rendeletek, szabályozási terv és rendezési terv, szöveges és rajzi mellékletek;
- a projekt eddigi költségvetése;
- esetleges védettség(ek), korlátozások tartalmát, hatályát leíró információk és dokumentumok;
- terhelő vagy szolgáló (pl. szolgálmi és használati) jogok tényleges tartalmának bemutatása – amennyiben értelmezhető és léteznek;
- a vagyon tulajdonjogát vagy felhasználhatóságát, megszerezhetőségét érintő korlátozások, ha vannak ilyenek (beleértve az elidegenítési korlátozást illetve a bérletbe adás ill. majdani elidegeníthetőség keretfeltételeit is);

## Adatszolgáltatás 2.

- környezetvédelmi állapotot bemutató információk, ha vannak ilyenek;
- a vagyontárgyak értékét esetlegesen befolyásoló egyéb jogi, műszaki információk, közműállapot;
- beérkezett vételi illetve hasznosítási szándéknyilatkozatok bemutatása;
- aktuális településfejlesztési koncepció;
- szóbeli és e-mail konzultációk az esetlegesen további szükséges információkhoz kapcsolódóan.

A fentiekben körülírt információk egy részének biztosítása az ingatlanokra korábbiakban elkészített tanulmányokban szereplő adatokkal is megadható.

Az átadásra kerülő anyagokat lehetőség szerint Megbízó elektronikus formában (.doc, .xls, .jpg, .pdf, stb.) biztosítja.

Az adatszolgáltatásra vonatkozó kérdéseket Megbízó és Megbízott a feladat megkezdésekor, egy megbeszélés keretében a rendelkezésre álló adatok függvényében pontosítja.

Az ajánlatunkban megfogalmazott vállalási határidők tartásának feltétele, hogy a helyszíni szemle és az Ajánlatkérő részéről a teljes körű adatszolgáltatás a munka megkezdését követő 3 munkanapon belül rendelkezésre álljon.

# Egyebek

## Javasolt erőforrások és jelentés

A következő táblázat bemutatja a projektben résztvevő szenior vezető(ke)t, szakterületeiket és az értékelés során végzendő feladat(oka)t és kompetenciá(ka)t.

A projekt vezetői				
Szakterület	Projekt feladat	Személyek	Elérhetőség	Telefon
Értékbecslés-ingatlan tanácsadás	Stratégiai szakterület menedzsmnt	Rábai György MRICS, partner	<a href="mailto:gyorgy.rabai@prophexeurope.com">gyorgy.rabai@prophexeurope.com</a>	+36306448078
Projektmenedzser	Az értékbecslési folyamat menedzselése	Oroszné Mészáros Anita MRICS, associate director	<a href="mailto:anita.orosznemeszaros@prophexeurope.com">anita.orosznemeszaros@prophexeurope.com</a>	+36703294768

A projekt által kijelölt feladatok elvégzése során fenntartjuk alvállalkozók bevonásának lehetőségét egyes részfeladatok teljesítésére. Az Értékelő személyesen jár el, más közreműködését akkor veszi igénybe ha a közreműködő igénybevétele a Megbízás természetéből következik. Közreműködő vagy alvállalkozó igénybe vétele Megbízó részére új szerződéses kötelezettséget nem keletkeztet. Értékbecslő az igénybe vett harmadik személy közreműködéséért is úgy felel, mintha az adott tevékenységet saját maga végezte volna el. Ahol a Szolgáltatási Szerződés teljesítéséhez alvállalkozókat veszünk igénybe ezen szakasz alapján, az Ő munkájuk a Szolgáltatások részét képezi.

Az értékelésről egy magyar nyelvű összefoglaló értékbecslő jelentés készül a tervezett felhasználási célnak megfelelően összefoglalva. A jelentés tartalmazza az értékbecslési feladat meghatározását, az értékelt vagyontárgyak rövid bemutatását, az alkalmazott feltételezéseket, a kiválasztott értékbecslési módszer(ek) összefoglalását, az értékbecslésnél felhasznált adatokat és információkat, az értékre vonatkozó következtetéseket és a mellékleteket.

# Határidők

A fentiekben megjelölt feladatok időigénye a feladat összetettségével és az ütemezéssel összhangban a szerződéstől és a teljes körű adatszolgáltatástól és szemlétől számított 30 naptári nap.

Az előszállítás jogát fenntartjuk, illetve törekedünk a megjelölt szállítási időpontnál lehetőleg korábbi szállításra.

Az ütemezést Megbízott az értékbecslési feladat összetettségét, tagolhatóságát, és időráfordítás igényét figyelembe véve a Megbízó által meghatározott prioritásoknak megfelelően rugalmasan alakítja, illetve a szükséges és lehetséges leghamarabb időpontokban leszállítja a rész illetve teljes munkaanyagokat.

Az megjelölt szállítási határidő betartásához szükséges, hogy a Megbízott a teljes körű adatszolgáltatást a Megbízótól/Üzletfélttől a szerződés aláírását követő két napon belül kézhez kapja.

Az adatszolgáltatás kézhezvételekor (amennyiben az a szerződés aláírását megelőzi) Megbízott az értékbecslés elkészítését haladéktalanul megkezdi.

Ennek megfelelően az értékelésről első ütemben egy elektronikus formátumú, magyar nyelvű előzetes értékelői jelentés készül. Az értékelői jelentést e-mail-ban küldjük meg a Megbízó címére. A végleges értékelői jelentés leszállításának határideje az előzetes jelentés megküldésétől számított 2 munkanap, amennyiben az ügyfél a számára elektronikus formában szolgáltatott jelentéstervezetet annak megküldésétől számított 24 órán belül változtatási észrevételek nélkül elfogadja. Abban az esetben, ha a Megbízó a jelentéstervezet kapcsán észrevétellel él, azokkal kapcsolatos kommunikáció és esetlegesen szükséges pontosítások időtartamával a végleges szállítási határidő meghosszabbodik. A jelentés leszállítása a Megbízó székhelyére történik. Az előszállítás jogát fenntartjuk, illetve törekedünk a megjelölt szállítási időpontnál lehetőleg korábbi szállításra.

A fentiekben megjelölt határidők a szerződéskötés, helyszíni szemle, és teljes körű adatszolgáltatás időpontjától kezdődően értendők.

# Díjazás

A Prophex tiszteletdíja alapvetően az elvégzendő munka bonyolultsága, a bevont szakemberek szakmai tudása és az elvégzendő munka időráfordítása alapján kerül kiszámításra. Hasonló projektek alapján becslést készítettünk az értébecslés díjazására, amely alapján a vállalási díjunk az alábbiak szerint alakul:

Feladat leírása	Nettó Vállalási díj (Ft)
A „Kisbér ipari terület fejlesztése 4.” értébecslése, ÖHI/3682-5/2023 ajánlatkérés szerint	1.915.000

A fentiekben jelölt nettó díjunkra az ÁFA hozzászámítandó.

tár

# Nyilatkozatok

PROPHEX Europe Consulting Ingatlan és Turizmus Tanácsadó Kft. ügyvezetői a

Kisbér Város Önkormányzata által kiírt, a „Kisbér ipari terület fejlesztése 4.” értébecslés elkészítése megnevezésű, ÖHI/3682-5/2023 ajánlati felhívás azonosítójú ajánlatkérés szerint (2023.06.30.) az alábbi nyilatkozatot tesszük:

- Nyilatkozunk az ajánlatkérés feltételeinek megismeréséről, elfogadásáról.
- Nyilatkozunk, arra vonatkozóan, hogy az ajánlatkérésben és mellékleteiben ismertetett feltételek szerint árajánlatot teszünk, ezek alapján készek vagyunk a szerződés teljesítésére.
- Nyilatkozunk, hogy tapasztalattal rendelkezünk egész magyarországi, beleértve Nyugat-magyarországi beépített ipari ingatlanok és ipari telkek értébecslésében az elmúlt 10, ideértve az elmúlt 2 évet is, néhány válogatott referenciánk pedig mellékelve van az ajánlathoz.
- A szerződés teljesítése során kijelölt kapcsolattartó: Rábai György, ügyvezető igazgató, Tel:+36306448078, Székhely: 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7-8. Operatív kapcsolattartó: Oroszné Mészáros Anita, associate director, Tel:+36703294768

Budapest 2023. július 7.



**Rábai György, MRICS**  
Partner, Ügyvezető igazgató



**Németh Richárd, MRICS**  
Partner, Ügyvezető igazgató



# Referenciáink



# Ipari ingatlan értébecslés



## Rehau Automotive Kft. (Győr, Újhartyán)

Iparág	Autóipar
Elvégzett szolgáltatás	Tárgyi eszköz értébecslés
Épületállomány	116.000 m <sup>2</sup>
Projektvolumen (EUR)	150-200 millió Euró



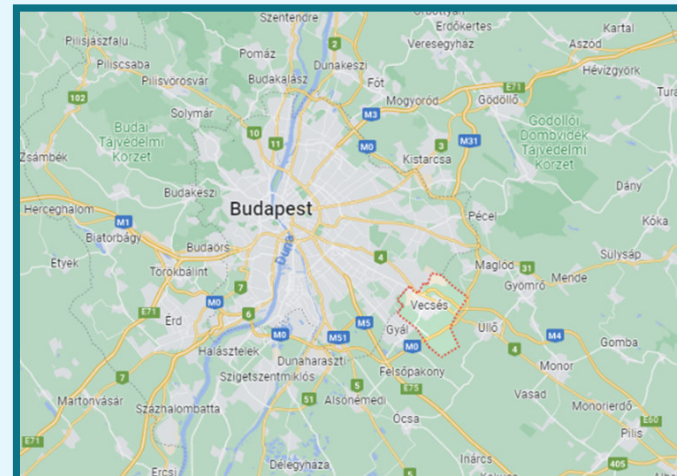
## KÖBE Biztosító/Venyige 3 Ingatlan Kft. (Budapest)

Iparág	Biztosítás, karbantartás, javítás
Elvégzett szolgáltatás	Ingatlan értébecslés
Épületállomány	39.000 m <sup>2</sup>
Projektvolumen (EUR)	5-8 millió Euró

\* Personal references of the PROPHEX partners



# Ipari ingatlan értékbecslés



## Liberty Assets Zrt. (Kecskemét) 2021. augusztus

Ingatlan	Ipari parki telkek a Kecskeméti Déli Ipari Park (KEDI) területén
Elvégzett szolgáltatás	Ingatlan értékbecslés
Telekterület	540.000 m <sup>2</sup>
Projektvolumen (EUR)	15-17 millió Euró

## Ügyfél-Bizalmas- (Vecsés) 2023. január

Ingatlan	Ipari fejlesztési telkek Vecsésen
Elvégzett szolgáltatás	Ingatlan értékbecslés
Telekterület	61.00 m <sup>2</sup>
Projektvolumen (EUR)	3-5 millió Euró

# Ipari ingatlan értébecslés



## Carion Holding (Gödöllő) 2023 május

Iparág	Vegyipar
Elvégzett szolgáltatás	Ingatlan értébecslés
Épületállomány	15,5 ha telek, 65.000 m2 épület
Projektvolumen (EUR)	20-22 millió Euró



\* Personal references of the PROPHEX partners



## Kiswire Kft. (Szentgotthárd)

Iparág	Vas-, acél-, vasötvözet-alapanyag gyártása
Elvégzett szolgáltatás	Ingatlan értébecslés
Épületállomány	Xxx m2
Projektvolumen (EUR)	000 millió Euró



# Ipari ingatlan értébecslés



## BEFAG Parkettagyár Bakonyerdő Zrt. (Zalahaláp)

Iparág	Parkettagyártás
Elvégzett szolgáltatás	Tárgyi eszköz értébecslés
Épületállomány	19.600 m <sup>2</sup>
Projektvolumen (EUR)	10-15 millió Euró



\* Personal references of the PROPHEX partners



## Magyar Gáz Tranzit Zrt. (Magyarország)

Iparág	Energia, gáz szállítás
Elvégzett szolgáltatás	Tárgyi eszköz értébecslés
Eszköztípus	Gázszállítási vezetékhalozat
Projektvolumen (EUR)	110-120 millió Euró



# Ipari ingatlan értébecslés



## CG Electric Systems Hungary Zrt. (Szolnok, Gyula Budapest, Tápiószéle)

Iparág	Transzformátor gyártás
Elvégzett szolgáltatás	Tárgyi eszköz értébecslés
Épületállomány	63.000 m2
Projektvolumen (EUR)	20-25 millió Euró



\* Personal references of the PROPHEX partners



## Greenyard Frozen Hungary Kft. (Baja)

Iparág	Élelmiszeripar, hűtőipar
Elvégzett szolgáltatás	Tárgyi eszköz értébecslés
Épületállomány	25.600 m2
Projektvolumen (EUR)	10-14 millió Euró



# Szolgáltatásaink

## INGATLAN TANÁCSADÁS



Piaci és pénzügyi megvalósíthatósági tanulmányok



Tulajdonosok és bankok szakmai képviselői -  
Vagyontudományi és vagyonegyeztetési  
megoldások



Helyszíntanácsadás (helyszínelmérés,  
bérlőtanácsadás)



Változatos profilú ingatlanok értékelése a  
nemzetközi szabványoknak megfelelően



Nehéz ügyek felülvizsgálata



A jelenlegi/jövőbeni felhasználást vagy a javasolt  
tranzakciót támogató ingatlanadó-tanácsadás



Pénzügyi, működési, koncepcionális és  
termelékenység felülvizsgálatok és átvilágítások  
ingatlanok és ingatlanársaságok számára.



Ingatlan-átalakítási, refinanszírozási és work-out  
stratégiák kivitelezése



Ingatlantanácsadás mixed-use projektekben,  
speciális rendeltetésű ingatlanokkal kapcsolatos  
tanácsadás



Főtervezés, legmagasabb és legjobb  
felhasználási koncepciók, vizualizáció  
(tervfelügyelet)



Ingatlantranzakciók előkészítése, átvilágítás,  
stratégiai tanácsadás, megvalósítás



Könyvvizsgálati célú értékelések  
felülvizsgálata/előkészítése



Projekt előkészítés - pályázat és építészeti  
kiválasztása, projektmenedzsment csapat,  
támogatás a tervezési és fejlesztési szakaszban,  
tulajdonos és/vagy finanszírozó támogatása.



Ingatlanbefektetési tanácsadás, befektetési  
információs dokumentáció



Épületek fenntarthatósági értékelése, BREEAM  
minősítési tanácsadás

# Kiemelt referenciáink - szálloda

- **Matild Palota The Luxury Collection Hotel komplex megvalósíthatósági tanulmánya és stratégiája** valamint a budapesti upper-end éttermi és kávéház piac vizsgálata annak érdekében, hogy a tervezett hotel napi vendégeket is megszólító és megszerezni kívánó termékfejlesztése és stratégiája milyen irányokat vegyen fel;
- **Centrál Irodaház és Kávéház értékbecslése és stratégiai piaci hatástanulmánya** – azaz hogyan lehet egy valaha sikeres Kávéházat ismét növekedési pályára állítani;
- **Párizsi Udvar Unbound Hyatt** megvalósíthatósági tanulmánya és a komplex – kiskereskedelmi és vendéglátó passzázs bevételtermelő képességének és **szinergiáinak vizsgálata** a riporton belül;
- **Budapart-on** épülő irodaház komplex megvalósíthatósági tanulmányának és értékbecslésének elkészítése, fejlesztési költségvetés és műszaki tartalom teljeskörű átvilágítása finanszírozói döntéshozatalhoz;
- **Park Inn by Radisson Budapest- szálloda és irodaház értékbecslése, illetve az irodaház hotel üzletmenetére (vendéglátás / kávéház, meetingek) kifejtett hatásának a vizsgálata**
- **Óbudai Gázgyár** rehabilitációjával tervezett **komplex turisztikai/kulturális központ és annak szervezőelvére vonatkozó taktikai/stratégiai koncepció kialakítása**;
- **Millenáris Nonprofit Kft** részére a **Millenáris területén komplex vendéglátóipari, rendezvény, kulturális, parkolási és egyéb funkciók stratégiai fejlesztési programjának kidolgozása**, kiemelt tekintettel a vendéglátás és vendégforgalmi előrejelzésekre, becslésekre, az egyes egységek jövedelemtermelő képességére, a tulajdonos – üzemeltető közötti elszámolások struktúrájának kidolgozására, főbb kereskedelmi feltételek kidolgozására;
- **Hévízre tervezett 285 szobás 5 csillagos wellness és konferencia resort hotel** banki finanszírozási tanulmányának elkészítése, a projekt épül

# Egyéb komplex és stratégiai referenciák

- **Golfturisztikai piac és stratégia** a Magyar Turisztikai Ügynökség felkérésére a magyar golf fejlesztési lehetőségeinek összefoglalása, pozícionálási és fejlesztési lehetőségek kiaknázásának bemutatása;
- A **Futureal Group** által fejlesztendő Kertész utcai ingatlan esetében komplex szállodai és apartmanhasznosítás vizsgálata és strukturált banki pénzügyi hatástanulmány elkészítése
- A Market által a **Bem téren a Radetzky Laktanya (BEM Palace)** átalakításával létrejövő irodaház, étterem és szállodakomplexum pozícionálási anyagának elkészítése és üzemeltető keresési folyamatainak tendereztetése és a management szerződés feltételeinek kidolgozása, letárgyalása. A szálloda kb. 130 szobás lesz, pozícionálása upscale – lifestyle;
- A **Hunguest Hotels** portfóliójába tartozó szállodák működési átvilágítása, head office és a hotelek kapcsolatának vizsgálata, riportolási struktúra vizsgálata, stratégiai fejlesztési irányok lehatárolása
- Az **Europark, később Shopmark** bevásárlóközpont rendszeres értébecslése és újrapozícionálását követő piaci esélyeinek vizsgálata esetleges értéknövekedésen keresztül
- A **Diófa Ingatlan Alap** portfóliójába tartozó irodaházak, bevásárlóközpontok rendszeres értékelése
- A **Magyar Posta** ingatlanvagyonába tartozó kiemelt ingatlanok áttekintése
- A **Magyar Nemzeti Bank** által fejlesztendő balatonakarattyai rekreációs központ stratégiai fejlesztési koncepciójának a kialakítása és a tulajdonossal együtt a lehetséges termékalternatívák vizsgálata
- A **BDPST Group** által a Vörösmarty téren épülő Autograph Collection by Marriott hotel üzemeltetési szerződésének letárgyalása a tulajdonos oldalán
- **Pannonhalmi Főapátság szállodafejlesztési projektjében** - stratégiai fejlesztési tanácsadás, koncepciók kialakításában és pénzügyi elemzésében való részvétel
- **Polat Holding** részére komplex ingatlanfejlesztési tanácsadás – lakóingatlan és hotel



# Köszönjük a lehetőséget és várjuk megtisztelő visszajelzésüket!



**PROPHEX**  
EUROPE CONSULTING

**Rábai György**

Partner, Ügyvezető igazgató

+36 30 6448 078

[gyorgy.rabai@prophexeurope.com](mailto:gyorgy.rabai@prophexeurope.com)

**Németh Richárd**

Partner, Ügyvezető igazgató

+36 30 9678 415

[richard.nemeth@prophexeurope.com](mailto:richard.nemeth@prophexeurope.com)

**Hegedűs Attila**

Partner, Ügyvezető igazgató

+36 20 9264 227

[attila.hegedus@prophexeurope.com](mailto:attila.hegedus@prophexeurope.com)