



Polgármesterétől

H-2740 Abony

Kossuth tér 1.

Tel.,fax: (53) 360-010

Az előterjesztés készítésében közreműködött:

Településfejlesztési osztály

Az előterjesztést véleményezi:

Valamennyi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2011. április 28-i ülésére

„Abony piac és üzletház” projekt üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 56/2011. (II.10.) sz. határozatával megbízta a Városfejlesztési Szakértői Konzorciumot az üzleti terv elkészítésével. A feladat elvégzésére a döntéshozataltól számított 6 hetet biztosított. A vállalkozási szerződés mindkét fél által aláírásra került a vállalkozási szerződésben rögzített határidőre elkészítette az üzleti tervet és benyújtotta a számlát. A konzorciumi tagok között 2010. december 01. dátummal konzorciumi megállapodás kiegészítés jött létre, melynek értelmében a konzorcium a tárgyi munkálatok elvégzésével kapcsolatos vállalkozási díjat 2.400.000,-Ft + ÁFA összegben határozták meg, ennek megfelelően kötöttek Vállalkozási Szerződést Abony Város Önkormányzattal.

A felek megállapodnak abban, hogy 50-50 %-ban, azaz a Kopping Tanácsadó Bt. 1.200.000,-Ft + 25 % ÁFA összegben, a Budapest FM Kft. 1.200.000,-Ft + 25 % ÁFA összegben nyújt be számlát Abony Város Önkormányzata számára, a Konzorcium és az Önkormányzat által közösen aláírt teljesítést igazoló jegyzőkönyv csatolásával. (előterjesztés 1. sz. melléklete)

A konzorcium által elkészített Piac és Üzletház létesítésének üzleti terve az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi. Abony Város Önkormányzata részéről áttanulmányozásra került az üzleti terv és megállapítást nyert, hogy a vállalkozási szerződésben rögzített üzleti terv részfeladatait a konzorcium részben vagy egyáltalán nem teljesítette. A konzorciumot hiánypótlásra szólította fel az önkormányzat, hiánypótlási határidő megjelölésével. (előterjesztés 3. sz. melléklete) A hiánypótlásra ez idáig válasz nem érkezett.

A konzorcium részéről a következő javaslatok születtek az üzleti tervhez kapcsolódóan:

1. Abony város teljes területére PARKOLÁSI RENDELET kidolgozása

Abony város teljes területére, ezen belül kiemelten a belvárosi területekre – **Városi Parkolási rendeletet** javaslunk létrehozni.

A parkolási rendelet különösen fontos az integrált belváros fejlesztéssel létrehozandó közterületi értékek hosszú távú fenntarthatóságának forrásteremtése tekintetében, valamint a városi PIAC és a hozzá kapcsolódó létesítményekkel egyidőben kialakításra kerülő belvárosi tetőparkoló gazdaságos üzemeltetése vonatkozásában.

A belvárosi parkolás vonatkozásában üzleti tervet készítettünk el, amely azt igazolja, hogy minimális nyereséggel a helyi parkolási rendszer fenntartható.

A parkolási rendelet megalkotása alapvető feltétele a PIAC tetőszerkezetén kialakítandó tetőparkoló gazdaságos és hosszútávon fenntartható kialakításának.

2. Helyi gazdaság védelme-élénkítése

A településen élő, illetve a kistérségben élő mezőgazdasági termelők és helyi kereskedők, szolgáltatók érdekeinek védelmében – általánosan fogalmazva a település piaci érdekeinek védelmében egy **Városi Piac és Gazdaságvédelmi rendeletet** javasolunk megalkotni, amely Abony város Önkormányzatnak, valamint a településen és a kistérségben élő termelők, kereskedők helyi gazdasági érdekeit erősíti a városba későbbiekben betelepülő „multinacionális” cégek, cégcsoportok gazdasági érdekeit figyelembe véve.

3. PIAC épületének innovatív hasznosítása

Javasoljuk, hogy a megvalósítandó új PIAC épületében a hagyományos kereskedői és termelői STANDOK mellett jöjjön létre egy olyan ÜZLETTÉR, amely újszerű áruházi polcos rendszerben alkalmas a **kistermelők, őstermelők által megtermelt termékek** fogyasztók számára történő kihelyezésére. Az ún. KONZUM jellegű kereskedelmi rendszer alkalmazásával egységes logisztikai és kassza rendszer létrehozásával lehetőség nyílik arra, hogy a városi és kistérségi őstermelők piaci – gazdasági szerepvállalása jelentős mértékben megerősödjön.

A PIAC működtetési és ingatlanhasznosítással kapcsolatos bevételeinek növelése érdekében olyan multifunkciós tereket kell kialakítani, amely alkalmassá teszi a létesítményt az általában délelőtti időszakon túli üzemeltetésre.

Ilyen funkciók:

- Sport és szabadidős tevékenységek
- Művelődési és kulturális tevékenységek
- Kiállítási – (mezőgazdasági) EXPO tevékenységek
- Regionális és kistérségi rendezvények
- Vásárok, börszék – kibővített kereskedelmi tevékenységek
- Vendéglátóipari tevékenységek fejlesztése a funkciófejlesztésekhez kapcsolódóan

4. Létesítmény MANAGEMENT létrehozása

A PIAC és ÜZLETHÁZ hatékony bérbeadási – értékesítési tevékenységének végzésére létesítményi projekt menedzsment szervezetet javasolunk létrehozni, vagy ilyen szolgáltatást végző vállalkozást javasolunk megbízni.

- A létesítmény albérleteinek bérbeadását, értékesítését csak hatékony és magas szintű marketing és menedzsment tevékenységgel lehet megvalósítani.
- A létesítmény hasznosításával kapcsolatban a Partnerek számára egyedi pénzügyi finanszírozási feltételeket kell biztosítani, amely vonzó feltételek kidolgozása a menedzsment feladata.
- A menedzsment szervezet javasolt feladata közé tartozik a FŐTÉR és a létesítményi PROGRAM szervezés
- A menedzsment szervezet létrehozására vonatkozóan a megalakítandó Városfejlesztő Társaságot erre alkalmas szervezeti formának tartjuk.

Üzleti tervvel kapcsolatos megállapítások a következők:

Megítélésük szerint az Önkormányzatnak, valamint a létrehozandó Városfejlesztési Társaságnak kettő meghatározó döntési alternatívája van:

- Szakmai befektetők bevonása az ÜZLETHÁZ és a tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztésekbe
- Ingatlan értékesítési és bérbeadási limiteket felállítani arra vonatkozóan, hogy hány éven belüli megtérüléssel szeretné megvalósítani a PIAC és ÜZLETHÁZ fejlesztését.

Ezen limitértékeket a 9.sz fejezet részletesen tartalmazza, csak néhány megvalósítási peremfeltételt szeretnénk kiemelni belőle:

Amortizációs értékcsökkenéssel, és piaci folyamatos fenntartási költségfordítással számítva a 10 éves megtérülés feltétele:

- Üzletház üzlethelyiségeinek bérbeadása: bruttó 30 EUR/m²/hó
- PIACI üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadása: bruttó 10 EUR /m²/hó
- Lakások bérbeadása: bruttó 8 EUR/m²/hó
- Üzlethelyiségek értékesítése: bruttó 500 000 Ft/m²
- Lakások értékesítése: bruttó: 350 000 Ft/m²

Amennyiben amortizációs értékcsökkenéssel nem vagy csak minimális mértékben számolunk, illetve a fenntartási költségek jelentős része a Városüzemeltetést terheli, úgy a 10 éves megtérülés hozam alapon meghatározott peremfeltételei:

- Üzletház üzlethelyiségeinek bérbeadása: bruttó 22,5 EUR/m²/hó
- PIACI üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadása: bruttó 8 EUR /m²/hó
- Lakások bérbeadása: bruttó 6 EUR/m²/hó
- Üzlethelyiségek értékesítése: bruttó 465 000 Ft/m²
- Lakások értékesítése: bruttó: 325 000 Ft/m²

A létesítmény megvalósításának előkészítésével kapcsolatban javaslatot szeretnénk tenni egy munkacsoport megalakítására vonatkozóan, amely munkacsoport az Önkormányzat által felvállalható beruházással kapcsolatos peremfeltételeket tudná előkészíteni. A projekt előkészítésének következő lépéseként a valóságos piaci igények felmérése érdekében meg kell kezdeni az előértékesítést és bérbeadást, azzal az életbeléptető feltétellel, hogy megfelelő arányú értékesítés elérése esetén valósítja meg a beruházást az Önkormányzat. Az értékesítést és bérbeadást végezheti az önkormányzat projekt irodája, vagy megbízható vele egy ingatlanforgalmazással foglalkozó iroda is. Amennyiben az előértékesítés és bérbeadás eredményeként a hasznosítható terület több mint 50%-ára sikerül szerződést kötni, akkor célszerű megkezdeni a projektfinanszírozás tárgyalását is. Az értékesítés eredményeinek és a finanszírozás feltételeinek ismeretében dönthet az Önkormányzat arról, hogy önállóan valósítja meg a beruházást, vagy a kockázatok mérséklése és a beruházáshoz szükséges források egy részének biztosítása érdekében, szakmai befektetőtársat keres a projekt megvalósítása érdekében.

A fentiek figyelembevételével javaslom az üzleti tervet elfogadásra a következő szempontok figyelembevételével:

Amennyiben amortizációs értékcsökkenéssel nem vagy csak minimális mértékben számolunk, illetve a fenntartási költségek jelentős része a Városüzemeltetést terheli, úgy a 10 éves megtérülés hozam alapon meghatározott peremfeltételei:

- Üzletház üzlethelyiségeinek bérbeadása: bruttó 22,5 EUR/m²/hó
- PIACI üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadása: bruttó 8 EUR /m²/hó
- Lakások bérbeadása: bruttó 6 EUR/m²/hó
- Üzlethelyiségek értékesítése: bruttó 465 000 Ft/m²
- Lakások értékesítése: bruttó: 325 000 Ft/m²

A konzorcium által javasolt menedzsment kapcsán a Városfejlesztő Társaság tagjaira vonatkozó pályázati kiírást elő kell készíteni a következő testületi ülésre.

A Képviselő-testületnek dönteni kell a konzorcium által benyújtott vállalkozási szerződésben rögzített feltételektől eltérő üzleti terv elfogadásáról, a benyújtott számlák kifizetéséről és teljesítés igazolásáról.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

1.sz. határozati javaslat

...../2011. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

„Abony piac és üzletház” projekt üzleti tervének elfogadásáról

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvényben biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az üzleti tervet megismerte és az abban foglalt javaslatok közül az alábbiakat fogadja el:

Amennyiben amortizációs értékcsökkenéssel nem vagy csak minimális mértékben számolunk, illetve a fenntartási költségek jelentős része a Városüzemeltetést terheli, úgy a 10 éves megtérülés hozam alapon meghatározott peremfeltételei:

- Üzletház üzlethelyiségeinek bérbeadása: bruttó 22,5 EUR/m²/hó
- PIACI üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadása: bruttó 8 EUR /m²/hó
- Lakások bérbeadása: bruttó 6 EUR/m²/hó
- Üzlethelyiségek értékesítése: bruttó 465 000 Ft/m²
- Lakások értékesítése: bruttó: 325 000 Ft/m²

2. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a soron következő testületi ülésre készítse elő a Városfejlesztő Társaság tagjaira vonatkozó pályázati kiírást.

2.sz. határozati javaslat

...../2011. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

„Abony piac és üzletház” projekt üzleti tervének elfogadásáról

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvényben biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2011. március 12.-én kelt vállalkozási szerződésben rögzített üzleti tervben leírt feladatoktól függetlenül a Konzorcium által benyújtott üzleti tervet elfogadja és felhatalmazza a polgármestert az elvégzett teljesítés igazolására és konzorcium által benyújtott számlák kifizetésére.

Határidő: 2011. május 31.

Felelős: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

A végrehajtásban közreműködik:

Településfejlesztési Osztály

Gazdasági Osztály

Értesül: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

dr. Vörös Mária aljegyző

Polgármesteri Hivatal osztályvezetői

Városfejlesztési Szakértői Konzorcium

Abony, 2011. április 20.

Romhányiné dr. Balogh Edit s.k.

Polgármester

KONZORCIUMI MEGÁLLAPODÁS

KIEGÉSZÍTÉSE

amely létrejött egyrészt a

KOPPING Tanácsadó Bt.

6000 Kecskemét, Hanusz István utca 15.

Képviseli: Szőke István

valamint a

Budapest FM Kft.

1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19-35.

Képviseli: Főrizs Zoltán

között az **ABONY városban létesítendő PIAC és ÜZLETHÁZ megvalósíthatósági tanulmányának kidolgozása tárgyában.**

Előzmények

Abony Város Önkormányzata meghívásos ajánlattételi eljárást hirdetett meg a tárgyban szereplő létesítmény megvalósításával kapcsolatos megvalósíthatósági tanulmányok kidolgozására vonatkozóan. A Képviselőtestület javaslatot fogalmazott meg arra vonatkozóan, hogy a legjobb ajánlatot benyújtó 2 Fél közösen, konzorciumi megállapodás keretében készítse el a megvalósíthatósági tanulmányokat. A Felek a Képviselőtestület javaslatát elfogadták és Abony Város Önkormányzatával egyetértésben a szakértői feladatok ellátása érdekében konzorciumi megállapodást kötnek.

A Felek 2010. július 26-án Konzorciumi Megállapodást kötöttek, amelyben foglaltakat változtatás nélkül fenntartják.

A Konzorciumi Megállapodás kiegészítése

A Konzorcium a tárgyi munkafeladatok elvégzésével kapcsolatos vállalkozási díjat 2.400.000.-Ft + ÁFA összegben határozták meg, ennek megfelelően kötöttek Vállalkozási Szerződést Abony Város Önkormányzatával.

A Felek megállapodnak abban, hogy 50-50%-ban, azaz a **KOPPING Tanácsadó Bt.** 1.200.000.Ft+25% ÁFA összegben, a **Budapest FM Kft.** 1.200.000.Ft+25% ÁFA összegben nyújt be számlát Abony Város Önkormányzata számára, a Konzorcium és az Önkormányzat által közösen aláírt teljesítés igazoló jegyzőkönyv csatolásával.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Konzorciumi Megállapodásban foglaltakat más vonatkozásban nem módosítják, nem egészítik ki.

Kecskemét, 2010. december 01.



Kopping Bt. részéről: Szőke István



Budapest FM Kft. részéről: Főrizs Zoltán

Kopping Tanácsadó Bt.

6000 Kecskemét, Hanusz István 15.

Adószám: 21066304-2-03

Számlaszám: 52400078-10040606

Ki: Települési Ö

előterjesztés 2. sz.
melléklete



ABONY városközpont – PIAC és ÜZLETHÁZ létesítésének ÜZLETI TERVE

Megbízó:

Abony Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2740 Abony, Kossuth Lajos tér 1.

Szakértő Konzorcium:

Kopping Bt.
KOPPING Pénzügyi és Üzleti Tanácsadó Bt.
6000 Kecskemét Hanusz I. u. 15.



K O P P I N G

Budapest FM Kft.

Budapest FM Létesítménygazdálkodási és Innovációs Kft.
1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 19-35.



2011. március hónap

ABONY városközpont – PIAC és ÜZLETHÁZ létesítésének ÜZLETI TERVE

TARTALOM

1. Bevezetés.....	3.oldal
2. Abony és kistérségének bemutatása.....	3.oldal
3. Abony város gazdasági és társadalmi helyzete.....	9.oldal
4. ABONY – VÁROSKÖZPONT fejlesztés – Üzletház.....	10.oldal
5. Az INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI programba bevonat fejlesztések költségvetése.....	14.oldal
6. PIAC megvalósításának pályázati elemzése.....	15.oldal
7. ÜZLETHÁZ megvalósításának költségelemzése.....	17.oldal
8. Az üzleti tervekben – és megtérülés számításoknál figyelembe vett BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK.....	18.oldal
9. ÜZLETI értékelések – ELEMZÉSEK 10 éves megtérülést érintő megállapításai.....	19.oldal
10. ÜZLETI TERV – Elemzések.....	28.oldal
11. ÜZLETI TERV – eredmények, megállapítások.....	40.oldal
12. Összefoglalás – javaslatok.....	48.oldal

1. Bevezetés

Abony Város Önkormányzata 2010. évben a KMOP-5.2.1/B-09-1f-2010-0019 sz. pályázata alapján Európai Unió támogatást kapott INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI TERVÉNEK megvalósításához. Az elnyert támogatás jelentős mértékben hozzá járul Abony Város jövőbeli fejlődéséhez, városközpontjának arculati megújulásához. A fejlesztések kiemelten a városközpont területének infrastruktúra fejlesztését tartalmazzák, kiemelten kezelve a Szilágyi Erzsébet utca rehabilitációját, a Kossuth tér környezetrendezését, térfigyelő rendszerének kialakítását, új **Piaccsarnok és fedett piactér építését**, Abony Város Községi Házának - Komplex kulturális, oktatási, művészeti központjának létrehozását.

A Város a főterének markáns megújulása érdekében a pályázati programjába bekapcsolta az új PIAC melletti, azzal együttesen kialakítható ÜZLETHÁZ megépítését, amely jelentős minőségi fejlődést hoz a város arculatának, és a városközpont szolgáltatásainak megújulásában.

Tekintettel arra, hogy a tervezett ÜZLETHÁZ megépítésével kapcsolatos költségeket az EU pályázat nem támogatja, így azt az Önkormányzat saját pénzügyi források felhasználásával kívánja azt megvalósítani.

A körületekintő gazdasági tervezés, a projekt megfelelő üzleti megalapozása érdekében Abony Város Önkormányzata felkérte a Kopping Bt.-t valamint a Budapest FM Kft.-t, hogy készítse el a PIAC és az ÜZLETHÁZ megépítésével kapcsolatos üzleti terveket.

Jelen szakvélemény a tárgyi projekt megvalósíthatóságának elemzéseit, megállapításait foglalja össze.

2. Abony és kistérségének bemutatása

Abony Pest megye Dél-keleti sarkában Cegléd és Szolnok között fekszik, Pest és Jász-Nagykun-Szolnok megye határán, Budapesttől 85 km, Ceglédetől 10km, Szolnoktól 15km távolságra.. Területe 22.204 kat.hold, azaz csaknem 13 ezer hektár, mely az Alföld közepére jellemző nyugodt térszín, zömében a Tisza árterülete. Feltöltött területe a Monor - Irsai homokvidék szélén, a Duna - Tisza közének homokhátságán fekszik. Tengerszint feletti magassága 90 méter körüli.

A város fekvése közlekedési szempontból kedvező, fontos országos és nemzetközi útvonalak kereszteződésében helyezkedik el.

Abony a környék úthálózatának központja, a főutakkal együtt a belterületen 7 út található, amelyek minden irányban kapcsolatot biztosítanak a szomszédos településekkel.

A város története:

A környéken 7-8. századi avar sírleleteket találtak.

A 13. században Szolnok várához tartozik. 1450-ből származik első írásos említése, melyben *Aban* néven szerepel. 1474-től Magyar Balázs, Magyar Benigna majd Kinizsi Pál birtoka. 1515-ben Werbőczy István kapta adományul. 1552-ben török fennhatóság alá került, a hódoltság alatt szinte teljesen elpusztult. 18. század elején kezdett újra benépesülni, 1748-ban mezővárosi rangot kapott. 1849. január 25-én Perczel Mór vezetésével a magyar csapatok a városnál győztes csatát vívtak.

A város nevezetességei: Abonyi Lajos Falumúzeum, Harkányi-kastély, Régi Vigyázó-kastély, Zsinagóga, Római Katolikus templom, Református templom, Talián-sírkápolna, Kúriák (Kostyán -, Lavatka-, Szapáry-, Kisvigyázó-, Vigyázó-, Ajtay -, Sívó -, Teszáry-kúria), Show- Zoo Magánállatkert.

A település igen értékes építészeti örökséggel rendelkezik. A város közigazgatási területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 71 régészeti lelőhelyet és 18 műemléket tart nyilván.

Abony nevezhető a kúriák városának, hiszen bővelkedik az 1800-as években épített, klasszicista kúriákban, melyek a város belterületén elszórtan helyezkednek el. A 18. században a kúriákat a birtokokon jobbra a kert közepére építették, ezzel magyarázható, hogy jelenleg elszórtan helyezkednek el. Jelenleg a műemlékek többsége nagyon rossz állapotban van.

A régészeti örökségen belül érdemes kiemelni az ún. kunhalmokat, melyek közül kettő a Fekete- és a Világos halom egyedi régészeti védeltséget is élvez.

Lakossága:

A jelenlegi lakosságszám: 15.498 fő. Jellemző, hogy a környező településekről költöznek be a városba, illetve Budapestről költöznek ki a családok a tiszta és élhető környezet által nyújtott életforma miatt. A lakosság korösszetételét vizsgálva megállapítható, hogy a 60 évnél idősebb népesség aránya 20%, a 14 évnél fiatalabb korosztály aránya 17,5%.

A foglalkoztatottak 2/3-a Abonyban dolgozik, további 1/3-uk pedig ingázik lakóhelye és a munkahelye között. A 2001-es ingázási adatokból kiderül, hogy az ingázók több, mint fele Szolnokra jár dolgozni, további 1/3-uk Budapestre és Ceglédre, a további 10%-uk pedig a környező településeken van a munkahelye.

Ez a helyzet 2010. évre feltehetően jelentős mértékben megváltozott, egyes becslések alapján a foglalkoztatási arány jelentős mértékben csökkent, a foglalkoztatottaknak kevesebb mint a fele talál munkát a városban.

Viszonylag magas az aktív korúak között az alacsony iskolázottság (36,6%), valamint alacsony a diplomával rendelkezők aránya (5,2%).

A munkanélküliségben 2004 óta tartó lassú növekedés figyelhető meg. A regisztrált munkanélküliek között meghatározó a fizikai munkások aránya (80%).

Abony munkanélküliségi mutatója hasonló a kistérségi adatokhoz, de kedvezőtlenebb, mint a régiós adat. A település lakosságának életminősége az országos átlagnak megfelelő.

A lakáshelyzetet jellemzi, hogy a félkomfortos, a komfort nélküli valamint a szükséglakások az összes lakásszám több mint 35%-t alkotják.

A város munkaerő vonzóképesége viszonylag ingatag. A korábban is kevés munkalehetőséget biztosító városi ipar a 2008-2009-es években súlyos veszteségeket szenvedett. A Téglagyár és a Car-O-Line Kft is bezárta kapuit. Így a város saját lakosainak és a környéken élőknek kevesebb munkahelyet tud nyújtani. Emellett Abony sokkal inkább munkaerő-kibocsátó, mintsem foglalkoztató központ.

Városszerkezet:

A településszerkezet az Alföldre jellemző hagyományos településjegyeket mutatja. ún. nagyhatáru település, jó minőségű vályogtalajain jelentős mezőgazdasági tevékenység folyik. A város szerkezete alapvetően halmazos, sugarasan szerteágazó utcákkal, szabálytalan utcavonalakkal, a település széle fele fellazuló beépítéssel.

Gazdasága:

A város igen változatos múlttal büszkélkedhet. A három város (Cegléd, Nagykőrös, Kecskemét) mellett egykor a környék legjelentősebb városai közé tartozott.

A település gazdaságának alapját a gyárak: textilipar, vasipar, sütőipar, építőanyag-ipar telephelyei és a mezőgazdasági tevékenység adja. Egészen a 20. század közepéig a mezőgazdasági termelés volt a meghatározó, amikor a (70-es években) megkezdődött az ipar térnyerése.

Ipari vállalatok alakultak ki, műtrágyagyár, gumipar, építőipar iránti kereslet. A rendszerváltás üzembezárásokat hozott magával, megnőtt a munkanélküliség.

Ma az 1000 főre jutó vállalkozások száma 40-80 között van, szemben a főváros környéki területek 80-120-as értékeivel. A foglalkoztatottak aránya 40-45%. Sajátos probléma, hogy a munkanélküliség mellett a megfelelő szaktudású szakemberekben is hiány van.

A mezőgazdaság részesedése magasabb az országos átlagnál (8%), az ipari tevékenység is meghaladja az átlagot (35%). A szolgáltató szektor aránya pedig kissé alacsonyabb (57%).

Ezek az arányok is mutatják, hogy az egykori agrártelepülés mára ipari-tercier jellegű várossá vált.

Oktatási intézmények:

3 óvoda, 3 általános iskola, 1 középiskola és 1 zeneiskola található a városban.

A városközpont:

A történelmi városközpont ma is a kulturális, szellemi élet központja, számos banki szolgáltatás itt érhető el, itt található az oktatási intézmények, a polgármesteri hivatal, a kulturális intézmények.

A városközpont, amelynek magja a Kossuth tér, építészeti szempontból kisvárosiasnak mondható. A főtéren található a városháza, a katolikus templom, a sportcsarnok, a zeneiskola, a Kinizsi Pál Gimnázium és Szakközépiskola, valamint több kiskereskedelmi üzlet.

A főtér északkeleti részén található a jelenlegi piac leromlott épületállományával (bezárt bódék, elhanyagolt üzletek). A városi környezetbe nem illő a járófelület, vizuális megjelenésével nem segíti elő a helyi üzletek fejlődését.

A városban megjelenő hazai multinacionális üzletláncok itt a városközpontban épültek meg (Penny Market, Spar, Coop). A parkolás a belvárosban megoldatlan, főként piacnapokon nehéz parkolóhelyet találni. A városvezetés az utcák egyirányúsításával igyekszik megoldani ezt a helyzetet.

A Vasvári Pál utca felújításával a Posta kapott 6 új parkolóhelyet.

A városközpont zöldfelületei hiányosak, nem ápoltak. A zöldfelületek arányát a magánházak udvarán található növényzet javítja.

Sok műemlék található a városközpontban: a katolikus és a református templom, Ungár-ház, klasszicista Zsinagóga, Falumúzeum, Kostyán Kúria. Ezek egy részének nagyon leromlott az állapota, valamint funkcióval való megtöltésüket sem sikerült megoldani.

A város központjában álló volt művelődési ház épületét visszakapta a Római Katolikus Egyház, de menthetetlen állapotban volt, ezért értékesíteni kellett. Hamarosan itt LIDL áruház építése várható. Sajnos így nincsen megfelelő közösségi ház a városban, ezért átmeneti termekben tudnak csak foglalkozásokat tartani. Mivel nincsen nagyterem, ezért komolyabb létszámú előadásokat csak társintézményben tud szervezni a város.

A 2001-es népszámlálási adatok alapján a belvárosban Abony lakosságának 10,6%-a lakik. A központ lakosságának iskolai végzettsége a városi átlag felett van. A lakások komfortfokozata ebben a városrészben a legkedvezőbb: 2001-ben az itt található 605db lakás 26,3%-a volt alacsony komfortfokozatú.

A városrész a város gazdasági központjának is tekinthető. Itt található a legtöbb bejegyzett vállalkozás, a kereskedelmi üzletek száma kiemelkedően magas (123 db üzlet, ami a városa üzleteinek több mint a felét teszi ki). A városi munkahelyek nagy része itt található. Az utóbbi évtizedben egyre több szolgáltatás jelent meg, azonban néhány mindennapi árucikk (pl. cipő, felsőruházat) nem kapható a városban.

Ennek okai: a nagyobb városok közelsége, a megfelelő méretű és színvonalú üzletek hiánya. Az üzletek kínálata nem tud versenyre kelni a környező városok (Szolnok, Cegléd, Kecskemét) nagy bevásárlóközpontjaival.

Turizmus:

A városban nem jelentős az idegenforgalom. Abony vonzerejének fő elemeit az épített és természeti környezet szépsége a hagyományőrzés, a kultúrturizmus, az öko - és tanyasi turizmus, illetve a lovas és termálturizmus alkotják. A jelentősebb rendezvények közül kiemelkedő az Abonyi Pünkösödölő, melynek keretében rendezik meg a nemzetközi szintű Abonyi Fúvószenekari találkozót, valamint lovas- és fogathajtó versenyek.

A legfontosabb turisztikai vonzerőt a kulturális értékek mellett leginkább a gyógy-és termálvízéről ismert Strandfürdő, valamint a magánüzemeltetésű Szabadidő-és Állatpark jelenti.

A városban található vendéglátóhelyek a 4. számú út mentén helyezkednek el, korábban ezért jelentős átmenő forgalmat szolgáltak ki, az elkerülő út megépülésével azonban csökkent az átmenő forgalom, ami az éttermek, cukrászdák forgalom visszaesésében is megmutatkozik.

Abony egyelőre nem rendelkezik a nagyobb tömegeket megmozgató, hosszabb tartózkodásra csábító turisztikai vonzeróval. A város idegenforgalmát kiszolgáló háttér infrastruktúra mennyiségi és minőségi paraméterei nem tekinthető kielégítőnek.

A meglévő egyetlen panzió, a Lilaakác Panzió kihasználtsága az utóbbi időben csökkent, a városba érkezők sem töltenek itt 1-2 napnál többet. Így a városra leginkább az átutazó turizmus a jellemző. Az

épített környezet meglévő értékei vonzó turisztikai célpontok lehetnének (kúriák, kastélyok, falumúzeum).

Kultúra:

Városi rendezvények:

Újévi hangverseny
Sportbál
Városi Gyermeknap
Erős Ember verseny
Regionális Fúvószenekari Találkozó
Pünkösdlő
Város Egészségügyi Nap
Abonyi Lovas Napok
Városi Szüreti Mulatság
Márton napi felvonulás
Karácsonyi rendezvények
Cigányprímás, Cigányzenész Találkozó

Sport:

A sportéletnek nagy hagyományai vannak a városban. A sportélet helyszíne a Városi Sportcsarnok és a különböző sportlétesítmények. A Városi Sportcsarnok a Kossuth-téren található.

Küzdőtere minden tekintetben megfelel mind a hazai, mind a nemzetközi követelményeknek (eredményjelző berendezés, világítás, hangosítás stb.) Kézilabda, röplabda, futsal, tenispálya került felfestésre a parketta burkolaton, öltözői blokkunk összkomfortos. A nézőtér kb. 1200 fő befogadására alkalmas.

A testnevelés órákon, délutáni iskolai sportfoglalkozásokon, esti edzéseken túl, kulturális és egyéb kikapcsolódást jelentő rendezvényeknek is rendszeresen ad otthont.

Ilyenek például a nagy volumenű kiállítások és vásárok, színi előadások, szalagavató bálók, városi sportbálók, zenésztalálkozók, "mega" játszóházak, karácsonyi programok, városi rendezvények.

A Sportpálya elsősorban nagypályás a kispályás labdarúgó mérkőzések megtartására alkalmas, kitűnő állapotú játéktérrel.

Sportegyesületek a városban:

Abonyi KID Football Club Feinótt
Abonyi KID Football Club Utánpótlás
Abonyi Kézilabda Klub Női
Abonyi Kézilabda Klub Férfi
Abonyi Birkózó Club
Fereteg Triatlon SE
Abonyi Torna és Akrobatika Klub
POWER Karate SE
Abonyi Sakk Egyesület
Diák Sportegyesületek
Montágh DSE (asztalitenisz)
Sirokkó Futball Club
Extrém Sportegyesület
Abonyi Horgászegyesület

Sportrendezvények:

Országos Teremlabdarúgó torna
Nagy Gábor Kézilabda emléktorna
Szegefű kupa terem labdarúgótorna
Sakkverseny Lőrinczi László emlékére

Regionális Óvoda Olimpia
Megyei Asztalitenisz Döntő
Makai Máté Kézilabda Emléktorna
Skultéty Sándor Birkózó Emlékverseny
Kihívás Napja
Magas István futóverseny
Országos Karate Verseny
Kéttorony túrák

A város civil élete rendkívül sokrétű, az oktatáson, a városfejlesztésen keresztül egészen a sporttevékenységig sokféle területet átfog ezen szervezetek működése.

Civil szervezetek a városban:

Abonyi Gyermekéért Alapítvány
Abonyi Nagycsaládosok Egyesülete
Együtt a Gyermekéért Alapítvány
Együtt Egymásért Alapítvány
Gyulai Gaál Miklós Általános Iskolai Alapítvány
Középiskolai Oktatásért Alapítvány
Óvodás Gyermekéért Alapítvány
Kék Madár Egyesület
Abonyiak Abonyért Alapítvány
Kinizsi Városkapu Alapítvány
Múzeum Baráti Kör
Abonyi Lajos Múzeum
Abonyi Zsinagógaért Alapítvány
Galamb-és Kisállattenyésztők Egyesülete
Postagalamb Egyesület
Sági Ferenc Méhész Klub
Abonyi Muzsikáló Gyermekéért Alapítvány
Kéknefelejcs Népdalkör
Abonyi Fúvószekari Egyesület
Temessy Hédi Színjátszó Kör
Polgárőrség
Vagyonvédelmi Alapítvány
Vasutas Klub Nyugdíja Szakszervezete

Üzletek Abonyban:

Téglagyári élelmiszer CBA
COOP Abc
Alexandra ABC
Amaretto cukrászda
Bébi-gyermek és tini ruházat
COOP-STAR, COOP ABC
CSEPP ABC/CBA
Design sportbolt
Dorin divatáru és bababolt
Élelmiszer-csemege
Élelmiszer - zöldség-gyümölcs
Fehérnemű üzlet
Férfi-női divatáru
Gra - fitt papír-írószer
Húsbolt
Kis ABC
Lilaakác panzió és étterem
Melita ABC/CBA
Mészáros vendéglő
Móricz vendéglő

Niki élelmiszer-zöldség
N-optika
Óra-ékszer
Penny market áruház
Plus
Plus élelmiszer diszkont
Rácz papír-írószert
Teverna söröző
T-mobil partnerüzlet
TESCO
SPAR
LIDL (még csak tervezett)

Szolnok,üzletek (élelmiszer):

Szolnok Plaza
Noni üzletház
Tesco Hipermarket
Tesco Szupermarket
Cora
Interspar
DM
Euronics
Rossmann
Hervis
JYSK
Lidl
Mediamarkt
OBI
Pennymarket
Praktiker
OBI
Spar

Szolnoki rendezvények:

Szolnoki csata
VI. Tiszavirág Fesztivál
XIX. Szolnoki Zenei Fesztivál
16. Örökség Fesztivál
ArtJáró
13. Szolnoki Gulyásfesztivál
Halkolbász Fesztivál
Őszi Zenei Fesztivál
Régi Idők Tere
Szent István Napi rendezvények

Cegléd,üzletek: (élelmiszer)

Aldi
DM
Euronics
Lidl
Pennymarket
Profi
Rossmann
Spar
Tesco Hipermarket

3. Abony város gazdasági és társadalmi helyzete

Városrészek és szegregátumok segélyezési mutatói (forrás: önkormányzati nyilvántartások)

(A sorok száma a település adottságaitól függően bővíthető)

Az IVS-ben azonosított városrészek és szegregátumok ¹ neve	Lakónépesség száma (jelenlegi Népszámlálási adatok alapján)	Lakások száma (jelenlegi Népszámlálási adatok alapján a lakcímké száma)	LFT2 -ben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	Rendszeres szociális segélyben részesülők száma	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők száma	Romák aránya a lakónépességen belül ³ (amennyiben lehetséges)
Városközpont (Erzsébet királyné u. – Szelei út – Radák Mihály u. – Vak Bottyán u. – Újszászi út – Fadrusz János u. – Vörösmarty Mihály u. – Liget utca – Abonyi Lajos u. – Szolnoki út – Hunyadi János út – Luther Márton u. – Bethlen Gábor u. – Rákóczi Ferenc u. – Tompa Mihály u. – Nagykőrösi út – Dózsa György u. – Ceglédi út)	1655	605	28	8	50	
Lakóterületi övezet (A városközpont és a település belterületi határa közötti övezet)	13219	4948	136	17	432	
Külterület			12	3	36	
Szegregátum 1. (Török Ignác u. - Csokonai u. - patak - Bajcsi-Zsilinszky u. - Bicskei u. - Somogyi Imre u. - belterületi határ)	345	107	6	3	34	
Szegregátum 2. (Vak Bottyán u. - Csillag Zsigmond u. - Dobó István u. - Berzsenyi Dániel u.)	90	28	3	0	9	
Szegregátum 3. (Imre u. - Nagykőrösi u. - Tompa M. u.)	142	12	1	0	10	
Város egészére vetített mutató ⁴	15679	5993				
Város egészére az adott segélytípus száma			186	31	571	

1 Az integrált városfejlesztési stratégiában és az Anti-szegregációs tervben meghatározott városrészekre, illetve szegregátumokra.

2 LFT-be beletartozik a normatív, helyi és adósságkezelési LFT egyaránt.

3 Amennyiben a városnak rendelkezésére áll ilyen jellegű adat (pl. felmérésekből, CKÖ becslése stb.)

4 Az adott segélyezés típus aránya a város összes lakásszámához viszonyítva

4. ABONY – VÁROSKÖZPONT fejlesztés - Üzletház

Építtető: Abony Város Önkormányzata

Építkezés helye: Abony, Kossuth tér 5-7. Hrsz.:859/4

Építendő létesítmény: Piaccsarnok, szabadtéri piac, üzletek, lakások és lift

Általános adatok:

A telek építési övezete:	Vt-3
Beépíthető terület:	70 % (saroktelek, zárt sorú beépítés)
Megengedett építménymagasság:	min.: 8,0 m max.: 10,0 m
Telek területe:	7755 m ²
Beépített bruttó terület:	4376 m ²
Beépítési százalék:	56,42 %
Szükséges zöldfelület (15%):	1163 m ²
Szükséges zöldfelület 3szintes növényállomány esetén (-15%):	989 m ²
Zöld felület (fű, cserje, lombos fa):	1193 m ²
Gyeprács, parkolók alatt (felület 20%-a):	105,6 m ²
Extenzív zöldtető (felület 10%-a):	24 m ²
Összes tervezett zöldfelület:	1321 m ² > 989 m ²
A terv 0,00 pontja:	Tervezett padlószint, Bf : 91,50 m
Építménymagasság:	8,14 m

Építményérték (rendelet szerint) számítás:

Bruttó szintterületek:

Üzletház:	2414,33 m ²
Piaccsarnok:	950,52 m ²
Fedett piac:	619,05 m ²
Piac kiszolgáló blokk:	160,13 m ²
Emelet (lakások):	1277,73 m ²
II. emelet (lakás):	112,37 m ²
Összesen:	5534,13 m ² X 190e Ft = 1 051 484,7 ezer Forint.

Jelen állapot:

A projekt indításánál a tervezéssel érintett telkek egy része az Önkormányzat tulajdonában volt, a másik része magánkézből. Az önkormányzati tulajdonú területen jelenleg is működik a városi piac a hozzákapcsolódó leromlott állapotú építményekkel. A magánkézből lévő telkeken különböző állapotú és kialakítású üzletek működnek. Az önkormányzat a többi telek tulajdonosával összefogva határozta el az új piaccsarnok, fedett piac, üzletház, és lakások építését.

Előkészületek:

Az első lépésben a telekalakítások rendezése vált szükségessé, melyet az engedélyezési terv benyújtásáig elkészítettek. Az építkezés elindításához először az ott lévő épületek elbontását és a tereprendezését kell elvégezni. A bontásra vonatkozólag a törvényben előírt épületekre külön bontási engedély került megkérésre. A többi épületet, burkolatot szintén bontani szükséges és sík terepet kell kialakítani. Sajnos az új épületek megépítéséhez nélkülözhetetlen a területen lévő faállomány kivágása, de azokat a jogszabályban meghatározott mennyiségen felüli telepítéssel tervezik pótolni.

Telepítés:

Az új telekalakítással létrejött gyalogút és a Kossuth tér által határolt saroktelken az épületet a Kossuth tér felől a meglévő beépítést folytatva zárt sorúan helyezték el a Tervezők. Ennek megvalósíthatóságához az Önkormányzattal megegyezve a szomszédos (861/2 és 861/1 helyrajzi számú) telken álló épület tetőzetét átalakítják tűzfalas kialakításúra. A telekrendezés után kialakult területet több oldalról lehet megközelíteni. A gyalogos forgalom számára elsősorban a Kossuth tér felőli megközelítés, valamint a Thököly utcát és Szelei utcát összekötő, újonnan kialakított 859/3 hrsz-

ú gyalogút szolgál. A keleti oldalról az Újszászi útról nyíló bekötő út tárja fel a területet. Innen nyílik lehetőség elsősorban a gépkocsikkal való megközelítésre, ezért tervezték a terület keleti oldalára a parkolókat, valamint a lapostetőkön elhelyezkedő parkolókhöz felvezető rámpát.

Ez az út szolgál egyúttal az árufeltöltésre is. A piacon árusítók részére egy 21 állásos parkolót alakítottak ki a Dobó István utcával párhuzamos 858 hrsz-ú területen. Az újonnan kialakított sétáló utcával az volt a cél, hogy egy kellemes városi közteret alakuljon ki, mely mentén különböző üzletek helyezkedhetnek el, lehetőséget biztosítva az esetleges vendéglátóipari egységeknek, melyek akár részben ki is telepedhetnek erre a területre, és ez által egy pezsgő belvárosi hangulat alakulhat ki. A sétáló utca, és a keleti oldalon elhelyezkedő bekötő út közös tengelypontján, egy szökőkút helyezkedik el. A tervezett épület két egymástól elválló tömegből lett kialakítva. A Kossuth tér felőli részen helyezkedik el a földszinten az üzletház, az emeleten 14 lakás, míg a hátsó épületszárny a piac és a hozzákapcsolódó üzletek és kiszolgáló helyiségek befogadására szolgál. Mindkét épületrész lapos tetején parkolókat alakítottak ki, ezzel biztosítva a szükséges parkoló számot. A gépkocsik elhelyezésére a magas talajvízszint miatt ezt a megoldást tartották a leghatékonyabbnak.

Tervezett alaprajzi kialakítás:

Üzletház:

A Kossuth tér felőli oldalon, a földszinten helyezkedik el a tervezett üzletház, mely mind a négy oldala felől megközelíthető és középen két keresztirányú közlekedő sávval nyitották meg. A közlekedők mind a négy oldalról egy-egy rácsos kapuval lezárhatóak, de azok kültérnek számítanak, zárt nyílászárókkal nincsenek határolva, teljes felületen fűtetlenek, így az üzletek portál rendszerét hőszigetelten alakítják ki. A keresztirányú közlekedők metszéspontjában egy szökőkút létesítését tervezik, valamint a tengely mentén lehetőséget biztosít a terv a várakozásra, társalgásra padok elhelyezésével. Az elárusítótereket az engedélyezési terven diszponibilis helyiségként jelölték meg, mivel az üzletek pontos felosztása, kialakítása a tervezés folyamán nem volt ismert, az árusítás nem kezdődött el.

Az önkormányzat előzetes piacfelmérést végzett, amelynek eredménye alapján megállapítható volt, hogy az üzletek eladhatók. A tervezők javaslata alapján az értékesítés folyamán figyelembe kell venni a terület leggazdaságosabb kihasználhatóságát – ez inspirálta a Tervezőket arra, hogy pillérváz szerkezetes épületet tervezzenek meg. A tervek szerint a pillérek közelében biztosítják a közmű ellátást, amelyet onnan indulóan már a jövőbeni tulajdonosok építenek ki (elektromos, víz, fűtés, álmennyezeti tér felett, szennyvízcsanak padozatban). A későbbi üzletek felosztása pontos kialakítása nem építési engedély köteles. A terveken jelölték az üzletek megközelítését biztosító nyílászárókat, melyek az értékesítés során dölnék el, hogy nyitó, vagy fix szárnyúak lesznek-e, attól függően, hogy mekkora és milyen üzleteket alakítanak ki a területen. Az egységesen 3 m magas portálszerkezet felett egy reklámsáv húzódik, amelyre a tulajdonosok egységesen az üzletek cégfeliratát helyezhetik el. A később kialakítandó üzletekben lehetőség van arra, hogy saját vizesblokkokat építsenek ki, de a lift mellett az emeleten biztosított egy női és egy férfi WC az eladók részére. A földszinten kerül kialakításra egy vendég WC blokk, melyben egy női WC-t 4 fürkével, egy férfi WC-t 2 fürkével és 2 piszoárral, valamint egy mozgáskorlátozott WC-t helyeztek el a Tervezők. A vendégek a tetőparkolókról a vizesblokk melletti lépcsőházban tudnak lejönni gyalog, vagy az itt megépített lifttel. A gyalogos út, valamint a Kossuth tér felőli oldalon lehetőség van vendéglátóegységek kialakítására, és a járófelületre való kitelepülésre.

Piac:

A hátsó épületrész földszintjén lesz elhelyezve a piacépület, melynek van egy fedett, zárt piaccsarnoka, és egy fedett nyitott területe is. A fedett zárt piaccsarnok tengelye egybeesik az üzletház közlekedő tengelyével. A fedett piacrész két oldalán üzlethelyiségek helyezkednek el, melyek pontos kialakítását az üzletházéhoz hasonlóan a tervezés stádiumában még nem ismerték, de ugyanúgy biztosították a közműcsatlakozás lehetőségét. Az üzletekből mód nyílik mind a piaccsarnok felé, mind pedig az utca felé való árusításra. Az itt elhelyezendő üzlethelyiségeknek ajánlott saját vizesblokkot kialakítani amennyiben élelmiszer jellegű elárusítással foglalkoznak. Az egészségügyi könyves személyzet részére, amely elsősorban a pultos kiszolgálók közül kerülnek ki, lehetőséget biztosít a terv a hátsó vizesblokkban két külön WC használatra. A fedett csarnok középső 8 pillérére

egy-egy hideg-melegvízes koracél kézmosót terveztek azzal a céllal, hogy az ételmaradék- és élelmiszer-árusító egységeket ide koncentrálják. A csarnokban még kialakítottak a külső piactérről nyílóan egy mosogató helyiséget, melyben elhelyeztek egy 3 tálcás koracél mosogató medencét, kézmosót, hogy az árusok a szállítóedényeket meg tudják tisztítani. A piac hátsó részén egy fedett, de két oldalról nyitott területen lehetőség van a kültéri pultos árusításra. Az asztalok a beltéri asztalokkal együtt egységes kialakításúak lesznek, tisztítható felülettel és alul polcos kialakítással. A terület északi lezáró traktusában helyezkednek el a kiszolgáló létesítmények. A női WC-ben 4, a férfi WC-ben 2 fülkét, 2 piszoárt alakítottak ki, továbbá egy mozgáskorlátozott WC-t, és a már említett egészségügyi könyvesek számára további 2 WC-t. Itt helyezkedik el a piacfelügyelői iroda, egy gombavizsgáló és az állatorvosi szoba. Ebben egy kéttálcás mosogató és egy kézmosó került kialakításra. A piac padozat egységesen beton műgyanta felülettel lett tervezve, mely könnyen tisztítható. A kiszolgáló rész mögött egy fedett nyitott térben helyezkedik el a kukák tárolására alkalmas tér, valamint egy kukamosó és takarítószer-tároló helyiség. 7 db 1100 l-es szeméttároló konténer elhelyezésére, valamint kisebb kukák tárolására van lehetőség. A szelektív konténereket a 858 hrsz-on kialakított parkoló területén, vagy a sétáló út területén javasolták elhelyezni. Az itt kialakított parkolókat csak az elárusítók részére lenne fenntartva. A piaci rend kialakításánál a Tervezők előírása alapján figyelembe kell venni az egészségügyileg különböző veszélyességi fokozatú termékek csoportosítását és elhatárolását, az előírások szerint.

Emelet, parkolók:

A földszinten, saját területen 42 db parkolót helyeztek el a terület keleti oldalán, valamint a már említett 858 hrsz-ú területen további 21 parkolót fognak kialakítani. A piac feletti lapostetőn, melynek megközelítését egy fűthető rámpával biztosították további 45 parkoló hely kialakítására van mód. Az üzletház feletti lapostető egy részén 16 db parkolót alakítottak ki a 14 lakás számára, melynek bejáratát sorompós lezárással védik. A parkolókból az üzletházba illetve a piacra való lejutást az üzletház észak-keleti sarkában elhelyezkedő lépcsőházzal és a benne lévő lifttel biztosították. A látogató közönség által használt területet elzárták a lakók területétől. A lépcsőház emeleti részén helyezkedik el a már említett üzletházhoz tartozó dolgozói WC blokk és egy a takarítószemélyzet részére kialakított öltöző, melyben kialakítottak egy zuhanyzót és kézmosót is. A parkoló dél-keleti sarkában helyezték el fűtéshez-hűtésre szolgáló VRV berendezéseket. Ezeket a látogató közönség elől drótkerítéssel fogják elzárni.

Lakások:

Az épület emeletén 13 önálló lakásegységet alakítottak ki, valamint a második emeleten további egy lakást. Megközelítésük elsősorban a Kossuth tér felől L-01-es számú lépcsőházból történhet, vagy az emeleti parkolókból a külső folyosókon keresztül. A lakások több alaprajzi kialakítással kerülnek megépítésre, van közöttük kis garzon, egy, kettő és háromszobás lakás is. Az üzletház feletti lapostetős részen helyezkedhetnek el a lakók autói, valamint itt kialakították ki a játszótér és egy extenzív zöldtetővel borított terület is. A lakásokhoz tartozik egy-egy kis tároló is a 103-as számú helyiségben kialakítva, valamint a földszinten az L-02-es tároló hely.

Homlokzati kialakítás:

A tervezett épület két nagy különálló híddal összekötött tömegből áll. A piaci rész egyszerű lapostetős, míg az üzletházi terület lakásokkal szegélyezett része két szintes, magastetős kialakítású. Alapvető elképzelés volt, hogy a Kossuth tér felőli megjelenő homlokzat a kis városias zárt sorú beépítéshez alkalmazkodjon, úgy hogy egyúttal abban egy karakteres pontot is képezzen. Ezért alakítottak ki az épület sarkán egy tornyot, majd az épület tömege a szomszédos ház felé fokozatosan csökken, hogy az átmenetet biztosítsa. Külön építészeti hangsúlyt kap az üzletház bejárata, amely motívum az épület mind a négy homlokzati részén a főbejáratoknál megismétlődik. Az épület első részével ellentétben a fennmaradó részek lapostetős kialakításúak. A homlokzatok gyakorlatilag az egész épületen sík, ritmikus osztású üvegportálok, felettük egy végigszaladó reklámsávval, majd egy karakteres konzolos szegélylezárással. A szegély feletti falazott korlát felső részén növényvályú helyezkedik el, ahonnan a növényeket a mellette épített pergolákra lehet felfeszíteni. A nem üvegportállal határolt homlokzati felületek, a földszinti részen, a piac területén, és az üzletház hátsó homlokzatain klinkertégla burkolattal lesz kialakítva, míg a főhomlokzati toronyrész és az első pillérek kőburkolatot kapnak.

Infrastruktúra:

Közművek:

Ivóvíz, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés, gáz, elektromos energia.

Parkolás:

A helyi parkolási rendelet (29/2003. (XII. 17.) KT r. a gépjárművek elhelyezésének szabályozásáról) szerint a szükséges parkolók száma:

Tervezett kereskedelmi egységek alapterülete:	3150 m ²
100/15+3050/30=108,33 azaz	109 parkoló
Lakások:	14 db
Összesen:	123 db parkoló szükséges

tervezett parkolók száma: épület keleti oldalán a Cserép utcából megközelíthetően 42 db, a szintén innen, fűtött rámpán megközelíthető piac feletti parkolótetőn 45 db, a lakások előtti sorompóval lezárt parkolótetőn 16 db, a 858 hrszú telken a Dobó István utca felől megközelíthetően 21 db, azaz összesen 124 db parkolóhely. Kerékpártárolóban elhelyezendő kerékpárok száma OTÉK szerint: $1000/150 \times 2 + 2150/500 \times 2 = 22$ db az üzletekhez és piachoz, 14 db a lakásokhoz. Az üzletekhez és piachoz a tetőparkoló rámpája alatti fedett területen 31 db kerékpár helyezhető el, a lakásokhoz tartozó kerékpárok a lakásokhoz tartozó L-02 és 103-as tároló helyiségekben helyezhetők el. További mobil tárolók elhelyezése lehetséges.

Út, parkoló útcsatlakozása:

A létesülő telken belüli parkolók önkormányzati kezelésű utakhoz csatlakoznak. A parkolók a közforgalom elől csak részben lesznek elzárva (lakások előtti parkolótető). A parkolók létesítéséhez építéshatósági engedély nem szükséges, útépitési engedélyezést a közlekedési hatóság szakhatósági állásfoglalásában előírhatja.

Akadálymentesítés:

Az akadálymentességet biztosító megoldások:

- Az ingatlanon belül akadálymentes parkoló készül.
- Az akadálymentes parkolót tábla és felfestés jelzi
- Az épület funkcióját a homlokzaton elhelyezett tábla jelzi.
- A parkolótól az épülethez vezető akadálymentes útvonalon a járda lejtése az 5%-ot nem haladja meg.
- Az épületbe való akadálymentes bejutást szintbeli érkezéssel biztosítják
- Az épület alaprajzi kialakítása egyszerű, könnyen átlátható, merőleges rendszerű.
- Az épületen belül a közlekedőfolyosókon mindenhol biztosított a kerekesszékes megforduláshoz szükséges helyigény
- Az üzletházban és a piachoz kapcsolódóan is készül akadálymentes wc.
- A szintek közötti közlekedést kerekesszékekkel is használható lift fogja biztosítani.
- Az épületen belüli, közforgalommal érintett tereknél az ajtók szabad belmérete a 90 cm-t biztosítja.

Akadálymentes parkoló:

Az építményhez kapcsolódóan 124 db gépkocsiparkoló kerül kialakításra. Ezek közül 3 parkolóhely akadálymentes kialakítást kap. A parkoló területén szilárd, csúszásmentes burkolat készül. A parkoló helyét KRESZ-tábla és felfestés is jelzi. A parkoló mérete 4,00*5,00 méter.

5. Az INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI programba bevont fejlesztések költségvetése

KMOP-5.2.1/B-09-1f-2010-0019 sz. PROGRAM – Támogatott fejlesztési program elemek

- Szilágyi Erzsébet utca rehabilitációja
- Szilágyi Erzsébet utca rehabilitációja - Magyar Közút
- Kossuth tér környezetrendezése, térfigyelő rendszerének kialakítása és közvilágításának energiatakarékos fejlesztése
- **Piacsarnok és fedett piactér építése**
- Abony Város Községi Háza - Komplex kulturális, oktatási, művészeti központ
- "Lehetőségeink Fő tere" sikerünk akciója – SOFT típusú tevékenység
- "Lehetőségeink Fő tere" városmarketing akciója – SOFT típusú tevékenység
- "Lehetőségeink Fő tere" nyilvánosságának biztosítása – Tájékoztatás – nyilvánosság

A pályázatban kalkulált összesített beruházási költség (bruttó): **1 508 098 423 Ft**

KMOP-5.2.1/B-09-1f-2010-0019 sz. programhoz kapcsolódó – de NEM támogatott program elemek

- Ingatlan vásárlás és ingatlan megváltás költsége Red-Rex Q Kft.: 63 m2 alapterületű szerkezetkész üzlethelyiség tulajdonjoga a Piacsarnokban vagy az üzletházban – amely bruttó 145 000 Ft/m2 építési beruházási költséggel kalkulálva: **9 135 000 Ft**, CO-OP Star Zrt. : 69.320.000 Ft+ 25% ÁFA, azaz **86 650 000 Ft** vételár a leendő fejlesztési területen lévő, jelenleg a CO-OP Star Zrt. tulajdonában lévő épületekért,
- Piaci eszközök, berendezések beszerzésének bruttó költsége: **28 500 000 Ft**
- Közmű és közlekedési infrastruktúra fejlesztés – ÜZLETHÁZ projektre vonatkozóan: **82 367 000Ft**
- ÜZLETHÁZ bruttó beruházási költsége: **961 451 495 Ft**

A pályázaton felül kalkulálható bruttó beruházási költség: **1 085 736 000 Ft**

Teljes bruttó projekt érték mindösszesen: 2 593 834 000 Ft

6. PIAC megvalósításának pályázati elemzése

Abony Város Önkormányzata 2010. évben a KMOP-5.2.1/B-09-1f-2010-0019 sz. pályázata alapján Európai Unió támogatást kapott INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI TERVÉNEK megvalósításához.

A pályázat az alábbi projekt elemeket tartalmazza:

- Szilágyi Erzsébet utca rehabilitációja
- Szilágyi Erzsébet utca rehabilitációja - Magyar Közút
- Kossuth tér környezetrendezése, térfigyelő rendszerének kialakítása és közvilágításának energiatakarékos fejlesztése
- **Piacsarnok és fedett piactér építése**
- Abony Város Községi Háza - Komplex kulturális, oktatási, művészeti központ
- "Lehetőségeink Fő tere" sikerünk akciója – SOFT típusú tevékenység
- "Lehetőségeink Fő tere" városmarketing akciója – SOFT típusú tevékenység
- "Lehetőségeink Fő tere" nyilvánosságának biztosítása – Tájékoztatás – nyilvánosság

A pályázatban kalkulált összesített beruházási költség (bruttó): **1 508 098 423 Ft**

A pályázat által nyújtott támogatás összege: 921 520 276 Ft

Az Önkormányzat által biztosítandó önerő mértéke: 586 578 147 Ft

Az üzleti tervben vizsgált PIAC létesítmény pályázatban szerepeltetett költsége: 276 744 519 Ft + 25% ÁFA, azaz **345 930 649 Ft**

Pályázati támogatás intenzitása: 30 %

Piac megvalósításához szükséges önerő mértéke: 70%

Az üzleti tervben vizsgált PIAC pályázatban szereplő támogatási összege: 103 731 195 Ft

A pályázati költségvetés alapján Önkormányzat által finanszírozandó önerő összege: **242 199 454 Ft**

Önkormányzat által vállalt – PIAC megvalósítása kapcsán felmerülő további fejlesztési kötelezettségek

1. Red-Rex Q Kft.: 63 m² alapterületű szerkezetkész üzlethelyiség tulajdonjoga a Piacsarnokban vagy az üzletházban – amely bruttó 145 000 Ft/m² építési beruházási költséggel kalkulálva: **9 135 000 Ft**
2. CO-OP Star Zrt. : 69.320.000 Ft+ 25% ÁFA, azaz **86 650 000 Ft** vételár a leendő fejlesztési területen lévő, jelenleg a CO-OP Star Zrt. tulajdonában lévő épületekért, földterületért.

Egyéb piac megvalósítására jutó költségek:

A fejlesztési költségelemek arányában megosztottuk a tervezés, a menedzsment, és pályázattal kapcsolatos egyéb ügyviteli költségeket, ez alapján a PIAC építését terhelő további költségeket az alábbiak szerint határoztuk meg:

Összesített bruttó beruházási költség: 971 255 934 Ft

A PIAC megvalósítására kalkulált bruttó beruházási költség: 345 930 649 Ft

Piac / Össz beruházási költség arány: **35,6 %**

Ennek megfelelően a PIAC megvalósítását terhelő:

- Management költség a teljes projekt beruházási értékre vetített 35,6%-a, azaz 51 500 000 Ft x 0,356 = 18 334 000 Ft , amelynek támogatási intenzitása 85% - így az önkormányzatot terhelő arányos önerő mértéke: 2 750 000 Ft
- Műszaki tervek és engedélyek költségei – a teljes projekt beruházási értékre vetített 35,6%-a, azaz a 66 565 500 Ft x 0,356 = 23 697 140 Ft, amelynek támogatási intenzitása 59,14% - így az önkormányzatot terhelő arányos önerő mértéke: 9 682 590 Ft

- Igénybe vett szolgáltatások költségei – a teljes projekt beruházási értékre vetítve 35,6%-a, azaz az $60\,300\,004 \text{ Ft} \times 0,356 = 21\,467\,000 \text{ Ft}$, amelynek támogatási intenzitása 77,4% - így az önkormányzatot terhelő arányos önerő mértéke: 4 851 500 Ft

Az integrált városfejlesztési tevékenység során PIAC megvalósítására vetített fajlagos költségek összesen: **17 285 000 Ft** – amelyek az Önkormányzatot mint biztosítandó önerőt terhelik.

Piaci eszközbeszerzés – berendezések elhelyezésének becsült bruttó költsége: **28 500 000 Ft**

ÖSSZESÍTÉS

Az alábbiakban összesítjük az önkormányzatot PIAC építése kapcsán terhelő – önerővel finanszírozandó költségeket – az építési beruházási költségkalkuláció során a pályázati költségvetés adatait figyelembe véve:

- Építési beruházás önerős finanszírozási bruttó költség hányada: **242 199 454 Ft**
- Ingatlan vásárlással és csere ingatlan biztosításával kapcsolatban felmerülő bruttó költségek: **95 785 000 Ft**
- Egyéb komplex projekt megvalósítást terhelő tervezési – menedzsment – szolgáltatások igénybevételének – önerős finanszírozással megvalósítandó bruttó költség hányada: **17 285 000 Ft**
- Piaci eszközök, berendezések beszerzésének bruttó költsége: **28 500 000 Ft**

Önkormányzat által finanszírozandó bruttó költségek mindösszesen: **383 769 000 Ft**

7. ÜZLETHÁZ megvalósításának költségelemzése

A költségelemzésünket táblázatos formában foglaltuk össze. Jelen összefoglaló kimutatás az általunk elvégzett beruházási költségkalkulációk alapján készült.

A számítások alapján a PIAC létesítésével felmerülő bruttó beruházási költség: 322 275 642 Ft

A számítások alapján az ÜZLETHÁZ létesítésével felmerülő bruttó beruházási költség: 890 618 421 Ft

A beruházásokkal párhuzamosan felmerülő közmű és közlekedési infrastruktúra fejlesztési költség: 97 031 525 Ft

Az üzletház / piac beruházási költség aránya: 73% - 27%

Ennek megfelelően ha szétosztjuk a beruházásokat terhelő infrastruktúra fejlesztési költségeket, akkor a PIAC esetén **348 474 105 Ft**, az ÜZLETHÁZ esetén **961 451 495 Ft** bruttó beruházási költséggel lehet számolni.

PIAC megvalósítására vetített bruttó beruházási költség:		322 275 642
ÜZLETHÁZ megvalósítására vetített bruttó beruházási költség:		890 618 421
Üzletek beruházási költsége:	569 985 957 Ft	
Lakások beruházási költsége:	170 871 600 Ft	
Tetőparkoló beruházási költsége:	149 760 864 Ft	
Közmű infrastruktúra fejlesztés		36 386 822
Közlekedési infrastruktúra fejlesztés		50 941 551
Zöldfelületi infrastruktúra fejlesztés		9 703 152
Bruttó beruházási költségek mindösszesen:		1 309 925 587

Összehasonlítva a PIAC beruházás pályázati költségkalkulációval:

Az üzleti tervben vizsgált PIAC létesítmény pályázatban szerepeltetett költsége: 276 744 519 Ft + 25% ÁFA, azaz **345 930 649 Ft** – tehát a **348 474 105 Ft**-os költségkalkuláció alig mutat eltérést.

Tekintettel arra, hogy az ÜZLETHÁZ megvalósítása 100%-ban Önkormányzat által finanszírozott beruházás, így az üzleti tervekben pályázati támogatást ebben az esetben nem lehet figyelembe venni.

A teljesség kedvéért az ÜZLETHÁZ beruházási költségeit is ki kell egészíteni az alábbi beruházást terhelő költségekkel:

- Beruházás műszaki tervezése, műszaki ellenőrzés költsége – a teljes beruházási költségre vetítve 5,5%, azaz $961\,451\,495 \text{ Ft} \times 0,055 = 52\,879\,832 \text{ Ft}$
- A beruházást terhelő Projekt Menedzsment és Ingatlanközvetítés – Bérbeadás költsége: 3,5%, azaz $961\,451\,495 \text{ Ft} \times 0,035 = 33\,650\,802 \text{ Ft}$

Azaz mindösszesen az ÜZLETHÁZ megvalósításával felmerülő költség: $961\,451\,495 \text{ Ft} + 86\,530\,634 \text{ Ft} = \mathbf{1\,047\,982\,129 \text{ Ft}}$

Amennyiben szerkezetkész állapotot feltételezünk az ÜZLETHÁZ esetén, akkor a teljes beruházási költség összege: **892 000 000 Ft** –ban vehető figyelembe.

8. Az üzleti tervekben – és megtérülés számításoknál figyelembe vett BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK

A PIAC esetén a pályázati támogatással csökkentett beruházási költséget vesszük figyelembe az alábbiak szerint:

- Építési beruházás önerős finanszírozási bruttó költség hányada: **242 199 454 Ft**
- Egyéb komplex projekt megvalósítást terhelő tervezési – menedzsment – szolgáltatások igénybevételének – önerős finanszírozással megvalósítandó bruttó költség hányada: **17 285 000 Ft**
- Piaci eszközök, berendezések beszerzésének bruttó költsége: **28 500 000 Ft**
- Fejlesztést terhelő közmű, közlekedési és zöldfelületi infrastruktúra fejlesztés költsége: **26 198 500 Ft (27 %)**

Önkormányzat által finanszírozandó bruttó költségek mindösszesen (kerekítve): 314 183 000 Ft

Az ÜZLETHÁZ esetén a TELJES beruházási költséget vesszük figyelembe az alábbiak szerint:

- Építési beruházási költség: **890 618 421 Ft**
- Fejlesztést terhelő közmű, közlekedési és zöldfelületi infrastruktúra fejlesztés költsége: **70 833 000 Ft (73 %)**
- Egyéb projekt megvalósítást terhelő tervezési – menedzsment – szolgáltatások igénybevételének költsége: **86 530 634 Ft**

Önkormányzat által finanszírozandó bruttó költségek mindösszesen (kerekítve): 1 047 982 000 Ft

A számításaink során külön szerepeltetjük az ingatlanvásárlással – cserével kapcsolatban felmerülő bruttó költségeket, amelynek összege:

Ingatlan vásárlás bruttó költsége: 86 650 000 Ft

Red-Rex Q Kft. 63 m2 alapterületű szerkezetkész ingatlanának bruttó költsége: 9 135 000 Ft

Önkormányzat által finanszírozandó - Ingatlan vásárlással és csere ingatlan biztosításával kapcsolatban felmerülő bruttó költségek mindösszesen: 95 785 000 Ft

A teljes Abony város Önkormányzatát terhelő bruttó költség – a PIAC és ÜZLETHÁZ vonatkozásában mindösszesen:

1 457 950 000 Ft

9. ÜZLETI értékelések – ELEMZÉSEK – 10 éves megtérülést érintő megállapításai

Elemzéseket készítettünk arra vonatkozóan, hogy a 10 és 40 éves megtérülési feltételeket milyen bérleti díj és ingatlan-rész – azaz albetét értékesítési bevételek mellett lehet teljesíteni. Az alapként felhasznált komplex kalkulációs táblázatokból kitűnt, hogy a negatív scenario-tól az innovatív scenario-ig jelentős szórást mutatnak a megtérüléssel érintett időintervallumok.

Emlékeztetőül az innovatív scenario-val kalkulálható megtérülési időszak értékesítést és bérleti hasznosítást párhuzamosan figyelembe véve 27 év volt, ezzel szemben a maximális bérbeadási és értékesítési eredményeket adó számítások 68 évben, az objektív 76 évben, végül a pesszimista becslések 100 év felett határozták meg a megtérülés feltételeit.

A számításainknál az innovatív és maximalizált eredmények között választottuk ki a számítási alapértékeket, amelyek alapján összefoglalóan az alábbi eredményeket kaptuk:

I. Amortizációval és optimalizált működtetési költséggel számított bruttó bérleti díjak és bruttó értékesítési díjbevételek

40 éves megtérülés feltételeként meghatározott bérleti díjak és fajlagos ingatlan értékesítési értékek:

Üzletek – üzlethelyiségek megállapítható bruttó bérleti díja:	18,5 EUR/m2/hónap
Piaci eladó tér megállapítható bruttó bérleti díja:	6,5 EUR/m2/hónap
Lakások megállapítható bruttó bérleti díja:	4 EUR/m2/hónap
Parkolási és gépkocsi tárolást szolgáló létesítmény bérleti díja:	2 EUR/m2/hónap

Ez egy 100 m2 alapterületű kiskereskedelmi üzlet vagy szolgáltató egység esetén: 527
250 Ft bruttó bérleti díjfizetési kötelezettséget jelent.

Egy fajlagosan 30 m2 alapterületű PIACI Stand esetén a bérleti díjként megfizetendő költség: bruttó
55 575 Ft/hónap

A lakások esetén 60 m2 alapterületű lakás bruttó bérleti díja:
68 400 Ft/hónap

Parkolók bérleti díja – 1 állásra vonatkozóan:
10 260 Ft/hónap

10 éves megtérülés feltételeként meghatározott bérleti díjak és fajlagos ingatlan értékesítési értékek:

Üzletek – üzlethelyiségek megállapítható bruttó bérleti díja:	30 EUR/m2/hónap
Piaci eladó tér megállapítható bruttó bérleti díja:	10 EUR/m2/hónap
Lakások megállapítható bruttó bérleti díja:	8 EUR/m2/hónap
Parkolási és gépkocsi tárolást szolgáló létesítmény bérleti díja:	2 EUR/m2/hónap

Ez egy 100 m2 alapterületű kiskereskedelmi üzlet vagy szolgáltató egység esetén: 855
000 Ft bruttó bérleti díjfizetési kötelezettséget jelent.

Egy fajlagosan 30 m2 alapterületű PIACI Stand esetén a bérleti díjként megfizetendő költség: bruttó
85 500 Ft/hónap

A lakások esetén 60 m2 alapterületű lakás bruttó bérleti díja: 136
800 Ft/hónap

Parkolók bérleti díja – 1 állásra vonatkozóan:
10 260 Ft/hónap

A 10 éves megtérülési időt figyelembe véve az üzlethelyiség 1 m2 alapterületét 843 000 Ft/m2 bruttó áron kell ahhoz értékesíteni, hogy az értékesítésből származó jövedelem a tervezett megtérülési időszakhoz illeszkedjen. Ezen érték alatt csak a bérleti hasznosítási feltételek teljesülésével lehet a megtérülési időszakot elérni.

II. Hozam számítással elkészített kalkuláció – minimalizált amortizációs és működtetési költségekkel

A számítások elvégezhetőek voltak az értékelési szabályok szerint, mivel az értékek tárgyat képező üzleti és piaci létesítmények kereskedelmi és szolgáltatási funkciókkal rendelkeznek – gazdasági forgalmat lebonyolító társaságok tulajdonába, illetve bérleti működtetése alá kerülnek. Ilyen módon mind a PIAC, mind pedig az ÜZLETHÁZ esetén megfelelnek a hozam számítás alapkritériumainak.

A minimalizált amortizációs kulcsok alkalmazását az teszi lehetővé, hogy a csak részlegesen használt létesítmény egészére nem terjed ki a működés során bekövetkező elhasználódás, és hasonló feltételek mondhatók el a ki nem adott, illetve még nem értékesített albetétek esetén is, amelyekre vetített közös költség minimalizálható abban az esetben, ha a létesítmény fenntartását és kezelését a Város által megalapított Városfejlesztő és Városüzemeltető Társaság végzi.

A hozam alapon elvégzett számítások kedvezőbb eredményeket mutatnak.

10 éves megtérülés feltételeként meghatározott bérleti díjak és fajlagos ingatlan értékesítési értékek:

Üzletek – üzlethelyiségek megállapítható bruttó bérleti díja:	22,5 EUR/m²/hónap
Piaci eladó tér megállapítható bruttó bérleti díja:	8 EUR/m²/hónap
Lakások megállapítható bruttó bérleti díja:	6 EUR/m²/hónap
Parkolási és gépkocsi tárolást szolgáló létesítmény bérleti díja:	2 EUR/m²/hónap

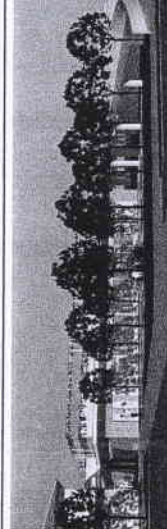
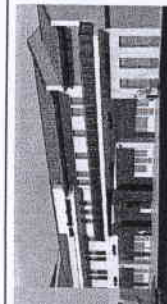
Ez egy 100 m ² alapterületű kiskereskedelmi üzlet vagy szolgáltató egység esetén:	641
250 Ft bruttó bérleti díjfizetési kötelezettséget jelent.	
Egy fajlagosan 30 m ² alapterületű PIACI Stand esetén a bérleti díjként megfizetendő költség:	bruttó
68 400 Ft/hónap	
A lakások esetén 60 m ² alapterületű lakás bruttó bérleti díja:	106
600 Ft/hónap	
Parkolók bérleti díja – 1 állásra vonatkozóan:	
10 260 Ft/hónap	

Mennyiben 10 éves megtérüléssel számolunk úgy a 22,5 EUR/m²/hónap bérleti díj összege 846 000 Ft/m² értékesítési díjbevéttel vetíthető össze, amely azt jelenti, hogy ezen fajlagos m²-ár, vagy csak annak felette lehet az üzlethelyiségeket értékesíteni. 15 éves megtérülés esetén is az értékesítés összege meghaladja az 500 000 Ft/m² árat.

Az elvégzett elemzések során két módszer alkalmazásával vizsgáltuk meg, hogy milyen bérleti díj és értékesítési bevételek mellett lehet

I. Amortizációval és optimalizált működtetési – üzemeltetési költséggel kalkulált 10 éves megtérülés feltételei



Abony város - Üzletház és Városi PIAC
 10 és 40 éves megtérülési feltételek - Fajlagos értékesítési és bérleti díj bevételek

10 év alatt megtérülő gazdasági modell

Bruttó beruházási költségkalkuláció									
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)					
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000					
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800						
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750						
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800						
5	Beltéri közlekedő	0,89	182 450						
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900						
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100						
8	Lakóter - Lakás	1	205 000						
9	Kültéri - fedett közlekedő	0,58	118 900						
10	Kültéri közlekedési építmény	0,32	65 600						
Bruttó bérleti díjbevételei kalkuláció									
Fajlagos bevételek	Funkció	Bérleti kihasználtság (nap/év)	Bérleti díjbevétele (Ft/m ² /év)	Fajlagos bérleti díj (bruttó EUR/m ²)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/m ²)	Fajlagos éves kihasználtság (%)	Üzemeltető terhelő éves üzemeltetési költség (Ft/m ² /év)	Amortizációs értékcsökkenés (Ft/m ² /év)	Fajlagos bérleti díj * változás (%)
1	Üzlet helyiség	273,75	75 281	30	8 400	75	3 235	5 412	62

2	Piaci eladó tér	248,2	22 752	10	2 800	2 750,0	68	2 409	3 936	54	
3	Kommunális vizesblokk	0	0	0	0	0,0	0	10 707	4 715		
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	0	0	0,0	0	4 350	3 936		
5	Beltéri közlekedő	0	0	0	0	0,0	0	5 521	3 649		
6	Szociális és adminisztrációs tér	328,5	36 135	12	3 360	3 300,0	90	1 171	4 018	0	
7	Logisztikai tér - Raktár	310,25	14 220	5	1 400	1 375,0	85	803	3 362	43	
8	Lakóter - Lakás	310,25	22 752	8	2 240	2 200,0	85	903	4 100	100	
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	0	0	0,0	0	2 175	2 378		
10	Kültéri közlekedési építmény	200,75	3 680	2	560	550,0	55	1 129	1 312	0	
Pénzüntézeti beruházás finansz. átlagos éves kamatláb (15 év) (%)				4,35							
Bruttó értékesítési bevétel kalkuláció											
Fajlagos bevételek	Funkció	Fajlagos forgalmi érték (bruttó Ft/m2)	Ingatlan értékesítés alapterületi hányada (%)						Fajlagos forgalmi értékváltozás (%)		
1	Üzlet helyiség	500 000	55						67		
2	Piaci eladó tér	60 000	45	Kizárólagos használati jog értékesítés							71
3	Kommunális vizesblokk	0	0								
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0								
5	Beltéri közlekedő	0	0								
6	Szociális és adminisztrációs tér	0	0								
7	Logisztikai tér - Raktár	0	0								
8	Lakóter - Lakás	350 000	45							40	
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0								
10	Kültéri közlekedési építmény	50 000	30	Kizárólagos használati jog értékesítés							127

Bruttó beruházási költségkalkuláció									
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)					
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000					
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800						
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750						
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800						
5	Beltéri közlekedő	0,89	182 450						
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900						
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100						
8	Lakóter - Lakás	1	205 000						
9	Kültéri - fedett közlekedő	0,58	118 900						
10	Kültéri közlekedési építmény	0,32	65 600						
Bruttó bérleti díjbevételei kalkuláció									
Fajlagos bevételek	Funkció	Bérleti kihasználtság (nap/év)	Bérleti díjbevétele (Ft/m ² /év)	Fajlagos bérleti díj (bruttó EUR/hó/m ²)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/hó/m ²)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/hó/m ²)	Fajlagos éves kihasználtság (%)	Üzemeletit terhelő éves üzemeltetési költség (Ft/m ² /év)	Amortizációs értékcsökkenés (Ft/m ² /év)
1	Üzlet helyiség	273,75	46 423	18,5	5 180	5 087,5	75	3 235	5 412
2	Piaci eladó tér	248,2	14 789	6,5	1 820	1 787,5	68	2 409	3 936
3	Kommunális vizesblokk	0	0	0	0	0,0	0	10 707	4 715
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	0	0	0,0	0	4 350	3 936
5	Beltéri közlekedő	0	0	0	0	0,0	0	5 521	3 649
6	Szociális és adminisztrációs tér	328,5	36 135	12	3 360	3 300,0	90	1 171	4 018
7	Logisztikai tér - Raktár	310,25	9 954	3,5	980	962,5	85	803	3 362
8	Lakóter - Lakás	310,25	11 376	4	1 120	1 100,0	85	903	4 100
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	0	0	0,0	0	2 175	2 378
10	Kültéri közlekedési építmény	200,75	3 680	2	560	550,0	55	1 129	1 312
Pénzüntézet beruházás finansz. átlagos éves kamatláb (15 év) (%)									
				4,35					

Bruttó értékesítési bevétel kalkuláció				
Fajlagos bevételek	Funkció	Fajlagos forgalmi érték (bruttó Ft/m ²)	Ingatlan értékesítés alapterületi hányada (%)	
1	Üzlet helyiség	300 000	55	
2	Piaci eladó tér	35 000	45	Kizárólagos használati jog értékesítés
3	Kommunális vizesblokk	0	0	
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	
5	Beltéri közlekedő	0	0	
6	Szociális és adminisztrációs tér	0	0	
7	Logisztikai tér - Raktár	0	0	
8	Lakóter - Lakás	250 000	45	
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	
10	Kültéri közlekedési építmény	22 000	30	Kizárólagos használati jog értékesítés

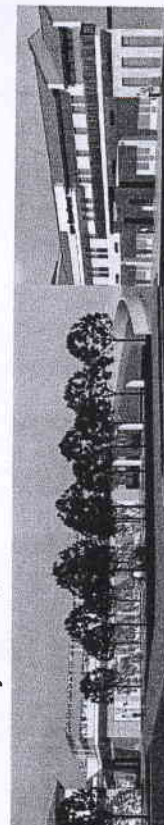
II. Hozam alapon számított 10 éves megtérülés feltételei – minimalizált amortizációs értékcsökkenéssel és működtetési kiadásokkal

A hozam számítással meghatározott ingatlan bérbeadási és értékesítési „határértékek” abban az esetben változásokat mutatnak, ha az értékesítés és bérbeadás konstrukciói albetétben belül és épülete belül is váltakoznak.

Lehetnek olyan esetek, amikor az albetét hasznosítás bérbeadásal indul, és 5-10 éves bérleti időszakot követően válik értékesíthetővé az üzleti albetét. Ebben az esetben a folyamatosan fizetett bérleti díjak a már szerzett jövedelmek miatt csökkenthetők, ilyen módon lehetséges van a 10 éves megtérülést figyelembe véve akár bruttó 465 000 Ft/m² értékű értékesítésre.

Abony város - Üzletház és Városi PIAC

10 és 40 éves HOZAM ALAPÚ megtérülési feltételek - Fajlagos értékesítési és bérleti díj bevételek



10 év alatt megtérülő gazdasági modell

Bruttó beruházási költségkalkuláció										
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)						
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000						
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800							
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750							
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800							
5	Beltéri közlekedő	0,89	182 450							
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900							
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100							
8	Lakóter - Lakás	1	205 000							
9	Kültéri - fedett közlekedő	0,58	118 900							
10	Kültéri közlekedési építmény	0,32	65 600							
Bruttó bérleti díjbevételek kalkuláció										
Fajlagos bevételek	Funkció	Bérleti kihasználtság (nap/év)	Bérleti díjbevétele (Ft/m2/év)	Fajlagos bérleti díj (bruttó EUR/hó/m2)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/hó/m2)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/hó/m2)	Fajlagos éves kihasználtság (%)	Üzemeltetői üzemeltetési költség (Ft/m2/év)	Amortizációs értékcsökkenés (Ft/m2/év)	Fajlagos bérleti díj változás (%)
1	Üzlet helyiség	273,75	56 461	22,5	6 300	6 187,5	75	2 133	3 653	22
2	Piaci eladó tér	248,2	18 201	8	2 240	2 200,0	68	1 734	2 657	23
3	Kommunális vizesblokk	0	0	0	0	0,0	0	8 365	3 183	
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	0	0	0,0	0	6 023	2 657	
5	Beltéri közlekedő	0	0	0	0	0,0	0	5 353	2 463	
6	Szociális és adminisztrációs tér	328,5	36 135	12	3 360	3 300,0	90	1 004	2 712	0
7	Logisztikai tér - Raktár	310,25	14 220	5	1 400	1 375,0	85	723	2 269	43
8	Lakóter - Lakás	310,25	17 064	6	1 680	1 650,0	85	823	2 768	50
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	0	0	0,0	0	1 338	1 605	
10	Kültéri közlekedési építmény	200,75	3 680	2	560	550,0	55	979	886	0
Pénzüntézet beruhasas finans. átlagos éves kamatláb (15 év) (%)										
										4,35

Bruttó értékesítési bevétel kalkuláció							Fajlagos forgalmi értékváltozás (%)
Fajlagos bevételek	Funkció	Fajlagos forgalmi érték (bruttó Ft/m ²)	Ingatlan értékesítés alapterületi hányada (%)				
1	Üzlet helyiség	465 000	55				42
2	Piaci eladó tér	55 000	45	Kizárólagos használati jog értékesítés			57
3	Kommunális vizesblokk	0	0				
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0				
5	Beltéri közlekedő	0	0				
6	Szociális és adminisztrációs tér	0	0				
7	Logisztikai tér - Raktár	0	0				
8	Lakóter - Lakás	325 000	45				30
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0				
10	Kültéri közlekedési építmény	45 000	30	Kizárólagos használati jog értékesítés			105

A PIAC és TETŐPARKOLÓ létesítése jelentős mértékben rontja a megtérüléssel kapcsolatos számítások eredményeit. Általánosan elmondható, hogy Magyarországon önmagában az emelt színvonalú szolgáltatásokat biztosító „köz” PIAC és Vásárcsarnok, vagy az ehhez kapcsolódó belvárosi parkolási létesítmények nem nyereségtermelő vállalkozások. Csak abban az esetben lehet a megtérülés feltételeit javítani, ha több funkciós létesítmény működtetésben – üzemeltetésben lehet gondolkodni.

Abony - Főtér - PIAC létesítésének üzleti elemzése									
Scenario	Negatív		Optimális		Maximális		Innovatív		
	PIAC	TETŐPARKOLÓ	PIAC	TETŐPARKOLÓ	PIAC	TETŐPARKOLÓ	PIAC	TETŐPARKOLÓ	
Becsült beruházási költség	322 276 000	149 761 000	322 276 000	149 761 000	322 276 000	149 761 000	322 276 000	149 761 000	
Számított éves bruttó bérleti díjbevételek (Ft/év)	19 224 330	5 805 000	23 545 000	8 402 000	25 835 000	9 930 000	46 592 000	16 041 000	
Számított működtetési/üz. Saját költségek (Ft/év)	-5 883 000	-3 552 000	-4 389 000	-2 578 000	-3 596 000	-2 005 000	-1 323 000	-1 719 000	
Amortizációs értékcsökkenés (Ft/év)	-6 446 000	-2 995 000	-6 446 000	-2 995 000	-6 446 000	-2 995 000	-6 446 000	-2 995 000	

Beruházási önerőt terhelő kamat/banki költség (Ft/év)	-14 019 000	-8 515 000	-14 019 000	-6 515 000	-14 019 000	-6 515 000	-14 019 000	-6 515 000
Ingatlan értékesítések bevétele (Ft)	7 679 000	7 534 000	13 821 000	15 067 000	19 964 000	22 601 000	21 064 000	32 646 000
Ingatlanértékesítéssel csökkentett bérleti díjbevétele (Ft/év)	17 470 000	4 934 000	19 642 000	5 882 000	19 616 000	5 461 000	46 592 000	5 614 000
Ingatlanértékesítéssel csökkentett költségek/kiadások/amortizációs értékcsökkenés) (Ft)	-19 761 000	-11 102 000	-13 670 000	-8 461 000	-8 421 000	-6 333 000	-21 788 000	-3 930 000
Megtérülésre vett beruházási költség	314 597 000	142 227 000	308 455 000	134 694 000	302 312 000	127 160 000	301 212 000	117 115 000
Éves bevétel/kiadás és értékcsökkenés egyenlege	-2 291 000	-6 168 000	5 972 000	-2 579 000	11 195 000	-872 000	24 804 000	1 684 000
Számított megtérülési idő (év)	nem megtérülő	nem megtérülő	52	nem megtérülő	27	nem megtérülő	12	70

10. ÜZLETI TERV – Elemzések

Az üzleti elemzéseket a PIAC és ÜZLETHÁZ különféle helyiségcsoportjainak részletes költség és hasznosítás elemzésével készítettük el. A számítások során az építési engedélyezési tervdokumentációhoz elkészített helyiségjegyzéket használtuk fel, amely lehetőséget adott arra, hogy helyiség szintű elemzéssel vizsgáljuk meg a helyiségek – helyiség csoportok, különböző funkciójú rendeltetési egységek:

- Beruházási – építési költségeit,
- A fenntartás – működtetés és üzemeltetés költségeit
- Az amortizációt
- Az építési beruházás finanszírozásához szükséges pénzügyi finanszírozást és annak kamatterheit
- Az integrált városfejlesztési program által kínált vissza nem térítendő támogatási feltételeket
- A bérbeadás differenciált költségeit
- Az értékesítés differenciált költségeit
- A kulcsrakész és szerkezetkész állapot közötti differenciákat
- A bérbeadás – bérleti hasznosítás változó feltételeit – bérbeadás sikerességének %-os értékét
- Az értékesítés nagyságának – volumenének változó feltételeit – értékesítés sikerességének %-os értékét,
- A bérbeadás és értékesítés egymáshoz viszonyított arányait
- A beruházást terhelő járulékos költségeket – mint például a járulékos infrastruktúra fejlesztés költségeit
- A beruházást terhelő tervezési és menedzsment költségeket
- A beruházást terhelő ingatlan vásárlási és ingatlan csere feltételeit – Önkormányzatot terhelő költségeit

Üzleti tervünket az alábbi eseteket vizsgáltuk meg:

I. „Negatív” bérbeadási és értékesítési eredmény

Az elemzések elvégzése során „pesszimista” bérbeadási és értékesítési eredményeket vettünk figyelembe. Az elemzéseket hasonló földrajzi elhelyezkedésű települések, hasonló településszerkezeti fekvésű üzletközpontjában, illetve piac – vásárcsarnokában alkalmazott bérleti díjak, értékesítési árbevételek, 2010. évi árszinten kalkulált működtetési és üzemeltetési költségek szem előtt tartásával készítettük el.

Az alábbiakban csak a számítások során figyelembe vett legfontosabb adatokat soroljuk fel, hivatkozással az üzleti terv mellékleteként csatolt részletes elemzésekre – kimutatásokra:

ÜZLETHÁZ

- Fajlagos bruttó üzlethelyiség bérleti díj: 18,5 EUR/m²/hó
- Fajlagos bruttó üzlethelyiség értékesítési díj: 300 000 Ft/m²
- Lakások bruttó bérleti díja: 4 EUR/m²/hó
- Lakások bruttó értékesítési díja: 250 000 Ft/m²
- Üzletek bérbeadás és Értékesítés aránya: 65/35 %
- Üzletek éves bérbeadási – kihasználtsága: 65%
- Lakások éves bérbeadási – kihasználtsága: 76%
- Lakások értékesítési és Bérbeadási aránya: 45/55%

PIAC

- Piaci üzleti területek bruttó bérleti díja: 6,5 EUR/m²/hó
- Piaci fajlagos éves bérbeadási kihasználtsága: 55%
- Piaci – kizárólagos terület – stand – üzlet használati jogának egyszeri alkalommal megfizetendő bruttó értéke: 35 000 Ft/m²
- Piaci – kizárólagos használati jog értékesítés aránya: 25%

- Tetőparkoló árbevétele – megállapított szolgáltatási bérleti díjbevétel szerint: 2 EUR/m²/hó
- Tetőparkoló éves kihasználtsága: 38%

II. „Optimális” bérbeadási és értékesítési eredmény

Az értékelési alapadatok felvétele során a hasonló földrajzi helyzetű települések központjaiban, hasonló új, korszerű üzletközpontokban – vásárcsarnokokban alkalmazott bérleti díjakat, értékesítési költségeket vettünk figyelembe. A számítás során ugyancsak tapasztalati úton, de becslésre támaszkodva modelleztük a hasznosítottság különböző funkcionális egységekre vonatkoztatott feltételei, valamint a bérbeadás és ingatlan értékesítés arányát.

Tekintettel arra, hogy a PIAC esetén nincs mód a pályázati kötelmek miatt az ingatlan értékesítésre, ezért a Bérlok egyszeri – bérleti terület jogmegváltását vettük figyelembe azzal, hogy nem minden bérlok, hanem optimista becslések szerint csak azok 45%-a fog élni az 5 évre szóló bérleti jog megváltásának lehetőségével.

Igyekeztünk harmonikus összhangot keresni a számítások során felvett bérleti díj – értékesítési díj „vonzó” piacképessége és a vele szemben alkalmazott bérbeadási és értékesítési sikeresség között. A programozott számítási modell azonban lehetőséget teremt több fajta üzleti modell felvételére, viszont a terjedelmi korlátok miatt jelen szakvéleményben nem kívántunk élni egy kategórián belül több alternatíva bemutatásának lehetőségével.

ÜZLETHÁZ

- Fajlagos bruttó üzlethelyiség bérleti díj: 18,5 EUR/m²/hó
- Fajlagos bruttó üzlethelyiség értékesítési díj: 300 000 Ft/m²
- Lakások bruttó bérleti díja: 4 EUR/m²/hó
- Lakások bruttó értékesítési díja: 250 000 Ft/m²
- Üzletek bérbeadás és Értékesítés aránya: 45/55 %
- Üzletek éves bérbeadási – kihasználtsága: 75%
- Lakások éves bérbeadási – kihasználtsága: 85%
- Lakások értékesítési és Bérbeadási aránya: 45/55%

PIAC

- Piaci üzleti területek bruttó bérleti díja: 6,5 EUR/m²/hó
- Piaci fajlagos éves bérbeadási kihasználtsága: 68%
- Piaci – kizárólagos terület – stand – üzlet használati jogának egyszeri alkalommal megfizetendő bruttó értéke: 35 000 Ft/m²
- Piaci – kizárólagos használati jog értékesítés aránya: 45%
- Tetőparkoló árbevétele – megállapított szolgáltatási bérleti díjbevétel szerint: 2 EUR/m²/hó
- Tetőparkoló éves kihasználtsága: 55%

III. „Maximális” bérbeadási és értékesítési eredmény

A számítások során a megítélésünk szerint maximálisnak tekinthető hasznosítási feltételeket vettük figyelembe mind a bérbeadás intenzitása, mind pedig az ingatlan részek értékesítése tekintetében. Természetesen nagyobb – azaz sikeresebb értékesítési vagy bérbeadási eredményt el lehet érni alacsonyabb összegű bérleti vagy értékesítési költség felvételével, azonban a számtani egyensúly miatt például csökkentett bérleti díj mellett feltételezett nagyobb számú bérbeadás is közel hasonló éves költségvetési mérlegeredményre vezet.

Az ár-érték arányok megállapításánál fontos szempont, hogy ne legyen árletörő hatású más-, belvárosi ingatlan vonatkozásában, amely ronthatja akár a belvárosban városközpontban megjelenő szolgáltatások színvonalát is. Sok esetben tapasztalható például az 1 Ft-os üzletek, vagy a Kínai olcsó ér és viszonylag rossz minőségű termékeket értékesítő üzletek városközponti megjelenése. A szolgáltatási színvonal és minőség csökkenése kihatással van a szomszédos bérlok vagy ingatlanvásárlók betelepülésére is, hiszen egyre inkább nem az a vásárló közönség kezdi látogatni a városközpontot, vagy az újonnan megépített létesítményt – mint amely szolgáltatás a magasabb színvonalú de egyben árfekvésű szolgáltatók biztosítanak.

Fontos szempont a gazdasági elemzések során, hogy milyen nemzetgazdasági és helyi gazdasági prognózist fogalmazunk meg. Sajnos az elemzés elkészítésének időpontjában több negatív tényező befolyásolja a hasonló tanulmányok, szakértői vizsgálatok elkészítését. Növekszik a munkanélküliek aránya, csökken a reálbér színvonala, emelkednek a lakosságot terhelő rezszi költségek és megfizetendő díjak, több konkurens szolgáltató jelenik meg a piacon – amely megjelenésnek már koránt sem városi határai vannak.

A fogyasztók törekednek arra, hogy a számukra legkedvezőbb ár/érték arány alapján vásároljanak, ezt igazolja a hypermarketek látványos térhódítása a kiskereskedelem területén. Abony város esetén ne csak a helyi hypermarketekkel, és általános fogyasztási cikket értékesítő kereskedelmi egységekkel kell „megküzdeni”, hanem ott van a növekvő munkahelyi ingázók szomszédságában lévő szolnoki és ceglédi hypermarketek, kiskereskedelmi üzlethálózatok.

ÜZLETHÁZ

- Fajlagos bruttó üzlethelyiség bérleti díj: 18,5 EUR/m²/hó
- Fajlagos bruttó üzlethelyiség értékesítési díj: 300 000 Ft/m²
- Lakások bruttó bérleti díja: 4 EUR/m²/hó
- Lakások bruttó értékesítési díja: 250 000 Ft/m²
- Üzletek bérbeadás és Értékesítés aránya: 45/55 %
- Üzletek éves bérbeadási – kihasználtsága: 85%
- Lakások éves bérbeadási – kihasználtsága: 90%
- Lakások értékesítési és Bérbeadási aránya: 75/25%

PIAC

- Piaci üzleti területek bruttó bérleti díja: 6,5 EUR/m²/hó
- Piaci fajlagos éves bérbeadási kihasználtsága: 75%
- Piaci tér – kizárólagos terület – stand – üzlet használati jogának egyszeri alkalommal megfizetendő bruttó értéke: 35 000 Ft/m²
- Piaci tér – kizárólagos használati jog értékesítés aránya: 65%
- Tetőparkoló árbevétele – megállapított szolgáltatási bérleti díjbevétele szerint: 2 EUR/m²/hó
- Tetőparkoló éves kihasználtsága: 65%

IV. „Innovatív” bérbeadási és értékesítési eredmény

Az „INNOVATÍV” modell felvételéhez számos magyarázatot kell fűznünk. Az ÜZLETHÁZ üzlethelyiségeinek és lakásainak értékesítése, bérbeadása jelentős mértékben függ a marketing tevékenységet végző szervezet munkájától, az általa kifejtett reklám tevékenységtől. A KMOP pályázati rendszerhez kapcsolódóan Abony Város Önkormányzata – Városfejlesztő Társaságot hoz létre, ahol felkészült és szakmailag képzett – magasan kvalifikált szakemberek kezdik meg a tervezett fejlesztési bérleti jogának és ingatlan tulajdonrészeinek értékesítését. Várhatóan nem csak egy A/4-es üvegportálra felragasztott kiírás fogja hirdetni a városközpontban kínálgató lehetőséget, hanem aktív marketing és menedzsment munka fog hozzá járulni az üzletház és piac üzleti – vállalkozási sikeréhez.

Az egyedi számítási modell felvétele során azonban a fentiekben említettekénél többet feltételeztünk a Menedzsment tevékenységével kapcsolatban, hiszen a hatékony marketing munka elvárható feltétele a negatív-pesszimista, az objektív és maximalista scenario-k általi feltételezett állapothoz is.

A Polgármesteri Hivatallal, illetve a Tervezőkkel lefolytatott egyeztetések alkalmával felmerült a PIAC csarnok tér – több célú hasznosításának lehetősége, mivel a korán reggeltől késő délelőttig, vagy délig tartó piaci értékesítést követően már nagyon minimális a létesítmény forgalma. Az erős forgalmú piacnapok és a szombati hétvégi nap kivételével igen sok lehetőség kínálkozik a létesítmény csarnok terének hasznosítására.

Az INNOVATÍV hasznosítási feltételek során olyan gondolatokat vettünk fel, amely jelentős mértékben megnövelhetné a csarnok délutáni, esti vagy akár hétvégi kihasználtságát.

A kihasználtságon túl – nem csak kihasználtsági – vagy hasznosítottsági % növekedéssel lehet számolni, hanem fajlagosan megemelkedő piaci bérleti díjbevételekkel, vagy például a piac

elválaszthatatlan tartozékát képező parkolási terület aktívabb és jelentősebb bevételt eredményező kihasználását.

Mire is gondoltunk?

- A mobil berendezésekkel, pultokkal tagolt csarnok tér – kulturális és szabadidős rendezvények céljára történő hasznosítása
- A térben kulturális és szabadidős funkciókat kiszolgáló vendéglátóipari egységek kialakítása
- Korlátozott helyigényű sport rendezvények megrendezése – figyelembe véve a tér és berendezéseinek adottságait. (gördeszka, görkorcsolya, mountainbike, teke, kugli, lábténisz.....stb.
- EXPO-k és Kiállítások megrendezése
- Kulturális - Művészeti – Gazdaságélénkítő programokat tartalmazó – Sport – Szabadidős rendezvénytár – jelentősen megnövelve a csarnok tér kihasználtságát, és nem utolsósorban vonzerőt jelentve a PIAC – Vásárcsarnok épületébe történő „betelepülésre”.

Jelentősebb mértékben a PIAC létesítményre kalkulált bérleti díjbevételeket valamint a parkoló díjbevételeket növeltük meg – jelentősebb mértékű kihasználtság feltételezése mellett:

ÜZLETHÁZ

- Fajlagos bruttó üzlethelyiség bérleti díj: 18,5 EUR/m²/hó
- Fajlagos bruttó üzlethelyiség értékesítési díj: 300 000 Ft/m²
- Lakások bruttó bérleti díja: 4 EUR/m²/hó
- Lakások bruttó értékesítési díja: 250 000 Ft/m²
- Üzletek Bérbeadás és Értékesítés aránya: 45/55 %
- Üzletek éves bérbeadási – kihasználtsága: 75%
- Lakások éves bérbeadási – kihasználtsága: 85%
- Lakások értékesítési és Bérbeadási aránya: 65/35%

PIAC

- Piaci üzleti területek bruttó bérleti díja: 9,5 EUR/m²/hó
- Piaci fajlagos éves bérbeadási kihasználtsága: 95%
- Piaci – kizárólagos terület – stand – üzlet használati jogának egyszeri alkalommal megfizetendő bruttó értéke: 35 000 Ft/m²
- Piaci – kizárólagos használati jog értékesítés aránya: 45%
- Tetőparkoló árbevétele – megállapított szolgáltatási bérleti díjbevétel szerint: 3 EUR/m²/hó
- Tetőparkoló éves kihasználtsága: 70%

Mindezeket túl külön vizsgáltuk azokat az eseteket, amelyek alapján:

V. Csak bérbeadásra kerül sor – Az Önkormányzat által szerződési kötelezettségek alapján átadandó tulajdonrész feletti létesítmény alapterület 100%-os bérbeadásával

A számítások során a pesszimista – objektív – maximális – innovatív scenario-k figyelembe vételével csak azt feltételeztük, hogy az Önkormányzat a Red-Rex Q Kft., és a CO-OP Star Zrt. 63 m² és 200 m²-es üzleti alapterületén túl több ingatlan részt nem értékesít, hanem csak bérleti konstrukcióban végzi azok hasznosítását.

VI. Bérbeadás és ingatlan értékesítés különböző arányú kombinációjával megvalósuló ingatlan hasznosítás

Az általános számítási modellt a bérbeadás és értékesítés összhangjának figyelembe vételével készítettük el. A pesszimista – objektív – maximális – innovatív scenario-k során különböző képp vettük fel az értékesítés/bérbeadás arányait – amelyek a becslés előrelátásának, prognózisának jellegét is tükrözi.

VII. Kulcsrakész állapotban megépített PIAC és ÜZLETHÁZ

A kulcsrakész állapot felvétele során olyan építési beruházási költségeket vettünk figyelembe, amely megtérüléssel számol, azonban szemelőtt tartja az értékesítés és bérbeadás költség térítési piaci realitásait.

Aktív marketig és menedzsment munkához kapcsolódó piackutatás segítségével megközelítő információkat lehet szerezni a leendő bérlők, ingatlan vásárlók igényeivel kapcsolatban, továbbá a szerződéseket olyan módon lehet megfogalmazni, amely a már bérbe adott, vagy értékesített ingatlan befejezéséhez egy általános minőségi és komfort szinthez befejező szakipari költségeket rendel.

A piacon általános gyakorlat, hogy a normál komfort szinttől eltérő vásárlói igények esetén az értékesítés vagy a bérleti díj összegében növekedés áll elő. Ezt vagy a különbözet egy összegű megfizetésével, vagy a bérleti díjba való „beépítéssel” lehet érvényesíteni.

VIII. Kulcsrakész állapotban megépített PIAC és szerkezetkész állapotban megépített ÜZLETHÁZ

A kulcsrakész állapot esetén az ÜZLETHÁZ üzlet és lakótéri helyiségcsoportjai esetén volt külön számításra lehetőség. Tekintettel arra, hogy a PIAC 100%-os kulcsrakész elkészítése vállalt EU pályázati kötelezvény – így az üzleti modell elkészítésénél ezt csak 100%-os készütséggel tudtuk kalkulálni.

Az ÜZLETHÁZ vonatkozásában átlagosan 30%-os építési költség csökkentést irányoztunk – amelyeket természetesen a megállapított értékesítési és bérleti díj bevétel is alacsonyabb összeggel kísér.

IX. 10 éves és 40 éves megtérülés esetén alkalmazandó bérleti díj összegek – Optimális hasznosítási feltételeket figyelembe véve

A 10 és 40 éves megtérülési modell felvétele során megfordítottuk a számításokat, és nem azt vizsgáltuk, hogy a beruházás pesszimista – objektív – maximális – innovatív scenario-k mellett milyen megtérülési időintervallummal vehető figyelembe, hanem azt elemeztük, hogy 10 vagy 40 éves megtérülési idő eléréséhez milyen bérleti és értékesítési költségeket kell érvényesítenie a Menedzsmentnek ahhoz, hogy a megtérülés időszakai és az általánosan figyelembe vehető kihasználtsági – értékesítési volumen feltételek teljesüljenek.

Ezt a MODELL elemzést elkészítettük olyan módon, hogy az amortizáció – értékcsökkenés, vagy az önkormányzatot terhelő üres – kihasználatlan egységek után megfizetendő működtetési költségeket csökkentettük a még elfogadható minimális szintre.

X. Önálló PIAC és önálló ÜZLETHÁZ üzleti elemzés

Az üzleti elemzést elkészítettük olyan módon is, hogy megpróbáltuk külön vizsgálni a PIAC és az ÜZLETHÁZ létesítmény egységeinek megvalósítását. Az elemzés ilyen módon történő megközelítése azért volt iránymutató, mert a PIAC létesítmény kötelező és elválaszthatatlan tartozéka a Város által elnyert integrált városfejlesztési programok megvalósítását támogató pályázatnak. A több mint 1,5 milliárd Ft-os össz projekt értékhez viszonyítva a PIAC csak 25%-os költséghányaddal bír, amelynek a pályázati támogatási intenzitása minimálisnak tekinthető 30%.

A PIAC megvalósítását azonban kötelező feladatnak kell tekinteni – mivel annak elmaradása vagy megghiúsulása a teljes fejlesztés akadályoztatását vonja maga után.

Az ÜZLETHÁZ városképi és emelt szintű városi lakossági szolgáltató egységként kerül kialakításra, amely jelentős mértékben hozzá járul megjelenésével, és funkciójával a városközpont jövőbeli fejlődéséhez. Az „igényes” fizetőképes vásárlóközönség a városközpontnak ezen a helyén tudja kielégíteni vásárlási igényeit, egyben az üzletház megjelenésével lehet ellensúlyt teremteni azzal a folyamattal, hogy a vásárlók a ruházati, műszaki és egyéb divatcikkeket a szomszédos Szolnok vagy Cegléd üzleteiben, vagy bevásárló központjaiban vásárolják meg.

ÁRAK – ÉRTÉKEK Abonyban

Összehasonlításként néhány bérleti és értékesítési árat szeretnénk felsorolni 2011. év első negyedévében szolgáltatott adatok alapján:

Abony – TESCO Áruház

- 80-90 m² közötti alapterületű belső üzleti helyiség – Kassza rendszerekkel szemközti fekvéssel – a hypermarket sétányról való feltárási – megközelítési lehetőséggel: 6,3 EUR/m²/hó + 25% ÁFA, amely költség magába foglalja a közös költségeket is. Az üzlethelyiség bérleti díja bruttó: 7,9-8 EUR/m²/hó
- TESCO áruházat körül ölelő épületkaréjban kialakított üzletek – 350-500 m² közötti alapterülettel – külső parkolóból és közterületről való közvetlen megközelítéssel: 7,7 EUR/m²/hó + ÁFA, bruttó 9,6-10 EUR/m²/hó azonban szerkezetkész állapotban. Amennyiben a bérlő saját költségén kialakítja az üzlet helyiséget úgy további bérleti díjköltség nem terheli, azonban a költségeket tovább növeli a havi működtetés és üzemeltetés REZSI jellegű költsége.

Belváros – Városház

- 140 m² – Fő út – buszmegálló mellett – városházától 200 m távolságra 3,9 EUR/m²/hó + ÁFA azaz bruttó 4,9-5 EUR/m²/hó amelyet havi üzemeltetési és fenntartási költség terhel.
- 51 m² – Abony városházájának peremén – 3,6 EUR/m²/hó + ÁFA azaz bruttó 4,5 EUR/m²/hó

Az alábbiakban a Szenario-k kimutatásait és számításait mutatjuk be:

Negatív – pesszimista értékesítést és bérbeadást tartalmazó Szenario – gazdasági elemzésének alapadatai

Bruttó beruházási költségkalkuláció										
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)						
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000						
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800							
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750							
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800							
5	Beltéri közlekedő	0,89	182 450							
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900							
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100							
8	Lakóter - Lakás	1	205 000							
9	Kültéri - fedett közlekedő	0,58	118 900							
10	Kültéri közlekedési építmény	0,32	65 600							
Bruttó bérleti díjbevételei kalkuláció										
Fajlagos bevételek	Funkció	Bérleti kihasználtság (nap/év)	Bérleti díjbevételei (Ft/m2/év)	Fajlagos bérleti díj (bruttó EUR/hó/m2)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/hó/m2)	Fajlagos éves kihasználtság (%)	Fajlagos üzemeltetési költség (bruttó EUR/hó/m2)	Fajlagos üzemeltetési költség (bruttó Ft/hó/m2)	Üzemeltetési terhelő éves üzemeltetési költség (Ft/m2/év)	Amortizációs értékcsökkenés (Ft/m2/év)
1	Üzlet helyiség	237,25	40 234	18,5	5 087,5	65	4,55	1 251,3	4 529	5 412
2	Piaci eladó tér	200,75	11 961	6,5	1 787,5	55	2,50	687,5	3 388	3 936
3	Kommunális vizesblokk	0	0	0	0,0	0	3,20	880,0	10 707	4 715
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	0	0,0	0	1,30	357,5	4 350	3 936
5	Beltéri közlekedő	0	0	0	0,0	0	1,65	453,8	5 521	3 649
6	Szociális és adminisztrációs tér	310,25	34 128	12	3 300,0	85	3,50	962,5	1 757	4 018
7	Logisztikai tér - Raktár	255,5	8 197	3,5	962,5	70	2,00	550,0	1 606	3 362
8	Lakóter - Lakás	277,4	10 171	4	1 100,0	76	2,25	618,8	1 445	4 100
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	0	0,0	0	0,65	178,8	2 175	2 378
10	Kültéri közlekedési építmény	138,7	2 543	2	550,0	38	0,75	206,3	1 556	1 312

Pénzüntézetí beruházás finansz. átlagos éves kamatláb (15 év) (%)				4,35
Bruttó értékesítési bevételei kalkuláció				
Fajlagos bevételek	Funkció	Fajlagos forgalmi érték (bruttó Ft/m ²)	Ingatlan értékesítés alapterületi hányada (%)	
1	Üzlet helyiség	300 000	35	
2	Piaci eladó tér	35 000	25	Kizárólagos használati jog értékesítés
3	Kommunális vizesblokk	0	0	
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	
5	Belteri közlekedő	0	0	
6	Szociális és adminisztrációs tér	0	0	
7	Logisztikai tér - Raktár	0	0	
8	Lakóter - Lakás	250 000	30	
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	
10	Kültéri közlekedési építmény	22 000	15	Kizárólagos használati jog értékesítés

Optimális értékesítést és bérbeadást tartalmazó scenario – gazdasági elemzésének alapadatai

Bruttó beruházási költségkalkuláció				
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800	
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750	
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800	
5	Belteri közlekedő	0,89	182 450	
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900	
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100	
8	Lakóter - Lakás	1	205 000	

Maximális értékesítési és bérbeadási eredményt tartalmazó scenario – gazdasági elemzésének alapadatai

Bruttó beruházási költségkalkuláció										
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)						
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000						
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800							
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750							
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800							
5	Beltéri közlekedő	0,89	182 450							
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900							
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100							
8	Lakóter - Lakás	1	205 000							
9	Kültéri - fedett közlekedő	0,58	118 900							
10	Kültéri közlekedési építmény	0,32	65 600							
Bruttó bérleti díjbevételek kalkuláció										
Fajlagos bevételek	Funkció	Bérleti kihasználtság (nap/év)	Bérleti díjbevételek (Ft/m2/év)	Fajlagos bérleti díj (bruttó EUR/hó/m2)	Fajlagos bérleti díj (bruttó Ft/hó/m2)	Fajlagos éves kihasználtság (%)	Fajlagos üzemeltetési költség (bruttó EUR/hó/m2)	Fajlagos üzemeltetési költség (bruttó Ft/hó/m2)	Üzemeltetői terhelő éves üzemeltetési költség (Ft/m2/év)	Amortizációs értékcsökkenés (Ft/m2/év)
1	Üzlet helyiség	310,25	52 613	18,5	5 087,5	85	4,55	1 251,3	1 941	5 412
2	Piaci eladó tér	273,75	16 311	6,5	1 787,5	75	2,50	687,5	1 882	3 936
3	Kommunális vizesblokk	0	0	0	0,0	0	3,20	880,0	10 707	4 715
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	0	0,0	0	1,30	357,5	4 350	3 936
5	Beltéri közlekedő	0	0	0	0,0	0	1,65	453,8	5 521	3 649
6	Szociális és adminisztrációs tér	328,5	36 135	12	3 300,0	90	3,50	962,5	1 171	4 018
7	Logisztikai tér - Raktár	346,75	11 125	3,5	962,5	95	2,00	550,0	268	3 362
8	Lakóter - Lakás	328,5	12 045	4	1 100,0	90	2,25	618,8	602	4 100
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	0	0,0	0	0,65	178,8	2 175	2 378
10	Kültéri közlekedési építmény	237,25	4 350	2	550,0	65	0,75	206,3	878	1 312

Pénzüntézetü beruházás finansz. átlagos éves kamatláb (15 év) (%)				4,35
Bruttó értékesítési bevételek kalkuláció				
Fajlagos bevételek	Funkció	Fajlagos forgalmi érték (bruttó Ft/m ²)	Ingatlan értékesítés alapterületi hányada (%)	
1	Üzlet helyiség	300 000	85	
2	Piaci eladó tér	35 000	65	Kizárólagos használati jog értékesítés
3	Kommunális vizesblokk	0	0	
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	
5	Beltéri közlekedő	0	0	
6	Szociális és adminisztrációs tér	0	0	
7	Logisztikai tér - Raktár	0	0	
8	Lakóter - Lakás	250 000	75	
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	
10	Kültéri közlekedési építmény	22 000	45	Kizárólagos használati jog értékesítés

Innovatív értékesítést és bérbeadást tartalmazó scenario – gazdasági elemzésének alapadatai

Bruttó beruházási költségkalkuláció				
Funkció kód	Funkció	Beruházási érték differencia szorzó	Beruházási érték	Beruházási alapérték (bruttó Ft)
1	Üzlet helyiség	1,32	270 600	205 000
2	Piaci eladó tér	0,96	196 800	
3	Kommunális vizesblokk	1,15	235 750	
4	Gépészeti és elektromos tér	0,96	196 800	
5	Beltéri közlekedő	0,89	182 450	
6	Szociális és adminisztrációs tér	0,98	200 900	
7	Logisztikai tér - Raktár	0,82	168 100	
8	Lakóter - Lakás	1	205 000	

9	Kültéri - fedett közlekedő	0.58	118 900	
10	Kültéri közlekedési építmény	0.32	65 600	
Bruttó bérleti díjbevételek kalkuláció				
Fajlagos bevételek	Funkció	Bérleti kihasználtság (nap/év)	Bérleti díjbevételek (F/m ² /év)	Fajlagos bérleti díj (bruttó EUR/hó/m ²)
1	Üzlet helyiség	273,75	46 423	18,5
2	Piaci eladó tér	346,75	30 196	9,5
3	Kommunális vizesblokk	0	0	0
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	0
5	Beltéri közlekedő	0	0	0
6	Szociális és adminisztrációs tér	346,75	31 785	10
7	Logisztikai tér - Raktár	328,5	25 596	8,5
8	Lakóter - Lakás	310,25	11 376	4
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	1,2
10	Kültéri közlekedési építmény	255,5	7 026	3
Pénzüntézetű beruházás finansz. átlagos éves kamatláb (15 év) (%)		4,35		
Bruttó értékesítési bevételek kalkuláció				
Fajlagos bevételek	Funkció	Fajlagos forgalmi érték (bruttó F/m ²)	Ingatlan értékesítés alapterületi hányada (%)	
1	Üzlet helyiség	300 000	55	
2	Piaci eladó tér	0	0	
3	Kommunális vizesblokk	0	0	
4	Gépészeti és elektromos tér	0	0	
5	Beltéri közlekedő	0	0	
6	Szociális és adminisztrációs tér	0	0	
7	Logisztikai tér - Raktár	0	0	
8	Lakóter - Lakás	250 000	65	
9	Kültéri - fedett közlekedő	0	0	
10	Kültéri közlekedési építmény	22 000	65	Kizárólagos használati jog értékesítés

11. ÜZLETI TERV – eredmények, megállapítások

Az üzleti terv számításait „Tiszta bérleti hasznosítás” valamint „Értékesítéssel egybekötött” bérleti hasznosítás figyelembe vételével készítettük el.

A számításokból jól kitűnik, hogy csak magas értékesítési ár – forgalmi érték alkalmazásával lehet megfelelő megtérülési időt elérni, így a jövőbeli hasznosítás szempontjából meghatározó az ingatlanok bérbeadása.

A számításokat általános piaci forgalmi értékek és bérleti díjak felvételével készítettük el az alábbiak szerint:

- Üzlethelyiségek bruttó bérleti díja: 18,5 EUR/m²/hó
- PIAC üzlethelyiségeinek, illetve értékesítésre alkalmas tereinek bruttó bérleti díja: 6,5 EUR/m²/hó
- Lakások, lakófunkciójú rendeletetési egységek bruttó bérleti díja: 4 EUR/m²/hó
- Raktározásra, logisztikai célokra alkalmas terek-helyiségek bruttó bérleti díja: 3,5 EUR/m²/hó
- Külső parkolók – tetőparkolók hasznosítása kapcsán számított bérleti díj: 2 EUR/m²/hó, amely lehet egyrészt a hely kizárólagos hasznosításának megváltása, se lehet fizetős parkolási célú hasznosítás során megfizetendő fajlagos bérleti díj.

Az ingatlanok forgalmi értéke tekintetében az alábbi értékekkel számoltunk:

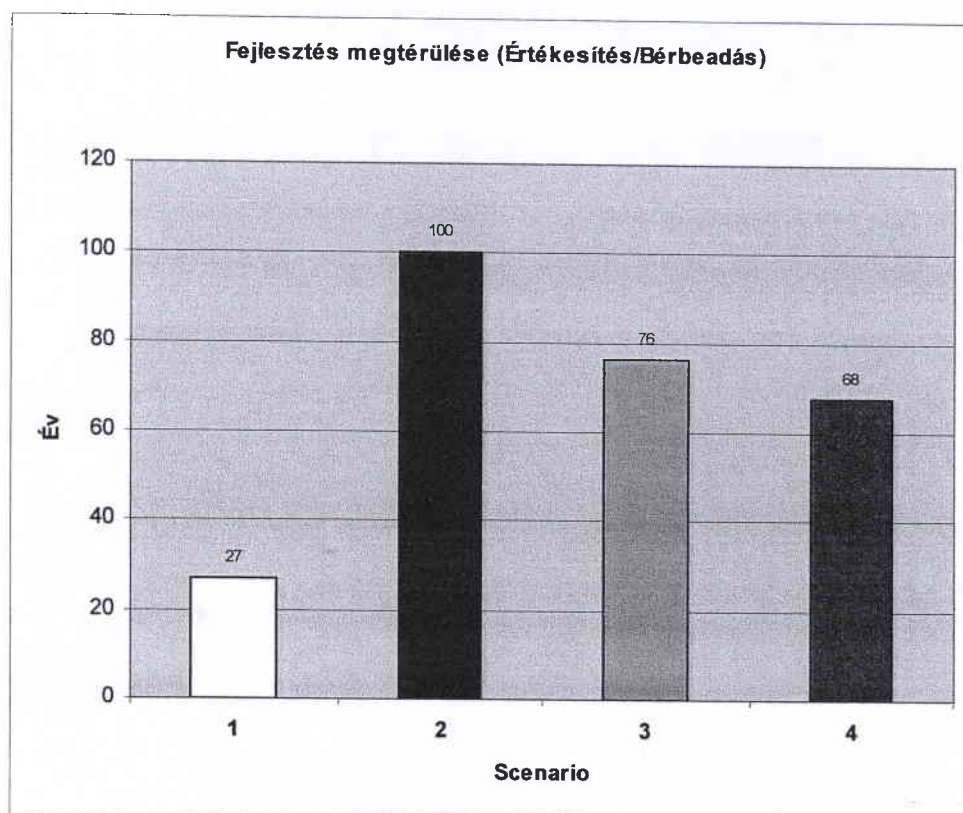
- Üzlethelyiségek bruttó fajlagos forgalmi értéke: 300 000 Ft/m²
- A Piaci értékesítési helyek – standok egyszeri – 5 éves időintervallumra szóló megváltásának értéke: 35 000 Ft/m²
- A lakások fajlagos forgalmi értékét bruttó 250 000 Ft-al, vettük számításba.

Az alábbiakban táblázatos és grafikonos formában foglaltuk össze a számítások – 4 értékesítési – bérbeadási esetet felsorakoztató adatait:

Összesített fejlesztési adatok (KIVONAT) - Javaslatok				
Tiszta bérleti hasznosítási konstrukció	Innovatív	Negatív	Objektív	Maximális
Bérleti hasznosítás - prognosztizált bérleti díjbevételek (bruttó Ft/év)	150 349 219 Ft	100 628 064 Ft	118 881 523 Ft	133 544 756 Ft
Saját működtetési/üzemeltetési költség (bruttó Ft/év)	12 143 887 Ft	21 189 308 Ft	16 086 622 Ft	12 303 182 Ft
Amortizációs értékcsökkentés/fenntartás (bruttó Ft/év)	27 359 059 Ft	27 359 059 Ft	27 359 059 Ft	27 359 059 Ft
Beruházást terhelő hitel kamat költség (bruttó Ft/év)	64 682 325 Ft	64 682 325 Ft	64 682 325 Ft	64 682 325 Ft
Fejlesztést terhelő éves költségek (bruttó Ft/év)	104 185 271 Ft	113 230 692 Ft	108 128 006 Ft	104 344 566 Ft
KMOP Funkcióbővítő Városfejlesztés - pályázati támogatás (bruttó Ft)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Fejlesztések finanszírozásának önerő mértéke (bruttó Ft)	1 486 950 000 Ft	1 486 950 000 Ft	1 486 950 000 Ft	1 486 950 000 Ft
Teljes fejlesztés BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülés ideje (év)	32	100 év felett	100	51
Támogatott önkormányzati beruházás BÉRLETI megtérülésének ideje (év)	32	100 év felett	100	51
Értékesítéssel egybekötött bérleti hasznosítási konstrukció				
Számítható ingatlanértékesítési bevételek (bruttó Ft)	440 734 092 Ft	251 225 115 Ft	395 300 867 Ft	620 204 719 Ft
Ingatlanértékesítéssel csökkentett prognosztizált bérleti díj bevételek (bruttó Ft/év)	91 171 037 Ft	72 063 919 Ft	65 845 772 Ft	41 258 587 Ft
Bérleti hasznosítást terhelő üzemeltetési, amortizációs és banki költségek (bruttó Ft/év)	52 749 538 Ft	71 569 162 Ft	51 500 893 Ft	28 465 111 Ft

Teljes fejlesztés ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	27	100	76	68
Támogatott önkormányzati beruházás ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI megtérülése (év)	27	100	76	68

A különböző scenario-khoz tartozó eredményeket az alábbi grafikon mutatja be:



Elvégeztük az elemzéseket az ÜZLETHÁZ szerkezetkész állapotban történő elemzésével is. Az alacsonyabb összegű költségfordítás kedvezőbb üzleti eredményeket, ezáltal megtérülési feltételeket jelent, a szerkezetkész állapotként történő bérbeadás és értékesítés során lehetősége van az ingatlan használatnak arra, hogy igényeinek megfelelően alakítsa ki a város legfrekvenciáltabb helyén lévő ingatlanát.

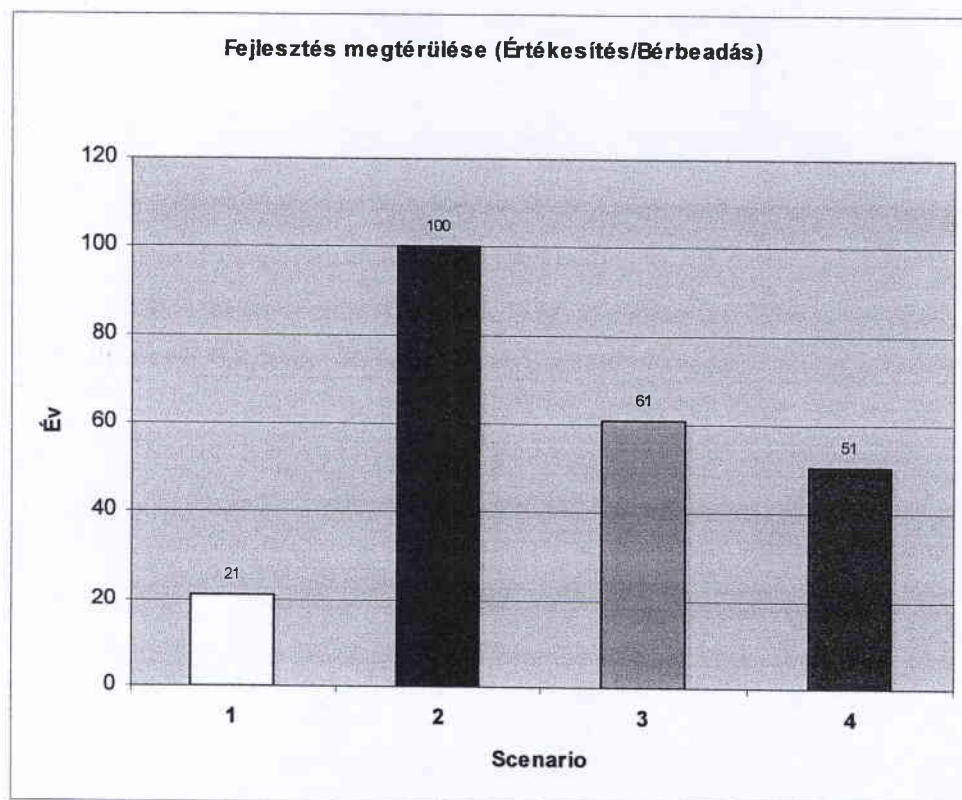
A szerkezetkész állapotra vonatkozó elemzéseket is csak bérleti és értékesítéssel egybekötött bérleti konstrukcióval vizsgáltuk végig – valamennyi piaci peremfeltétel vonatkozásában.

Szerkezetkész állapot elemzése

Összesített fejlesztési adatok (KIVONAT) – Javaslatok				
Tiszta bérleti hasznosítási konstrukció	Innovatív	Negatív	Objektív	Maximális
Bérleti hasznosítás - prognosztizált bérleti díjbevétele (bruttó Ft/év)	135 539 475 Ft	87 727 880 Ft	104 071 779 Ft	116 937 005 Ft
Saját működtetési/üzemeltetési költség (bruttó Ft/év)	12 143 887 Ft	21 189 308 Ft	16 086 622 Ft	12 303 182 Ft
Amortizációs értékcsökkentés/fenntartás (bruttó Ft/év)	22 685 596 Ft	22 685 596 Ft	22 685 596 Ft	22 685 596 Ft
Beruházást terhelő hitel kamat költség (bruttó Ft/év)	54 423 672 Ft	54 423 672 Ft	54 423 672 Ft	54 423 672 Ft
Fejlesztést terhelő éves költségek (bruttó Ft/év)	89 253 155 Ft	98 298 575 Ft	93 195 890 Ft	89 412 450 Ft

KMOP Funkcióbővítő Városfejlesztés - pályázati támogatás (bruttó Ft)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Fejlesztések finanszírozásának önerő mértéke (bruttó Ft)	1 251 118 888 Ft	1 251 118 888 Ft	1 251 118 888 Ft	1 251 118 888 Ft
Teljes fejlesztés BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	27	100 évfelett	100	45
Támogatott önkormányzati beruházás BÉRLETI megtérülésének ideje (év)	27	100 évfelett	100	45
Értékesítéssel egybekötött bérleti hasznosítási konstrukció				
Számítható ingatlanértékesítési bevételek (bruttó Ft)	440 734 092 Ft	251 225 115 Ft	395 300 867 Ft	620 204 719 Ft
Ingtanértékesítéssel csökkentett prognosztizált bérleti díj bevétel (bruttó Ft/év)	84 743 702 Ft	63 572 824 Ft	58 944 337 Ft	38 516 431 Ft
Bérleti hasznosítást terhelő üzemeltetési, amortizációs és banki költségek (bruttó Ft/év)	46 787 576 Ft	62 345 601 Ft	44 909 612 Ft	26 058 244 Ft
Teljes fejlesztés ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	21	100	61	51
Támogatott önkormányzati beruházás ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI megtérülésének ideje (év)	21	100	61	51

A grafikon a szerkezetkész állapotban történő kialakítás üzleti eredményeit – a megtérülések várható idejét mutatja be:



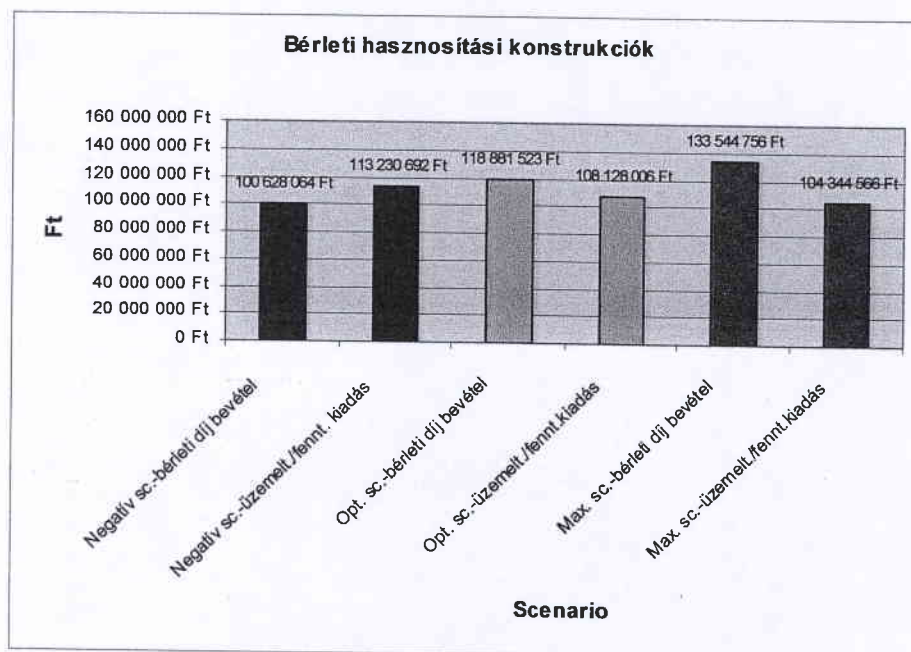
Nagyon fontos megemlíteni, hogy a bérbeadás és értékesítés megfelelő eredményességének elengedhetetlen feltétele a megfelelő projekt menedzsment megléte. A PIAC esetén elvégzett elemzések nagyon markánsan mutatják, hogy a viszonylag rövid időszakokra lekorlátozódó hasznosítás (6-12 óráig, esetleg 13 óráig történő értékesítési tevékenység) jelentős mértékben rontja a létesítmény hasznosításából származó bevételi lehetőségeket.

Abban az esetben, ha sikerül megnövelni a létesítmény kihasználtságának mértékét – például sport – kultúra – kiállítás – expo és egyéb szabadidős rendezvényekkel akkor az jelentős hatást gyakorol a

létesítménybe beköltöző bérlői összetételre, továbbá olyan működési bevételek szerezhetők meg, amelyek messze meghaladják a működtetés és üzemeltetés költségeit.

Az alábbi táblázatok és grafikonok azt mutatják be, hogy alulhasznosított állapotban milyen mértékben haladhatják meg az üzemeltetési költségek a hasznosításból származó bevételeket:

Bérleti díj bevételek és üzemeltetési-fenntartási költségek	
Negatív sc.-bérleti díj bevétel	100 628 064 Ft
Negatív sc.-üzemelt./fennt. kiadás	113 230 692 Ft
Opt. sc.-bérleti díj bevétel	118 881 523 Ft
Opt. sc.-üzemelt./fennt.kiadás	108 128 006 Ft
Max. sc.-bérleti díj bevétel	133 544 756 Ft
Max. sc.-üzemelt./fennt.kiadás	104 344 566 Ft



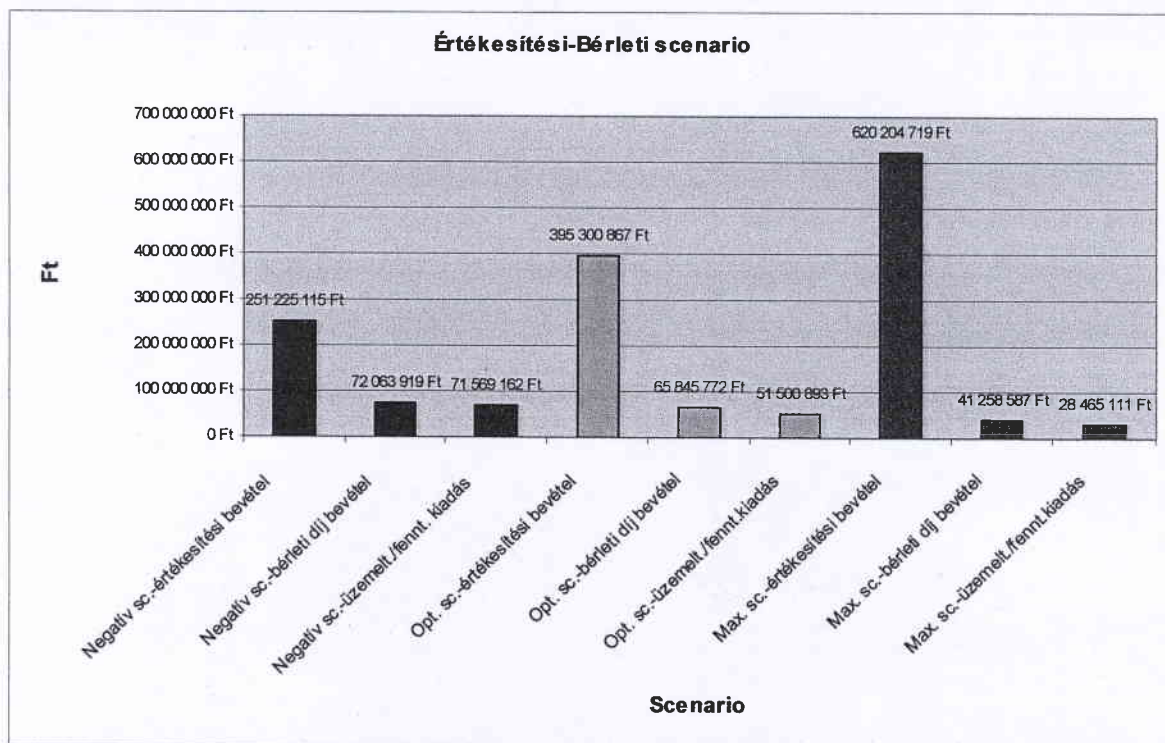
Tapasztalataink szerint, amennyiben magasabb bérleti díjakkal számolunk akkor ugyan jelentősen megnövelhetőek az ingatlan hasznosításából származó bevételek, azonban ezzel párhuzamosan csökkenhet a bérlők vagy az ingatlan vásárlók száma.

Az ingatlan hasznosítását bérbeadását, vagy az albetétek értékesítését végző menedzsmentnek kiemelt feladata, hogy olyan pénzügyi partner kapcsolatot építsenek ki, amelyekkel vonzó finanszírozási ajánlatokat tudnak biztosítani a leendő bérlők, vagy ingatlan vásárlók számára.

Hasonló fejlesztéseknél gyakran alkalmaznak olyan konstrukciókat is, amely során bérleti jogviszonnyal foglalja el az ingatlant a bérlő, majd meghatározott bérleti idő elteltével egyedi adásvételi konstrukció keretében lehetősége nyílik a korábban használt ingatlan megvásárlására.

Értékesítési-Bérleti díj bevételek és üzemelt.-fenntart. költségek	
Negatív sc.-értékesítési bevétel	251 225 115 Ft
Negatív sc.-bérleti díj bevétel	72 063 919 Ft
Negatív sc.-üzemelt./fennt. kiadás	71 569 162 Ft
Opt. sc.-értékesítési bevétel	395 300 867 Ft
Opt. sc.-bérleti díj bevétel	65 845 772 Ft
Opt. sc.-üzemelt./fennt.kiadás	51 500 893 Ft

Max. sc.-értékesítési bevétel	620 204 719 Ft
Max. sc.-bérleti díj bevétel	41 258 587 Ft
Max. sc.-üzemelt./fennt.kiadás	28 465 111 Ft



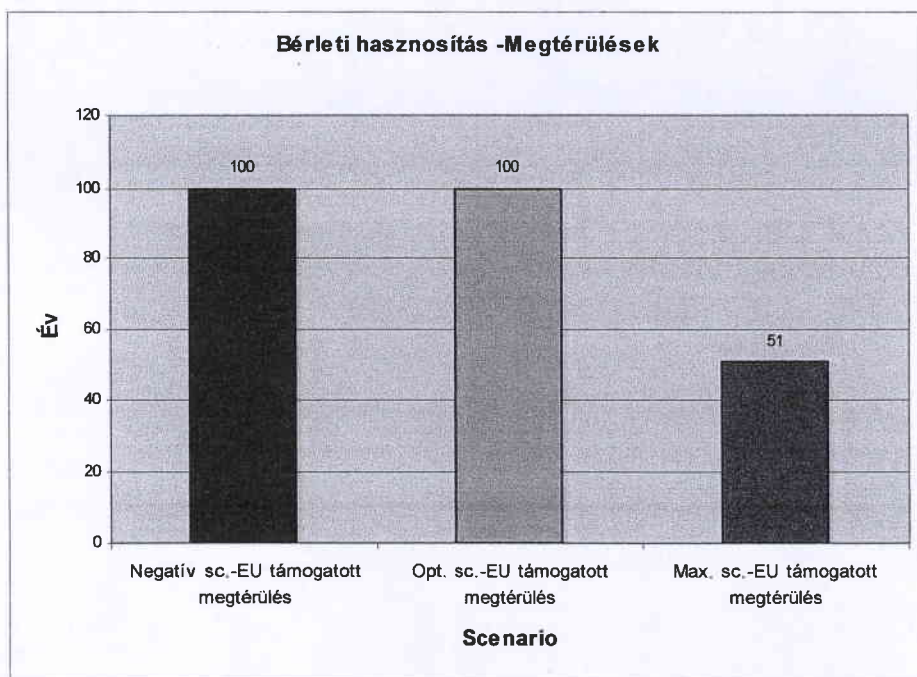
Az ingatlan amortizációja – ezzel együttesen bekövetkező „érték csökkenése”, valamint a finanszírozó Pénzügyi Beruházás finanszírozásra vetített kamat terhe jelentős mértékben lerontja a fejlesztés megtérülési idejét. Számításainknál az ingatlanokra vetített amortizációs kulcsokat, valamint 4,35%-os éves hitel összegre vetített kamat teherrel számoltunk.

A táblázat csak BÉRLETI hasznosítással kalkulálható megtérüléseket mutatja be:

Bérleti típusú fejlesztési konstrukció - MEGTÉRÜLÉS	
Negatív sc.-EU támogatott megtérülés	100
Opt. sc.-EU támogatott megtérülés	100
Max. sc.-EU támogatott megtérülés	51

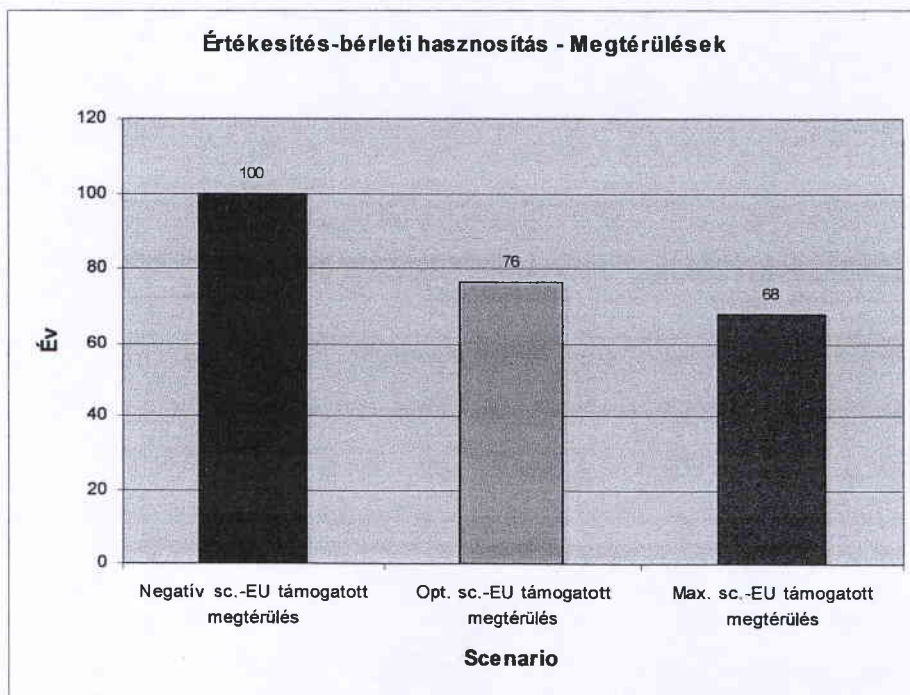
A táblázat ÉRTÉKESÍTÉSSEL egybekötött BÉRLETI hasznosítással kalkulálható megtérüléseket mutatja be:

ÉRTÉKESÍTÉS és Bérleti típusú fejlesztési konstrukció - MEGTÉRÜLÉS	
Negatív sc.-EU támogatott megtérülés	100
Opt. sc.-EU támogatott megtérülés	76
Max. sc.-EU támogatott megtérülés	68



A számítások során figyelembe vettük a KMOP pályázat több mint 103 millió forint összegű – PIAC építését támogató vissza nem térítendő forrását, valamint a projekt előkészítésének és menedzsmentjének ennél jelentősebb mértékű vissza nem térítendő támogatását. Az egyszerűség kedvéért a számításainkban már a vissza nem térítendő támogatásokkal csökkentett beruházási – fejlesztési költségekkel kalkuláltunk.

A csak bérleti hasznosítás esetén a maximális, az értékesítéssel együttes hasznosítás az optimális értékesítési és bérbeadási forgalom – eredmény mellett mutatott kedvezőbb értékeket.



Az alábbi táblázat a számítások eredményét mutatja e, amelyek részletei a szakvélemény mellékleteként csatolt kalkulációkon keresztül is megtekinthető:

Összesített fejlesztési adatok (KIVONAT) - Negatív üzleti prognózis	
Beruházás teljes becsültköltsége (bruttó Ft):	1 486 950 000 Ft
Tiszta bérleti hasznosítási konstrukció	
Bérleti hasznosítás - prognosztizált bérleti díjbevétele (bruttó Ft/év)	100 628 064 Ft
Saját működtetési/üzemeltetési költség (bruttó Ft/év)	21 189 308 Ft
Amortizációs értékcsökkentés/fenntartás (bruttó Ft/év)	27 359 059 Ft
Beruházást terhelő hitel kamat költség (bruttó Ft/év)	64 682 325 Ft
Fejlesztést terhelő éves költségek (bruttó Ft/év)	113 230 692 Ft
KMOP Funkcióbővítő Városfejlesztés -pályázati támogatás (bruttó Ft)	0 Ft
Fejlesztések finanszírozásának önerő mértéke (bruttó Ft)	1 486 950 000 Ft
Teljes fejlesztés BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	100
Támogatott önkormányzati beruházás BÉRLETI megtérülése (év)	100
Értékesítéssel egybekötött bérleti hasznosítási konstrukció	
Számítható ingatlanértékesítési bevételek (bruttó Ft)	251 225 115 Ft
Ingtanértékesítéssel csökkentett prognosztizált bérleti díj bevétele (bruttó Ft/év)	72 063 919 Ft
Bérleti hasznosítást terhelő üzemeltetési, amortizációs és banki költségek (bruttó Ft/év)	71 569 162 Ft
Teljes fejlesztés ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	100
Támogatott önkormányzati beruházás ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI megtérülése (év)	100

Összesített fejlesztési adatok (KIVONAT) - Optimális üzleti prognózis	
Beruházás teljes becsültköltsége (bruttó Ft):	1 486 950 000 Ft
Tiszta bérleti hasznosítási konstrukció	
Bérleti hasznosítás - prognosztizált bérleti díjbevétele (bruttó Ft/év)	118 881 523 Ft
Saját működtetési/üzemeltetési költség (bruttó Ft/év)	16 086 622 Ft
Amortizációs értékcsökkentés/fenntartás (bruttó Ft/év)	27 359 059 Ft
Beruházást terhelő hitel kamat költség (bruttó Ft/év)	64 682 325 Ft
Fejlesztést terhelő éves költségek (bruttó Ft/év)	108 128 006 Ft
KMOP Funkcióbővítő Városfejlesztés -pályázati támogatás (bruttó Ft)	0 Ft
Fejlesztések finanszírozásának önerő mértéke (bruttó Ft)	1 486 950 000 Ft
Teljes fejlesztés BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	100
Támogatott önkormányzati beruházás BÉRLETI megtérülése (év)	100
Értékesítéssel egybekötött bérleti hasznosítási konstrukció	
Számítható ingatlanértékesítési bevételek (bruttó Ft)	395 300 867 Ft
Ingtanértékesítéssel csökkentett prognosztizált bérleti díj bevétele (bruttó Ft/év)	65 845 772 Ft
Bérleti hasznosítást terhelő üzemeltetési, amortizációs és banki költségek (bruttó Ft/év)	51 500 893 Ft

Teljes fejlesztés ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	76
Támogatott önkormányzati beruházás ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI megtérülésének ideje (év)	76

Összesített fejlesztési adatok (KIVONAT) - Maximális bevételű üzleti prognózis	
Beruházás teljes becsült költsége (bruttó Ft):	1 486 950 000 Ft
Tiszta bérleti hasznosítási konstrukció	
Bérleti hasznosítás - prognosztizált bérleti díjbevétele (bruttó Ft/év)	133 544 756 Ft
Saját működtetési/üzemeltetési költség (bruttó Ft/év)	12 303 182 Ft
Amortizációs értékcsökkentés/fenntartás (bruttó Ft/év)	27 359 059 Ft
Beruházást terhelő hitel kamat költség (bruttó Ft/év)	64 682 325 Ft
Fejlesztést terhelő éves költségek (bruttó Ft/év)	104 344 566 Ft
KMOP Funkcióbővítő Városfejlesztés - pályázati támogatás (bruttó Ft)	0 Ft
Fejlesztések finanszírozásának önerő mértéke (bruttó Ft)	1 486 950 000 Ft
Teljes fejlesztés BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	51
Támogatott önkormányzati beruházás BÉRLETI megtérülésének ideje (év)	51
Értékesítéssel egybekötött bérleti hasznosítási konstrukció	
Számítható ingatlanértékesítési bevételek (bruttó Ft)	620 204 719 Ft
Ingtatlanértékesítéssel csökkentett prognosztizált bérleti díj bevétele (bruttó Ft/év)	41 258 587 Ft
Bérleti hasznosítást terhelő üzemeltetési, amortizációs és banki költségek (bruttó Ft/év)	28 465 111 Ft
Teljes fejlesztés ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI hasznosításával számítható megtérülése (év)	68
Támogatott önkormányzati beruházás ÉRTÉKESÍTÉSI+BÉRLETI megtérülésének ideje (év)	68

12. Összefoglalás – javaslatok

Javaslatok:

Abony város teljes területére PARKOLÁSI RENDELET kidolgozása

Abony város teljes területére, ezen belül kiemelten a belvárosi területekre – **Városi Parkolási rendeletet** javasolunk létrehozni.

A parkolási rendelet különösen fontos az integrált belváros fejlesztéssel létrehozandó közterületi értékek hosszú távú fenntarthatóságának forrásteremtése tekintetében, valamint a városi PIAC és a hozzá kapcsolódó létesítményekkel egyidőben kialakításra kerülő belvárosi tetőparkoló gazdaságos üzemeltetése vonatkozásában.

A belvárosi parkolás vonatkozásában üzleti tervet készítettünk el, amely azt igazolja, hogy minimális nyereséggel a helyi parkolási rendszer fenntartható.

Havi parkolási bevételek:

Parkolási területek - ZÓNÁK	Férőhely	Parkolási díj (Ft/h)	Állandó helyfoglalás - Fenntartott parkolók (férőhely)	Közterületi általános igénybevétel (férőhely)	Közterületi igénybevétel álláshelyre jutó kihasználtsága (%)	Béret díj (Ft/hó)	Állandó parkolófoglalás havi bevétele (Ft)	Közterületi általános parkolási díj havi bevétele (Ft)
Piac-Üzletház	110	150	20	90	35	13 200	264 000	756 000
Belváros-Városközpont I.sz.zóna	120	120	30	90	30	10 560	316 800	518 400
Belváros II.sz.zóna	160	100	0	160	25	8 800	0	640 000
Belváros III.sz. Perem zóna	150	60	0	150	20	5 280	0	288 000
Belvárosi parkolók összesen:	540		50	490			580 800	2 202 400
Havi parkolási díjbevétel mindösszesen:								2 783 200

Kiadások- beruházások

Költség	menyiség	Egységnyi költség (Ft)	Költség (Ft)
Parkolástechnológiai beruházások (Ft)			22 895 000
Parkoló automata (db)	12	1 150 000	13 800 000
Sorompó (db)	3	665 000	1 995 000
Egyéb forgalom szabályozás (db)	6	550 000	3 300 000
Informatikai rendszer	1	3 800 000	3 800 000
Működtetés - Üzemeltetés (Ft/hó)			2 135 000
Humán erőforrás bér és járulékok (fő)	4	165 000	660 000
Pénzügyi és Banktechnikai szolg.	1	560 000	560 000
Irodai költségek	1	250 000	250 000
Logisztikai költségek	1	185 000	185 000
Általános automata üzemeltetési ktsz.	12	15 000	180 000
Általános automata javítás és karbantartás	12	25 000	300 000

Működtetési mérleg- MEGTÉRÜLÉS

Parkolási rendszer üzemeltetés	Havi költség (Ft)
Havi parkolási díjbevételek mindösszesen (Ft)	2 783 200
Működtetés - Üzemeltetés (Ft/hó)	2 135 000
Parkolástechnológiai beruházások (Ft)	22 895 000
Parkolástechnológiai beruházás 60 havi részlet (Ft)	541 848
Működtetés-Üzemeltetés 5 éves beruházás megtérüléssel	106 352
Működtetési nyereségtartalom 5 éves megtérüléssel (%)	4

A parkolási rendelet megalkotása alapvető feltétele a PIAC tetőszerkezetén kialakítandó tetőparkoló gazdaságos és hosszútávon fenntartható kialakításának.

Helyi gazdaság védelme-élénkítése

A településen élő, illetve a kistérségben élő mezőgazdasági termelők és helyi kereskedők, szolgáltatók érdekeinek védelmében – általánosan fogalmazva a település piaci érdekeinek védelmében egy **Városi Piac és Gazdaságvédelmi rendeletet** javasolunk megalkotni, amely Abony város Önkormányzatnak, valamint a településen és a kistérségben élő termelők, kereskedők helyi gazdasági érdekeit erősíti a városba későbbiekben betelepülő „multinacionális” cégek, cégcsoportok gazdasági érdekeit figyelembe véve.

PIAC épületének innovatív hasznosítása

Javasoljuk, hogy a megvalósítandó új PIAC épületében a hagyományos kereskedői és termelői STANDOK mellett jöjjön létre egy olyan ÜZLETTÉR, amely újszerű áruházi polcos rendszerben alkalmas a **kistermelők, őstermelők által megtermelt termékek** fogyasztók számára történő kihelyezésére. Az ún. KONZUM jellegű kereskedelmi rendszer alkalmazásával egységes logisztikai és kassza rendszer létrehozásával lehetőség nyílik arra, hogy a városi és kistérségi őstermelők piaci – gazdasági szerepvállalása jelentős mértékben megerősödjön.

A PIAC működtetési és ingatlanhasznosítással kapcsolatos bevételeinek növelése érdekében olyan multifunkciós tereket kell kialakítani, amely alkalmassá teszi a létesítményt az általában délelőtti időszakon túli üzemeltetésre.

Ilyen funkciók:

- Sport és szabadidős tevékenységek
- Művelődési és kulturális tevékenységek
- Kiállítási – (mezőgazdasági) EXPO tevékenységek
- Regionális és kistérségi rendezvények
- Vásárok, börzék – kibővített kereskedelmi tevékenységek
- Vendéglátóipari tevékenységek fejlesztése a funkciófejlesztésekhez kapcsolódóan

Létesítmény MANAGEMENT létrehozása

A PIAC és ÜZLETHÁZ hatékony bérbeadási – értékesítési tevékenységének végzésére létesítményi projekt menedzsment szervezetet javasolunk létrehozni, vagy ilyen szolgáltatást végző vállalkozást javasolunk megbízni.

- A létesítmény albetételeinek bérbeadását, értékesítését csak hatékony és magas szintű marketing és menedzsment tevékenységgel lehet megvalósítani.
- A létesítmény hasznosításával kapcsolatban a Partnerek számára egyedi pénzügyi finanszírozási feltételeket kell biztosítani, amely vonzó feltételek kidolgozása a menedzsment feladata.
- A menedzsment szervezet javasolt feladata közé tartozik a FŐTÉR és a létesítményi PROGRAM szervezés
- A menedzsment szervezet létrehozására vonatkozóan a megalakítandó Városfejlesztő Társaságot erre alkalmas szervezeti formának tartjuk.

Üzleti tervvel kapcsolatos megállapítások –javaslatok

Megítélésünk szerint az Önkormányzatnak, valamint a létrehozandó Városfejlesztési Társaságnak kettő meghatározó döntési alternatívája van:

- Szakmai befektetők bevonása az ÜZLETHÁZ és a tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztésekbe
- Ingatlan értékesítési és bérbeadási limiteket felállítani arra vonatkozóan, hogy hány éven belüli megtérüléssel szeretné megvalósítani a PIAC és ÜZLETHÁZ fejlesztését.

Ezen limitértékeket a 9.sz fejezet részletesen tartalmazza, csak néhány megvalósítási peremfeltételt szeretnénk kiemelni belőle:

Amortizációs értékcsökkenéssel, és piaci folyamatos fenntartási költségfordítással számítva a 10 éves megtérülés feltétele:

- Üzletház üzlethelyiségeinek bérbeadása: bruttó 30 EUR/m²/hó
- PIACI üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadása: bruttó 10 EUR /m²/hó
- Lakások bérbeadása: bruttó 8 EUR/m²/hó
- Üzlethelyiségek értékesítése: bruttó 500 000 Ft/m²
- Lakások értékesítése: bruttó: 350 000 Ft/m²

Amennyiben amortizációs értékcsökkenéssel nem vagy csak minimális mértékben számolunk, illetve a fenntartási költségek jelentős része a Városüzemeltetést terheli, úgy a 10 éves megtérülés hozam alapon meghatározott peremfeltételei:

- Üzletház üzlethelyiségeinek bérbeadása: bruttó 22,5 EUR/m²/hó
- PIACI üzlethelyiségek és értékesítési terek bérbeadása: bruttó 8 EUR /m²/hó
- Lakások bérbeadása: bruttó 6 EUR/m²/hó
- Üzlethelyiségek értékesítése: bruttó 465 000 Ft/m²
- Lakások értékesítése: bruttó: 325 000 Ft/m²

A létesítmény megvalósításának előkészítésével kapcsolatban javaslatot szeretnénk tenni egy munkacsoport megalakítására vonatkozóan, amely munkacsoport az Önkormányzat által felvállalható beruházással kapcsolatos peremfeltételeket tudná előkészíteni.

A projekt előkészítésének következő lépéseként a valóságos piaci igények felmérése érdekében meg kell kezdeni az előértékesítést és bérbeadást, azzal az életbeléptető feltétellel, hogy megfelelő arányú értékesítés elérése esetén valósítja meg a beruházást az Önkormányzat. Az értékesítést és bérbeadást végezheti az önkormányzat projekt irodája, vagy megbízható vele egy ingatlanforgalmazással foglalkozó iroda is.

Amennyiben az előértékesítés és bérbeadás eredményeként a hasznosítható terület több mint 50%-ára sikerül szerződést kötni, akkor célszerű megkezdeni a projektfinanszírozás tárgyalását is.

Az értékesítés eredményeinek és a finanszírozás feltételeinek ismeretében dönthet az Önkormányzat arról, hogy önállóan valósítja meg a beruházást, vagy a kockázatok mérséklése és a beruházáshoz szükséges források egy részének biztosítása érdekében, szakmai befektetőtársat keres a projekt megvalósítása érdekében.

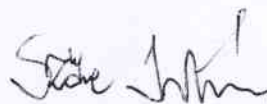
Budapest FM Kft. Résztől:



Főrizs Zoltán



KOPPING Bt. Résztől:



Szőke István

Kopping Tanácsadó Bt.

8000 Kecskemét, Hanusz István 15.

Adószám: 21066304-2-03

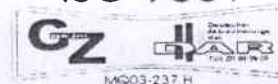
Banksz.: 52400078-10040606



Abony Városi Önkormányzat

előterjesztés 3. sz. melléklet

ISO 9001



Polgármesterétől

H-2740 Abony

Kossuth tér 1.

Iktatószám: 7- /2011/TF

Ügyintéző: Bagdács Mónika

Tel., fax: (53) 360-010

Tárgy: vállalkozási szerződésben rögzített üzleti terv tartalmával kapcsolatos hiánypótlás

Szőke István
konzorcium vezető
részére

Városfejlesztési Szakértői Konzorcium

Kecskemét

Hanusz István u. 15.

6000

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HATÁROZAT	
2011. ÁPR. 11.	
Előterjesztő: SZÓKE ISTVÁN	Meghatározó: ...
7-58/2011/TF	Meghatározó: ...
Előterjesztő: ...	Meghatározó: ...

Tisztelt Konzorcium vezető Úr!

Abony Város Önkormányzat részére megküldött Abony városközpont - Piac és Üzletház létesítésének üzleti tervével kapcsolatosan az alábbi hiányosságokat kérem pótolni:

A vállalkozási szerződés 1.2. pontjában rögzített üzleti terv részfeladatai

- **Bevezetés, Feladat meghatározás**
 - Előzmények leírása
 - Projekt cél meghatározása, logikai keretmátrix
 - Tervezési program ismertetése
- **Piackutatás**
 - Általános helyzet
 - Abonyi ingatlanpiaci helyzet elemzése
 - Versenyképes árak, bérek elemzése
- **Költségelemzés**
 - Előkészítés költségei
 - Egyoszlopos költségbecslés
 - Költségütemezés
- **Pénzügyi tervezés**
 - Pénzforrások felmérése
 - Saját forrás
 - Banki kölcsön
 - Ingatlanpiaci értékváltozások
 - Bankkölcsön konstrukció adatlap
 - Amortizáció számítás táblázat
- **Értékesítés**
 - Értékesítés módszerei
 - Az értékesítés költségei
- **Üzemeltetési költségek elemzése**
 - Üzemeltetői szervezet létrehozása
 - Bérek és árak elemzése
 - Infláció elemzése

Emailben és faxon
továbbítva

2011. 04. 11.

Exp. 2011. 04. 11.

B.H.

1
B.H.

- **A megvalósítás alternatívái**

Megvalósítás banki kölcsönrel (A alternatíva)

Értékesítési terv

Üzemeltetési terv

Kölcsönkonstrukció, kölcsönamortizáció

- Megvalósítás saját forrásból a leendő üzlettulajdonosok bevonásával

(B alternatíva)

Értékesítési terv

Üzemeltetési terv

- **Összefoglalás**

Az átadott üzleti terv sem tartalmilag sem formailag nem felel meg a szerződésben rögzített feltételeknek. Amennyiben a hiánypótlásban foglaltaknak nem tesznek eleget, nem áll módunkban a teljesítésigazolást kiállítani és a számlát befogadni.

Kérem, az üzleti tervet a fentiek figyelembevételével készítsék el, az így elkészített üzleti tervet legyen szíves 2011. április 15.-ig benyújtani az önkormányzat részére.

További sikeres együttműködésben bízva:

Tisztelettel:

Levelet
Romhányiné dr. Balogh Edit
polgármester



Abony, 2011. április 08.