



SKYLINE LAW

DR. SZILVÁSI TAMÁS

Üzleti struktúrákat építünk.

JOGI ÉS ÜZLETI LOGIKA INTEGRÁLÁSA



Komplex jogi és üzleti szolgáltatást nyújtunk ügyfeleinknek. Ügyvédi irodánk szakterülete a városfejlesztés, az ingatlanjog és az üzleti stratégiai tanácsadás.



A legújabb üzleti és jogi megoldásokkal hajszojzuk azt az üzleti optimumot, ami az elérhető legnagyobb hasznot és a kiszámítható működést teremti meg ügyfeleink számára. Nem hiszünk a dobozos megoldásokban, mert minden jogi - gazdasági szituáció különböző.



Elkötelezettek vagyunk a hosszú távú üzleti növekedés feltételeinek megteremtése és a modernizáció támogatása iránt. Legyen szó akár felvásárlásról, ingatlan tranzakcióról, városfejlesztési koncepciók kidolgozásáról vagy generációváltó vállalatok új jogi struktúrájának felépítéséről.



SZOLGÁLTATÁSOK

Komplex és innovatív megoldások a hosszú távú növekedéshez



Városfejlesztés
és CRE



Stratégiai
tanácsadás

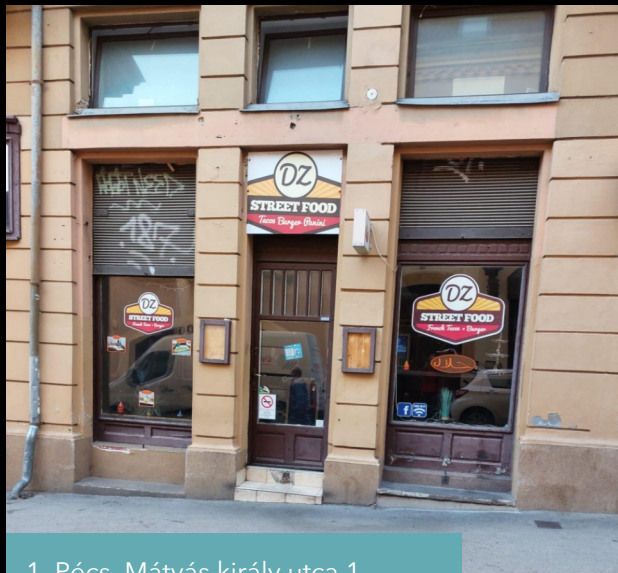
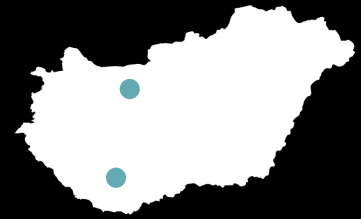


Ingatlanjog



Környezetvédelmi
jog

ALULHASZNOSÍTOTT SAJÁT TULAJDONÚ VAGY TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL KIEMELT INGATLANOK



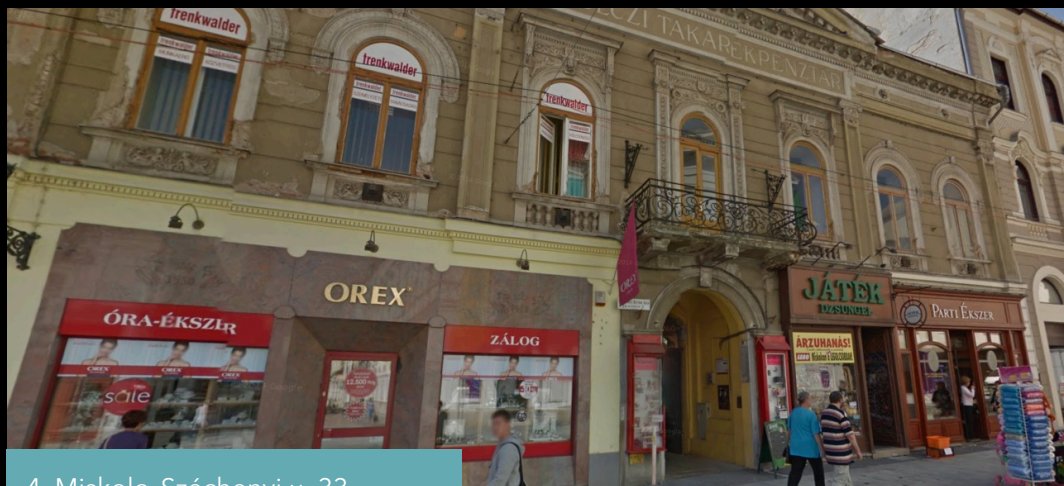
1. Pécs, Mátyás király utca 1.



2. Pécs, Edison utca



3. Tatabánya, Töhötöm vezér u. 7.



4. Miskolc, Széchenyi u. 33



5. Kaposvár, Ady Endre u.



6. Salgótarján, Gorkij krt. 58.



7. Győr, Bartók Béla u. 10C

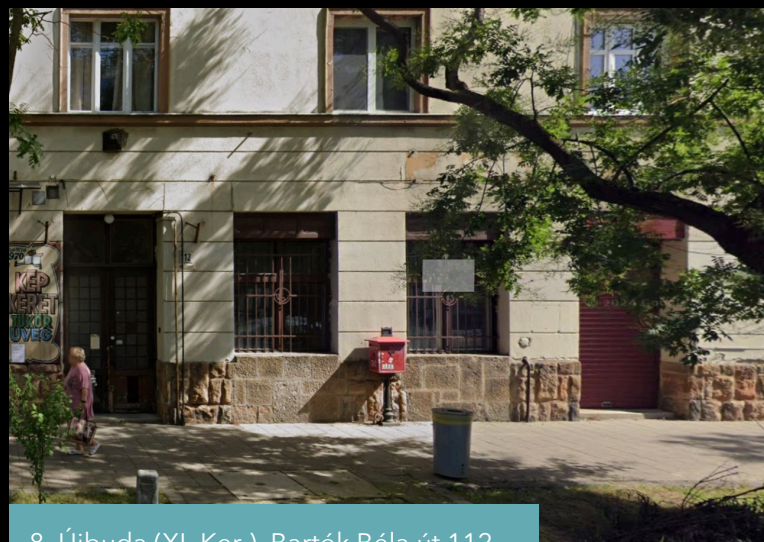




9. Pesterzsébet (XX. Ker.), Szivacs u. 5.



10. Terézváros (VI. Ker.), Bajnok u. 2/B



8. Újbuda (XI. Ker.), Bartók Béla út 112.



11. Hegyvidék (XII. Ker.), Márvány u. 40.



12. Gyula, Harisnyagyár



13. Gyula, Régi Posta

HASZNOSÍTÁSI MODELL

Tevékenységi köreink:

Önkormányzati saját tulajdonú ingatlan

Környezeti elemzés	●
Gazdasági elemzés	●
Kereskedelmi-ingatlan szakmai elemzés	●
Jogi átvilágítás	●
Pénzügyi átvilágítás	●
Műszaki átvilágítás	●
Üzleti elemzés és Hasznosítási javaslat	●
Városfejlesztés	●
Közösségi tervezés és társadalmasítás	●
Városmarketing és kommunikáció	●
Tudományos háttértámogatás	●
Várostervezés	●
Építészeti tervezés	●
Környezetvédelem	●
Energetika	●
Épület automatizálás és okos üzemeltetés	●
HEM értékesítés	●
Műemlékvédelem	●
Kivitelezés	●
Hirdetés (Kibérelem.hu)	●



CRE INVESTMENT REPORT

Gyula és térsége
Komplex üzleti szempontú város- és térségfejlesztési jelentés



KAPCSOLAT
1051 Budapest, Szent István tér 11/B
office@skyline.hu
office@redonsolutions.hu
+36 70 311 0415

2025 JANUÁR

SKYLINE LAW
REDON SOLUTIONS

01 PROJEKT BEMUTATÁSA

1.1 CRE Investment Report célja

„A helyet nem szabad összetéveszteni a térről. A tér és a hely között az a különbség, hogy a térnek száma, a helynek arca van. A tér, ha csak nem kivételes, minden esetben pontosan vonalakkal határolható, területe négyzetméterre kiszámítható, és alakja körzével megrajzolható. A tér mindig geometriai ábra, a hely mindig festmény és rajz, és nincs belőle több, mint ez az egy. A térnek képlete, a helynek génusza van.”

Hamvas Béla: Az öt génusz, Életünk, 1989



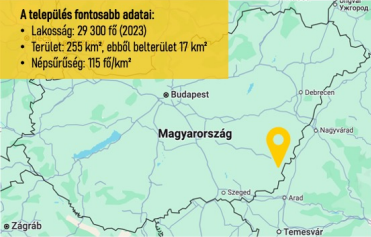
A jelentés célja, hogy Gyula és térségének meglévő gazdasági, demográfiai, társadalmi, földrajzi és üzleti adottságait, valamint a Gyula Járás Fenntartható Városfejlesztési Stratégiáját, Gyula város befektetésbiztossági stratégiáját és egészség-turizmus-fejlesztési koncepcióját is figyelembe véve olyan város- és térségfejlesztési javaslatokat dolgozzunk ki és ajánljuk, amelyek kifejezetten a jelenlegi alulhasznosított területek revitalizációját célozzák.

Az elemzés során öt potenciális ingatlant választottunk ki mélyreható vizsgálatra, hogy olyan alternatív hasznosítási lehetőségeket azonosítsunk, amelyek egyszerre szolgálják az önkormányzat célkitűzéseit, az ott élők életminőségének javítását és a befektetők hozam elvárásait. Ezzel az integrált megközelítéssel olyan fenntartható és értéktartó fejlesztési irányokat kívánunk ajánlani, amelyek Gyula és térsége hosszú távú fejlődését támogatják, továbbá illeszkednek Magyarország kormány által kijelölt gazdasági és vidékfejlesztési irányzatokhoz is.

02 KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

A település fontosabb adatai:

- Lakosság: 29 300 fő (2023)
- Terület: 255 km², ebből belterület 17 km²
- Népsűrűség: 115 fő/km²



2.1 Régió/Település

Gyula városa Békés vármegyében, Magyarország délkeleti részén, a Fehér-Körös bal partján, közvetlenül a romániai határ mellett fekszik. A város híres történelmi nevezetességeiről, például a középkori lágyláváráról és a gyógyhatású termálfürdjéről, valamint a finom gyulai kolbászáról, amely az ország egyik legismertebb gasztronómiai különlegessége. Gyula gazdasága főként a turizmusról, az élelmiszeriparról és a mezőgazdaságról épül.

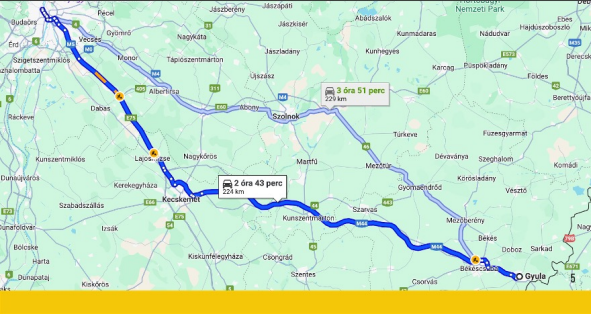
Forrás: <https://www.gyula.hu/>

2.2 Közlekedés

Közüti közlekedés

Gyula városa fontos közúti összeköttetésekkel rendelkezik a délkeleti régióban, többek között a 44-es főút össze Békéscsabával (20 perc), a 47-es pedig Debrecennel és Szegeddel. Budapest körülbelül 230 km-re található Gyulától, amely autópálya nagyjából 3 óra alatt elérhető el. Autópálya nemcsak Szegedről van, hiszen a 2025-ben átadásra kerülő, négyvágos autópálya jelentősen hozzájárul a város megközelíthetőségéhez.

Románia határközeli települései könnyen megközelíthetőek, Temesvár 2 óra, Arad, illetve Nagyvárad városai pedig 1 óra autótúra találhatóak.



Légi közlekedés

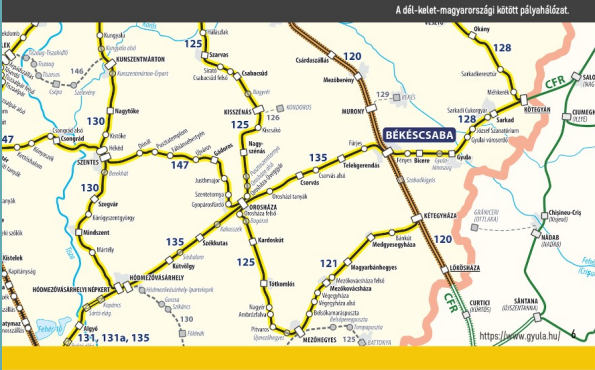
A békéscsabai repülőtér, amelyet a Békés Airport Kft. üzemeltet, Békés megye egyetlen aszfaltozott, hosszabb pályával rendelkező repülőtere, Békéscsaba és Gyula között, a 44-es főút mentén helyezkedik el. Két részre oszlik: kereskedelmi és sportrepülőtérre. A kereskedelmi részleg 1800 méter hosszú és 30 méter széles szilárd burkolatú kifutópályával, kiszolgáló utakkal és éjszakai fénytechnikával rendelkezik. A sportrepülőtér a repülő egyesület használja.

A repülőtér külföldi szolgáltatásokat is kínál, mint például sétarepülés, tandemugrás és légi taxi. Emellett vendégházat is üzemeltet, amely 7/24-ig kényelmes elszállásolást biztosítja természetközeli környezetben, modern felszereltséggel.



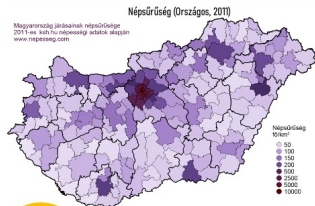
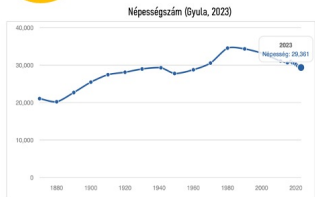
Vasúti közlekedés

A turisztikai desztinációk és járásközpontok vasúti felújítási programjának keretében a gyulai vasúti pályaudvar felújítása első helyen szerepel, melynek alapján tovább javulhat a térség kötöttpályás közlekedése is, támogatva ezáltal a lakókörnyezet elérését.





2.3 Népesség



Békés vármegye Magyarország délikeleti részén található, és az ország egyik legnagyobb kiterjedésű, de ritkán lakott megyéje. Területe 5,630 km², népsűrűsége 55 fő/km². A legutóbbi népszámlálási adatok alapján a megye lakossága körülbelül 320 ezer fő, amely az ország népességének mintegy 3,4%-át teszi ki. Az elmúlt évtizedekben a megye népessége folyamatosan csökkent, amely megfelel az ország keleti és déli területein megfigyelhető általános demográfiai tendenciáknak. A megye nagyobb városai, mint **Békéscsaba**, **Gyula** és **Orosháza**, vonzzák a kisebb települések lakóit, akik gyakran ingáznak dolgozni, miközben a **mezőgazdaság** jelentős szerepet játszik a megye gazdaságában.

Gyula, Békés megye egyik legjelentősebb városa, körülbelül 30 ezer lakossal rendelkezik, és a város gazdasági, kulturális és turisztikai központként szolgál a térségben. A város környező településeiről sokan ingáznak Gyulára dolgozni, elsősorban a helyi szolgáltatóiparba és a turizmushoz kapcsolódó ágazatokba, amelyek Gyula gazdaság kulturális öröksége és gyógyfürdője tesz vonzóvá.

Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/foi/hu/foi0006.html

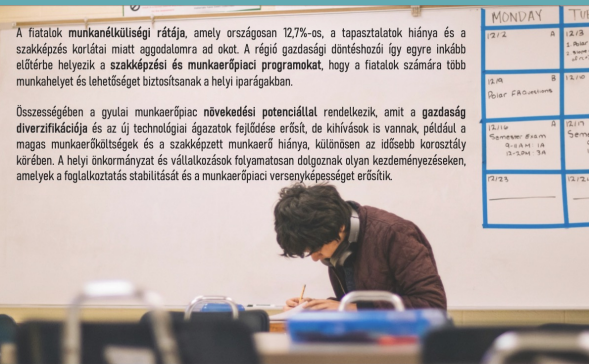


2.4 Munkaerőpiac

Gyula és térsége **munkaerőpiaca** 2024-ben stabil, ám több kihívással és lehetőséggel is szembenéz. Az általános magyarországi foglalkoztatási helyzet **kedvező**: 2024. júliusában az országban a foglalkoztatottak száma 4,58 millió volt, ami éves szinten mintegy 26 ezer fős növekedést jelentett. Azonban az egyes korosztályok és nemek között eltérő trendek figyelhetők meg, például a férfiak foglalkoztatási aránya kismértékben csökkent, míg a nőké nőtt, 71,2%-ra. Gyulán a munkaerőpiacot befolyásolják a **helyi iparágak** sajátosságai, így a feldolgozóipar, az élelmiszeripar, valamint az olyan high-tech ágazatok, mint az Airbus Helicopters gyártási egysége. A feldolgozóipar, bár stabil foglalkoztató, mégis nehézségekkel küzd az automatizáció terjedésével és az ebből

eredő munkahely-változásokkal kapcsolatban. Az ilyen kihívásokra sok cég átképzési programokkal és a munkaerő rugalmasságának fokozásával reagál, hiszen a helyi szaképzett munkaerő hiánya továbbra is jelentős probléma. Az országos munkaerőköltségek emelkedése miatt a bérék az elmúlt időszakban jelentősen nőttek, ami pozitív a dolgozók számára, ugyanakkor komoly kihívást jelent a vállalkozások versenyképességére. A helyi vállalatoknak, például a **Gyulahús Kft**-nek, a **Futizo Kft**-nek és a **G-BETON Kft**-nek meg kell küzdeniük ezekkel a növekvő költségekkel, miközben a termelékenységét is növelniük kell a versenyelőny fenntartása érdekében.

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/> <https://nepszamlas2023.ksh.hu/> 7



A fiatalok **munkaerőpiaci rátája**, amely országosan 12,7%-os, a tapasztalatok hiánya és a szaképzés korlátai miatt aggodalomra ad okot. A régió gazdasági döntéshozói így egyre inkább előtérbe helyezik a **szaképzési és munkaerőpiaci programokat**, hogy a fiatalok számára több munkahelyet és lehetőséget biztosítsanak a helyi iparágakban.

Összességében a gyulai munkaerőpiac **növekedési potenciállal** rendelkezik, amit a **gazdaság diverzifikációja** és az új technológiai ágazatok fejlődése erősít, de kihívások is vannak, például a magas munkaerőköltségek és a szaképzett munkaerő hiánya, különösen az idősebb korosztály körében. A helyi önkormányzat és vállalkozások folyamatosan dolgoznak olyan kezdeményezéseken, amelyek a foglalkoztatás stabilitását és a munkaerőpiaci versenyképességet erősítik.

Foglalkoztatási adatok megyénként

	Területi egység neve	Foglalkoztatottak, ezer fő	Munkaadóvállalkozók, ezer fő	Gazdaságiilag aktívak, ezer fő	Gazdaságiilag nem aktívak, ezer fő	15-64 éves népesség, ezer fő	Aktivitási arány, %	Munkaadókültség, ráta, %	Foglalkoztatási ráta, %
2022	Békés	140,1	9,8	150	47,6	197,5	75,9	6,6	70,9
	Országos összesen	4 560,80	171,5	4 732,30	1 390,00	6 122,30	77,3	3,6	74,5
2023	Békés	134,8	11,1	146	48,2	194,2	75,2	7,6	69,4
	Országos összesen	4 577,30	198	4 775,30	1 335,10	6 110,40	78,2	4,1	74,9

Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0077.html

Bruttó átlagkereset megyénként (HUF)

Területi egység neve	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Békés	193 115	220 009	245 290	263 319	286 592	314 524	376 508	429 866
Ország összesen (átlag)	263 171	297 017	329 943	356 286	391 194	425 915	499 980	571 182

Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0192.html

8

03 INDIKÁTOROK ELEMZÉSE

3.1 Működő vállalkozások a régióban és a városban

Gyula gazdasága Magyarország egyik sokszínűbb, de kisvárosi léptékű **ipari és szolgáltató** szektorával büszkélkedhet, amely az utóbbi években jelentős fejlődési potenciált mutatott. A város ipara hosszú múltra tekint vissza, különösen a hagyományos **élelmiszeripar** terén. A leghíresebb helyi termék a Gyulai kolbász, amely országos és nemzetközi ismertségű, és a város fontos szimbólumává vált, hozzájárulva Gyula turizmusához és a helyi identitás erősítéséhez.

A szolgáltatások terén a **turizmus** Gyula egyik legdinamikusabban fejlődő szektora. A város gyógyfürdője, a Várfürdő, Magyarország egyik legkedveltebb wellness célpontja, és számos turistát vonz a történelmi **Gyulai Vár** is. Az itt töltött vendégéjszakák száma évről évre növekszik, köszönhetően a beltöltői turizmus élénkülésének és a gyulai szolgáltatások minőségi fejlesztéseinek.

Magyarország gazdasági kilátásai 2024-ben összetettek, különösen a nemzetközi kapcsolatok, az Európai Unió támogatásai és a digitális adórendszer bevezetése miatt. Az ország **gazdasági növekedése** idén várhatóan lassul, de a kormány jelentős **támogatási programokat** tervez az ipari fejlődés elősegítésére, amelyből a kisebb ipari központok, mint Gyula, szintén profitálhatnak (Budapest Business Journal). A folyamatosan fejlődő ipari és turisztikai szektorok, valamint a nemzetközi vállalatok beruházásai azt mutatják, hogy Gyula városa hosszú távon is képes lehet jelentős szerepet betölteni a régió gazdasági életében.



Forrás: <https://mitchsolutions.com/>, <https://bjb.hu/economy/statistics.com/>

10

Gyula város gazdasága erős alapon nyugszik, különösen az **élelmiszeripar**, a **gyártóipar** és az **építőipar** területén, emellett egyre növekvő szerepet kapnak a modern iparágak, például a **helikopteralkatrész-gyártás**. A helyi gazdaság húzóágazatai közé tartozik az **élelmiszeripar**, amelyet a Gyulahús Kft. vezet; a cég híres kolbásztermékei nemcsak hazai, hanem nemzetközi szinten is keresettek, ezáltal Gyula egyik legismertebb vállalkozásává vált. A **bútorgyártás** is erős ágazat a városban, ahol több cég, például a Gyulai Fáfmű Bútör Zrt. és a HOLZMÖBEL 2012 Kft. képviseli a helyi ipart, hozzájárulva a foglalkoztatáshoz és a nemzetközi piacokon való megjelenéshez.

A város ipari szektorát az **építőipar** és az **építőanyag-gyártás** is gazdagítja: többek között a G-BETON Kft. és a DIG-BUILD Kft. szolgálja ki a helyi és regionális építési projekteket. Az iparfejlesztés szempontjából kiemelkedő jelentőségű a már említett Airbus Helicopters Magyarországi gyártási egysége, amely a város gazdasági életében kulcsfontosságú szerepet játszik.

Gyula gazdasági helyzetét erősíti a **belföldi és külföldi befektetések** jelenléte, valamint a magyar kormány és az Európai Unió által nyújtott **támogatások**. Ezek az iparágak és vállalkozások a jövőben is stabil alapot jelenthetnek a város gazdasági növekedéséhez és diverzifikációjához, különös tekintettel az innovációs és fenntarthatósági fejlesztésekre.

3.2 Legnagyobb cégek a régióban

Név	Árbevétel 2022 (eFt)	Árbevétel 2023 (eFt)	Tevékenység	Létszám, fő (2024.09.01.)
1. Gyulahús Kft.	10 147 937	11 924 486	Húsfeldolgozás, tartósítás	352
2. Gyulai Fáfmű Bútör Zrt.	7 328 747	9 750 237	Irodabútör gyártás	207
3. Minerva Hungary Kft.	10 646 905	9 458 476	Gabona, vetőmag, takarmány nagykereskedelme	18
4. G-BETON Kft.	4 222 957	3 923 278	Építési betontermék gyártás	97
5. Airbus Helicopters Magyarország Kft.	6 183 893	9 661 394	Légi, űrjármű gyártás	186
6. Futiza Kft.	8 430 479	9 163 564	Vízilátásművelő építési	135
7. HOLZMÖBEL 2012 Kft.	2 391 831	3 163 348	Bútör, szőnyeg, világítótestgyártás	8
8. Lovász Forgácsoltó Kft.	3 142 153	3 059 823	Fémmegegyezés, Szerszámkereskedelemben és alkatrészek gyártás	62
9. Dürer Nyomda Kft.	1 533 811	1 233 402	Nyomda	73
10. "DIG-BUILD" Kft.	973 845	1 100 424	Építéstechnika, takarítás (nap, időszakos, speciális takarítások), tisztítószerek forgalmazása, rágcsáló irtás, parkgondozás, mosdók szolgáltatások, őrszolgálat, portaszolgálat	242
10. Minixpress Kft.	1 190 798	1 046 234	Szállítmányozás, közúti áruszállítás	35

Forrás: <https://mitchsolutions.com/>, <https://bjb.hu/economy/statistics.com/>

11

04

DESZTINÁCIÓFEJLESZTÉSI ADOTTSÁGOK

4.1 Turisztika

Gyula **turisztikai helyzete** az utóbbi években folyamatos fejlődésen ment keresztül, amelynek alapját a város gyógyhelyi jellegén kívül a kulturális vonzerők is adják. A **Gyulai Várfürdő** kiemelt attrakció, amely négy különböző területre tagolódik, és évről évre növekvő látogatószámot vonz. A város legismertebb nevezetességei közé tartozik a **Gyulai vár** és az **Almásy-kastély**, amelyek jelentős kulturális eseményeknek adnak otthont, különösen vonzó a **Gyulai Várszínház**, amely minden nyáron a vár udvarán működik, ahol rangos előadásokat tartanak. A turizmus korábbi trendjei azt mutatták, hogy a gyógykezelések iránti kereslet csökken, de az új fejlesztések célja, hogy ezt a problémát orvosolják. Ennek keretében tervezett beruházások között szerepel egy új, fedett termálvizes medence komplexum létrehozása.

A város turisztikai infrastruktúrája a folyamatos fejlesztések révén erősödik, amely javítja a szolgáltatások minőségét. Az **AquaPalota** és a strand szolgáltatásai széleskörű élményeket kínálnak a látogatóknak, így a gyógykúrákra érkezők is hosszabb ideig tartózkodnak a régióban, melynek alapján rögzíthető, hogy kiemelten fontos a programkínálat bővítése. A kulturális kínálatban múzeumok és rendezvények is szerepelnek, melyek vonzóvá teszik a várost, ugyanakkor az adatok alapján az látszik, hogy a város turisztikai potenciálja még nem teljesen kiaknázott. Az elkövetkező évek fejlesztései várhatóan tovább növelik a város vonzerejét, de a fenntartható fejlődés érdekében figyelembe kell venni a környezeti és társadalmi hatásokat is.

Gyulai Vár

Legnépszerűbb turisztikai látványosságok

A gyulai vár Magyarország egyetlen épen maradt, síkvidéki téglavára, amely a 14. században épült gótikus stílusban. A vár különleges történelmi jelentőségű, mivel több fontos esemény színtere volt, például a 16. században híresen védtek a török seregek ellen. Az épület mára látogatható múzeummá vált, ahol a látogatók középkori fegyvereket, kiállításokat, valamint a vár termeit és bástyáit tekinthetik meg. A vár nyári színházi előadásainak köszönhetően kulturális központként is ismert, vonzó turisztikai célpont a történelmi és kulturális élmények kedvelőinek.



Gyulai Várfürdő

A gyulai Várfürdő a gyulai vár szomszédságában található, Magyarország egyik népszerű gyógy- és élményfürdője. A 8,5 hektáros, parkosított területen elhelyezkedő fürdő termálvize híres gyógyhatásáról, különösen ízületi és mozgásszervi panaszokra ajánlott. A Várfürdő többféle medencével rendelkezik: gyógyvízes medencék, élménymedencék, gyermekmedencék és egy modern wellness részleg található itt, sőt, csúszdapark is várja a látogatókat. A fürdő épülete és szolgáltatásai egész évben nyitva állnak, így télen-nyáron kedvelt pihenőhely mind a gyógyulni, mind a kikapcsolódni vágyók számára.

Egy gyönyörűen felújított kastély, amely interaktív kiállításokkal és történelmi bemutatókkal várja a látogatókat. A török hódoltság utáni időkben Harruckern János György kapta Békés vármegye nagy részét III. Károlytól, és különböző nemzetiségű telepeseikkel népesítette be a területet. A gyulai kastélyt fia, Harruckern Ferenc alakította át, majd unokája, Wenckheim Ferenc tette fényűző nemesi rezidenciává. A kastély történelmi események helyszíne is volt: itt tette le fegyverét tíz aradi vitézt 1849-ben. Az épület fontos kulturális szerepet játszott, többek között itt kezdte pályafutását Munkácsy Mihály festő. A kastély később az Almásy család birtoka lett, majd államosították, és többféle intézmény működött falai között.



Almásy-kastély

Százéves cukrászda



A gyulai Százéves Cukrászda Magyarország egyik legrégebbi, 1840-ben alapított cukrászdája, amely a mai napig működik, megőrizve eredeti, klasszicista hangulatát és berendezését. A cukrászda különleges atmoszférája mellett hagyományos magyar süteményeket, kézműves bonbonokat és fagylatokat kínál, melyek közül sok recept generációkon át öröklődött. Az épületben cukrászmúzeum is található, ahol a látogatók megismerhetik a régi cukrászati eszközöket és technikákat. A Százéves Cukrászda a gyulai városszépítés egyik elengedhetetlen állomása a tradicionális ízek és a történelmi hangulat kedvelőinek.

Forrás: <https://www.google.com/>

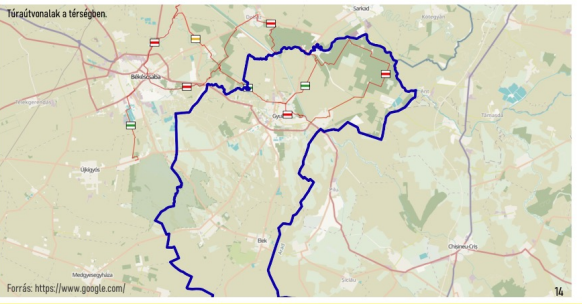
13



4.2 Turistaútvonalak

Gyulán és környékén számos turistaútvonal várja a természet kedvelőit és a kirándulni vágyókat. A város gyönyörű parkjai, mint az Almásy-kastély kertje és a Várkert, kiváló sétalehetőséget kínálnak, miközben történelmi és kulturális látnivalókat is megcsodálhatunk. A várost körülölelő Körös-Maros Nemzeti Park természetvédelmi területein kijelölt turistaútvonalak ve-

zetnek végig, ahol gazdag madárvilág és változatos növényzet várja a látogatókat. A kerékpárosok számára is több útvonal elérhető, így akár a környező falvak és természeti látnivalók is könnyen felfedezhetők. A gyulai turistaútvonalak ideálisak a pihenésre, aktív kikapcsolódásra és a természet közelségének élvezetére.



Turistaútvonalak a térségben.

Forrás: <https://www.google.com/>

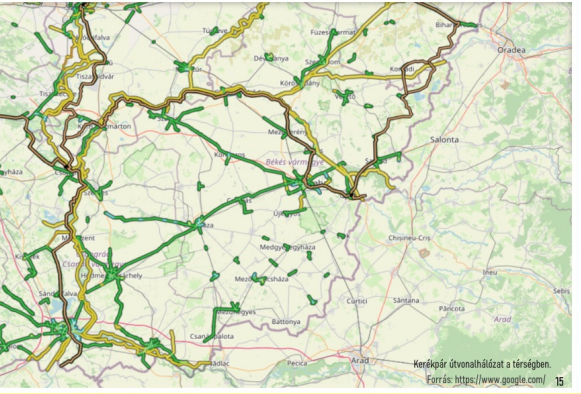
14



4.3 Kerékpárutak

Gyulán és környékén jól kiépített kerékpárúthálózat várja a biciklizés szerelmeseit, amely biztonságos és festői útvonalakat kínál. A városban található bicikli-utak összekötik a főbb nevezetességeket, így könnyen elérhető például a Gyulai Vár, az Almásy-kastély, a Várfürdő és a történelmi belváros.

A várost körülvevő alföldi vidék ideális terep a hosszabb kerékpáros túrákhoz is, a Körös-Maros Nemzeti Park felé vezető útvonalakon csodás természeti környezet várja a látogatókat. A környező falvak és a Körös folyó mentén kialakított útvonalak nyugodt, családbarát kirándulásokat tesznek lehetővé, miközben a táj szépsége és a helyi látnivalók garantálják a felejthetetlen élményt.



Kerékpár útvonalhálózat a térségben.

Forrás: <https://www.google.com/>

15

05 KERESKEDELMI INGATLANPIACI ELEMZÉS

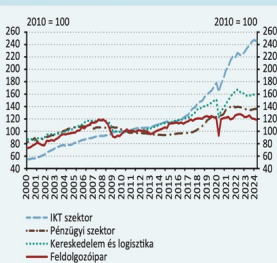
5.1 Kereskedelmi ingatlanpiac

Megállapítható, hogy a hazai kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a **szállodaszektor** teljesítménymutatói javultak, főként a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően, de a realiterek emelkedése mentén, éves összevetésben már a belföldi vendégéjszakák száma is emelkedett 2024. első félévében. A fogyasztói bizalom javuló trendjével összhangban a **kiskereskedelmi forgalom** emelkedett, és a szegmens kihasználtságai mutatói is javultak mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontoknál. A várakozások szerint 2025-től megkezdődhet az elhalasztott beruházások részleges pótlása, valamint a külső keresleti folyamatok javulása, így kiegyensúlyozottabb növekedés várható, kedvező hatást gyakorolva valamennyi kereskedelmi- ingatlan-szegmens keresletére. 2024. második negyedében a bruttó hazai termék 1,5 százalékkal emelkedett éves összevetésben, de a kereskedelmiingatlan-piaci kereslet szempontjából fontos szolgáltató ágazatok hozzáadott értéke vegyesen alakult: az **infokommunikációs** szektoré 3,1, a **pénzügyi** szektoré 2 százalékkal emelkedett, ugyanakkor a **feldolgozóipar** 3,1 százalékkal csökkent.

5.2 Irodapiac

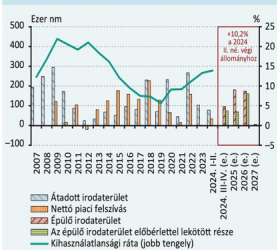
2024. első félévében a budapesti **irodapiac** bruttó bérleti kereslete 21 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest, és a koronavírusjárvány előtti 2018–2019 első félévi szintek áttagát mindössze 4 százalékkal múlta alul. Ezt árnyalja ugyanakkor, hogy a bruttó kereslet összetételében az elmúlt 4 évben a szerződésmegújítások aránya érdemben megemelkedett, csökkent a nettó piaci felszívást 2024. első félévében a nettó piaci felszívás pozitív volt, de nem volt elegendő az új átadások szabad területeinek és a megszűnő bérleti szerződések miatt megiresedett területek kihasználatlanságra gyakorolt hatásának ellensúlyozására. A budapesti irodapiac kihasználtságai rájáya 2024. június végén 13,9 százalékon állt, amely 0,6 százalékpontos emelkedést jelent 2023. év végéhez képest, de történelmi összehasonlításban ez a kihasználtságai szint nem tekinthető kiugrónak.

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye



Megjegyzés: Szerezandóan igazított adatok. Az IKT szektor az információ- és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacban



Megjegyzés: 2024. június végi adatok alapján.
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

5.3 Gyulai Irodapiac

Megállapítható, hogy Gyulán régios szinten is jelentős hiány mutatkozik iroda ingatlanokból. A városban korlátozott számú, **Korszerű irodahelyiség** érhető el, ami különösen érezhető a vállalkozások, kisebb cégek és helyi irodák kereső szakemberek számára. Ez a hiányosság befolyásolja a régió gazdasági fejlődését, hiszen a modern munkakör-

nyezet iránti igényekhez alkalmazkodó irodatermek hiánya megnehezíti a vállalkozások telepedését és növekedését. A kevés elérhető irodahelyiség Gyulán keresleti nyomást eredményez az ingatlanpiacon, és lehetőséget kínál a befektetők számára, hogy új, korszerű irodákat hozzanak létre a városban.

Lokáció	Alapterület	Bérleti díj	Link
1. Béke sugárút 12.	75 m2	110.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34408676

5.4 Ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2024. első hét hónapjában az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás, az **ipari termelés volumene 3,4 százalékkal** elmaradt az előző évtől, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig 6,1 százalékkal csökkent. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználtságai rájáya éves összevetésben stagnált, 2024. június végén 8,5 százalékon állt, történelmi összehasonlításban ez a kihasználtságai szint nem tekinthető magasnak. 2024. első félévében az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedekben megfigyelt szinten marad, a kihasználtságai ráta további emelkedése várható. Míg 2024. első félévében 42 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át, a 2024. második félévre tervezett átadások területe ennek többszöröse, várhatóan mintegy 340 ezer négyzetméter lehet, növelve a túlkínálat rövid távú kialakulásának kockázatát. Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjaiban 6,2 százalékos emelkedés történt éves alapon.

5.5 Ipari-Logisztikai Ingatlanok Gyula

Gyulán rendkívül kevés ipari és logisztikai ingatlan érhető el bérbeadásra vagy értékesítésre, ami komoly kihívást jelent a helyi gazdaság számára. Az ipari és logisztikai ingatlanok hiánya megnehezíti, hogy új vállalkozások telepjenek le a városban, illetve, hogy a már meglévő helyi

cégek bővíthessenek. Ez különösen a gyártó, feldolgozó és logisztikai szektorok számára jelent problémát, hiszen ezek az ágazatok stabil munkahelyeket biztosíthatnának és hozzájárulhatnak a gazdaság diverzifikálásához.

Lokáció	Alapterület	Bérleti díj	Link
1. Ajtóssy Albert utca	2500 m2	2.500.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34335148
2. Ajtóssy Albert utca 45.	570 m2	470.000,- Ft/hó	https://ingatlan.com/32806460
3. Bicere	710 m2	120.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/33775424

Forrás: MNB kereskedelmi ingatlan piaci jelentés <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jeletnes-2024-oktober.pdf> 17

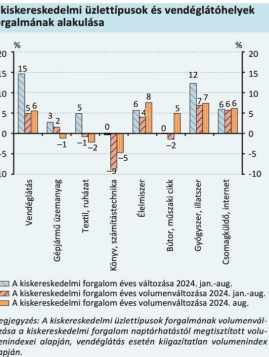
5.6 Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumene – 13 havi folyamatos csökkenést követően – 2024. januárja óta lassú növekedésbe váltott, 2024. augusztusban 4,1 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A lakossági reál nettó keresettömeg 2023 szeptember óta ismét emelkedik, és a lakossági bizalom fokozatosan javult.

2024. első félévében valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználtságai ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január-augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt.

5.7 Kiskereskedelmi Ingatlanok piaca Gyulán

Kiskereskedelmi célú ingatlanokból, különösen üzlethelyiségekből, vendéglátóipari ingatlanokból és kereskedelmi célra hasznosítható létesítményekből jóval nagyobb kínálat található, mint az ipari-logisztikai vagy irodai ingatlanokból. Ez az aránytalanság tükrözi a város gazdaságának erős turisztikai és kereskedelmi fókuszát,



Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettipusok forgalmának volumendinálisa a kiskereskedelmi forgalom napiátlamából megszüntített volumendinálisa alapján, vendéglátás esetén kiutatlan volumendinálisa alapján.

ugyanakkor kihívást jelent az ipari és üzleti szektor számára. Az üzlethelyiségek nagy kínálatát teret ad arra, hogy Gyula gyorsan alkalmazkodjon a piaci igények változásaihoz, különösen az új trendek vagy fogyasztói igények integrálásához kapcsolódó szolgáltatások és kereskedelmi ügyek kialakítása terén.

Cím	Lokáció	Alapterület	Bérleti díj	Link
1. Városház utca	Üzlethelyiség	500 m2	1.050.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/33979426
2. Belváros	Vendéglátó egység	90 m2	490.000,- Ft/hó	https://ingatlan.com/34223017
3. Városház utca	Üzlethelyiség	160 m2	480.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/33979432
4. Belváros	Vendéglátó egység	96 m2	390.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34223019
5. Belváros	Vendéglátó egység	716 m2	350.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34223022
6. Csabai út 130/1	Üzlethelyiség	270 m2	300.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34003982
7. Belváros	Üzlethelyiség	60 m2	174.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34221553
8. Vésárhelyi Pál utca 1.	Üzlethelyiség	46 m2	149.400,- Ft / hó	https://ingatlan.com/34080401
9. Belváros	Üzlethelyiség	26 m2	130.000,- Ft / hó	https://ingatlan.com/32187878
10. Sáros utca	Üzlethelyiség	80 m2	35.000,- Ft / szoba	https://ingatlan.com/34408226

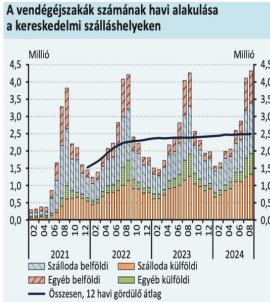
Forrás: MNB kereskedelmi ingatlan piaci jelentés <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jeletnes-2024-oktober.pdf> 18

5.8 Szállodapiac - Országos

2024. első nyolc hónapjában országos szinten a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma 3,8 százalékkal emelkedett 2023 azonos időszakához képest. A 2023-as csökkenés után, 2024. első nyolc hónapjában már a belföldi vendégéjszakák száma is enyhén (2 százalékkal) emelkedett éves összevetésben, a külföldi vendégéjszakák esetén 6 százalékos emelkedés mérhető. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele a 2024. január-augusztus időszakban 14 százalékkal magasabb volt az előző év azonos időszaki adatánál, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 8 százalékkal emelkedett. A szállodaszektorban országosan mintegy 2700 új szállodai szoba építése volt folyamatban 2024. június végén, azonban az átadások ütemezésében továbbra is nagy a bizonytalanság, az elmúlt évekhez hasonlóan továbbra is időbeli csúszások várhatók. A KKE régió fővárosaiban – hasonlóan Budapesthez – a szállodák foglaltsága 2024-ben tovább javult, és a járvány előtti, 2019-es szinthez képest már csak 5 százalékpontos az elmaradás a régió átlagában, a 2019-es foglaltsági szintet leginkább Varsó szállodái közelíthették meg, 1 százalékpontos elmaradással, Budapesten pedig még 10,2 százalékpontos a lemaradás.

5.9 Szállodapiac - Gyula

Gyulán a kereskedelmi szálláshelyek piacát több tucat szálloda, apartman és panzió uralja, melyek között több kategóriájú és stílusú szálláshely megtalálható. A város legnépszerűbb szállásai közé tartozik például a Hunguest Hotel Erkel és a Corso Boutique Hotel. Gyula városában kifejezetten bőséges a szálláshelyek kínálat, ami a helyi turizmus fejlődését is támogatja azzal, hogy az újabb, egyre növekvő keresletet élveznek, miközben az értékek arány és a minőség szolgáltatások is lényeges tényezők a versenyben. Ennek megfelelően, Gyula turisztikai szektora pozitívan hat a helyi gazdaságra, ugyanakkor a szálláshelyek kapacitása és fejlesztése szükséges a látogatottság növekedésének fenntartásához. Noha az utóbbi években több



próbaközös is volt Gyulán továbbra sincs őrtszállagos szálloda, melynek hiánya egyes látogatókat elriaszthat, különösen azokat, akik prémium szolgáltatásokat keresnek. Az őrtszállagos szálloda fejlesztésének elmaradása nemcsak a város turisztikai kínálatát csökkenti, hanem potenciálisan a magasabb kftitűs vendégek visszatérését is befolyásolja. Egy ilyen létesítmény létrehozása felendíthetné a város wellness-szolgáltatásokkal felszerelt szálláshelyek egyre növekvő keresletét élveznek, miközben az értékek arány és a minőség szolgáltatások is lényeges tényezők a versenyben. Ennek megfelelően, Gyula turisztikai szektora pozitívan hat a helyi gazdaságra, ugyanakkor a szálláshelyek kapacitása és fejlesztése szükséges a látogatottság növekedésének fenntartásához. Noha az utóbbi években több

Szálloda megnevezése	Szobaszám	Nyitás éve	Lokáció	Booking.com értékelés
1. Wellness Hotel Gyula	130	2011	Közel a Gyulai Várúrdház	9.4 (Szuper)
2. Hunguest Hotel Gyula	209	1970 (többször felújított)	Központi, főbb látnivalók közelében	9.1 (Szuper)
3. Elizabeth Hotel	50	2008	A Várkert közelében	9.1 (Szuper)
4. Kaméli Hotel Gyula	37	2016	A Várkert közelében	8.9 (Jóváé)

Forrás: MNB kereskedelmi ingatlan piaci jelentés <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jeletnes-2024-oktober.pdf> 19

Forrás: MNB kereskedelmi ingatlan piaci jelentés <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jeletnes-2024-oktober.pdf> 16

B) Régi Posta – Egyházi tulajdon

I. Ingatlan bemutatása

A gyulai régi posta épülete, amely jelenleg egyházi tulajdonban van, történelmileg jelentős építmény. Eredetileg katolikus iskolaként épült a századfordulón, azonban hamarosan postáépületként funkcionált. Az évek során az ingatlan állaga jelentősen leromlott, de az egyház a közelmúltban felújítást kezdett rajta, amelynek célja a korszerűsítés. Az épület tehát egy jelentős történelmi örökség, amelyet feltétlenül szükséges volna korhű módon megőrizni és tovább hasznosítani, hogy a város közössége számára is értéket képviseljen. Az ingatlan az 5700 Gyula, Petőfi tér 1. szám alatt található, egy kisebb parkosított övezet mellett Gyula központi helyén. Mellette a polgármesteri hivatal, általános iskola, NAV épülete, földhivatal, és persze boltok, kávézók és cukrászdák.

II. Ingatlan leíró adatai tulajdoni lap alapján

GYULA		Szektor: 72	
Belterület 4474 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
5700 GYULA Petőfi tér 1.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/			
mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alosztály adatok ha m2 k.fíll
	0	1258	0.00
2. bejegyző határozat: 48961/2006.10.25 Műemléki jelentőségű terület			
3. bejegyző határozat: 80817/2020.03.30 Épület rendeltetésének megváltoztatása.			

Forrás: Békés Vármegyei Kormányhivatal (2024.11.12)

III. Szabályozás

Gyula város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete alapján a tárgyi ingatlan „Vu/N-z megjelölésű Vu/N-z nagyvárosias, zártkörű beépítésű településközpont terület szabályozás alá esik.

Az építési övezet jele

A telek megengedett						az épület megengedett	
legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
Terület	Szélessége	Szatterületi mutatója	Beépítés mértéke	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építelmégsége	
m2	m	m2/m2	%	%	%	m	
Vu/N-z	800	20	2,40	60	90	10	14,5

27

IV. Műemléki védelem

Az örökségvédelem e-építés.hu oldal nyilvántartása alapján az ingatlan az alábbi régészeti, műemléki, vagy világörökség védelem alatt áll.

Település (Településkód): Gyula

Helyrajzi szám: 4474

Keresés képpel

Letöltés

Találatok:

Műemléki védelem (7 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyitvatartása

Műemléki védelem (7 db)

Régészeti védelem (1 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településkód): Gyula

Helyrajzi szám: 4474

Keresés képpel

Letöltés

Találatok:

Műemléki védelem (7 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyitvatartása

VERSENYI	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSKÓD)	HELYRAJZI SZÁM	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG
Békés	Gyula	4474	Helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat
Békés	Gyula	4474	Gyula, a város és a környezete	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat
Békés	Gyula	4474	Lakóház az egykori műemléki környezetben	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat
Békés	Gyula	4474	Földrajzi terület, amely a város és a környezete	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat
Békés	Gyula	4474	Állami épület, amely a város és a környezete	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat
Békés	Gyula	4474	Városművelés, történelmi emlékhely	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat
Békés	Gyula	4474	Értékvesztés, amely a város és a környezete	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat

Régészeti védelem (1 db)

VERSENYI	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSKÓD)	HELYRAJZI SZÁM	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG	VESETT TÁRSASÁG
Békés	Gyula	4474	Békés Városi Önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat	helyi önkormányzat

Világörökségi védelem (0 db)

28

V. Közműállapotok felmérése, értékelése

Közműállapotok tekintetében rögzíthető, hogy megfelelően kiépített és elérhető az ingatlan vonatkozásában a legtöbb köz-műszolgáltatás azzal, hogy bármely fejlesztés megkezdése előtt részletes kapacitásvizsgálat szükséges és javasolt.

VI. Alternatív hasznosítási javaslat - 5* Szálloda

A gyulai régi postaépület ideális helyszín lehetne egy ötcsillagos szálláshely kialakítására, amely hiánypótló lenne Gyula városának idegenforgalmi kínálatában. Az épület történelmi jelentősége, központi elhelyezkedése, valamint tágas tere és környezeti adottságai mind hozzájárulnak ahhoz, hogy kiváló alapot biztosíthasson egy prémium kategóriás szálláshely megvalósításához.

- Kiváló elhelyezkedés:** Az ingatlan a város központjában található, a Petőfi téren, parkosított környezetben. A közvetlen közelben található a polgármesteri hivatal, általános iskola, NAV épülete, földhivatal, valamint üzletek, kávézók és cukrászdák. Ez az elhelyezkedés könnyű megközelíthetőséget biztosít mind gyalogosan, mind autótval, ami vonzó lehet a prémium vendégek számára.
- Történelmi épület adta egyediség:** Az épület századfordulós stílusa és történelmi jelentősége egyedi karaktert adna a szállodának. A nemzetközi szállodaiiparban már bevált modell, hogy történelmi épületeket alakítsanak át luxushotellékké, mivel ezek a helyszínek különleges atmoszférát biztosítanak, ami vonzza a magas igényű vendégeket.
- Tágas terek és felújítási lehetőség:** Az épület jelenlegi állaga ugyan felújításra szorú, de ez egyúttal lehetőséget nyújt arra, hogy a belső tereket a modern luxus követelményeinek megfelelően alakítsák ki. A történelmi homlokzat megőrzése mellett korszerű belsőépítészeti megoldásokkal lenyűgöző tereket lehet létrehozni, például exkluzív szobákat, lakosztályokat, wellness-résztelget, fine dining éttermet és konferenciatermeket.
- Zöld megoldások:** A korszerű felújítási lehetőséget ad arra is, hogy az épület energiahatékony és fenntartható módon működjön. A történelmi épület fenntarthatósági szempontok szerint történő átalakítása különösen vonzó a modern prémium utazók számára, akik értékelik a környezetbarát megoldásokat.

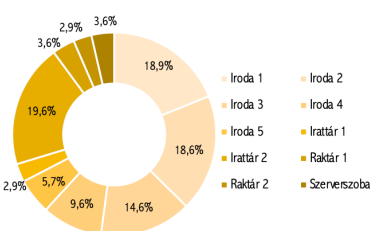
29

06INGATLAN PÉNZÜGYI ÉRTÉKELÉSE

6.1 Alapadatok

Ajánlati ár	€ 620 000
Telek terület	501 m²
Építmény terület	501 m²
HUF/EUR	391 Ft
Üresedési ráta (%)	0,00%
Infláció (€)	3,5%
Eszközinfláció	3,7%
Önerő aránya (%)	100,0%
Változatlan szerződések (%)	0,0%

Bérelhető egységek területi megoszlása az építményen belül



Figyelembe vesszük a bérleti díj inflációját és az ingatlan nominális értékének növekedését is. A bérlettel kötött szerződések 100%-a újul meg új bérleti díjon, a tranzakciót 100% önerőből és 0% (5% THM) hitelből valósítjuk meg.

6.2 Havi bérleti díjak piaci alapon

	Ár / m²			Bevétel		
	Piaci	Kínált	Jelenleg	Terület (GLA)	Piac/kínált	Jelenleg
Iroda 1	€ 6,94	€ 12,00	€ 11,03	53 m²	€ 636	€ 585
Iroda 2	€ 6,94	€ 12,00	€ 11,06	52 m²	€ 624	€ 575
Iroda 3	€ 6,94	€ 12,00	€ 10,92	41 m²	€ 492	€ 448
Iroda 4	€ 6,94	€ 12,00	€ 10,90	27 m²	€ 324	€ 294
Iroda 5	€ 6,94	€ 12,00	€ 11,20	16 m²	€ 192	€ 179
Iráttár 1	€ 5,55	€ 9,50	€ 11,16	8 m²	€ 76	€ 89
Iráttár 2	€ 5,55	€ 9,50	€ 10,90	55 m²	€ 523	€ 599
Raktár 1	€ 4,16	€ 7,90	€ 10,40	10 m²	€ 79	€ 104
Raktár 2	€ 4,16	€ 7,90	€ 10,83	8 m²	€ 63	€ 87
Szervszoba	€ 5,55	€ 10,00	€ 11,46	10 m²	€ 100	€ 115
Összesen		€ 11,10	€ 10,98	280 m²	€ 3 109	€ 3 075

A kimutatott havi bérleti díjak a *triple net*-et és az üzemeltetési költségeket nem tartalmazzák, az ingatlanadó viszont beépül. Ez a kimutatás nem veszi figyelembe az üresedési rátaát az átláthatóság érdekében.

6.3 Belső megtérülési ráta (IRR)

	beruházás		finanszírozás		Ingatlan	Bérleti díj (év)
	IRR	Cash Flow	Saját CF			
0	€ -620 000	€ -620 000			€ 620 000	
1	€ 45 223	€ 45 223			€ 642 940	€ 37 304
2	€ 37 153	€ 37 153			€ 666 729	€ 38 610
3	€ 38 453	€ 38 453			€ 691 398	€ 39 961
4	€ 39 799	€ 39 799			€ 716 979	€ 41 360
5	€ 41 192	€ 41 192			€ 743 508	€ 42 808
6	€ 42 634	€ 42 634			€ 771 017	€ 44 306
7	€ 44 126	€ 44 126			€ 799 545	€ 45 857
8	€ 45 670	€ 45 670			€ 829 128	€ 47 462
9	€ 47 269	€ 47 269			€ 859 806	€ 49 123
10	€ 931 216	€ 931 216			€ 891 619	€ 50 842

Belső megtérülés (éves hozam) 9,6%

10 éves magyar állampapír (éves hozam)* 6,8%

10 év alatt így térül meg évente az inflációt követő hozammal és az ingatlan megnövekedett értékével a befektetés és marad meg az ingatlan.

Összehasonlítva a 10 éves futamidejű 2035/A besorolású 2024/05/15 értéknapi állampapír referenciahozamával jól szemléltethető, hogy az ingatlanbefektetés magasabb éves hozammal jár.

Az IRR számítása a nettó jelenérték képlete alapján történik. A nettó jelenérték számítása úgy működik, hogy összeadjuk az egyes időszakokhoz tartozó diszkontált pénzáramokat, majd ebből levonjuk a befektetés költségét. A belső megtérülés számításához a befektetés nettó jelenértékét nullával tesszük egyenlővé. A IRR értéke annak a diszkontrátának megfelelő értéket fogja felvenni, mellyel számolva a pénzáram nettó jelenértéke nulla.

P2R (Price to Rent)	7,06%	Price to Rent: évente a teljes vételár ekkora hányada folyik be bérleti díj formájában.
Nominális haszon	€ 692 735	10 év alatt ennyi többletbevételt generál a beruházás nominális értéken.
Jelenérték	€ 288 628	A befektetésből származó profitot termelő pénzáramok jelenértéke.
Maradványérték	€ 271 619	10 év alatt ennyivel nő az ingatlan eszközértéke.
ROI (teljes megtérülés)	46,55%	Return of Investment: a befektetés teljes ideje alatt mennyire térül meg - pozitív érték esetén megtérül.

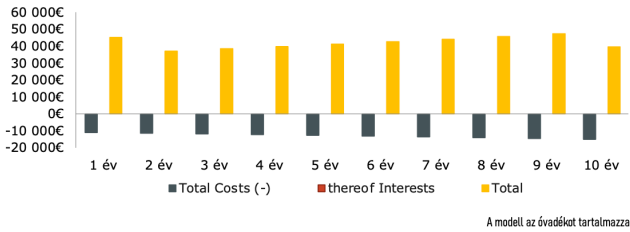
Terminális érték várhatóan	€ 288 628
Ingatlan értéke várhatóan	€ 709 745 DCF

* Forrás:portfolio.hu. A 10 éves állampapír hozama alapvetően azt árazza, hogy mekkora rövidtávú kamatot várnak a befektetők átlagosan a következő 10 évre.

6.4 Cash flow kimutatás

	évek halmozott pénzmozgása					
	1. hó	2. hó	3. hó	1 év	5 év	10 év
Bevétel bérleti díjból (+)	€ 3 109	€ 3 109	€ 3 109	€ 37 304	€ 200 044	€ 437 633
Óvadék (kaváció) (+)	€ 9 326	€ -	€ -	€ 9 326	€ 9 326	€ -
Üzemeltetési költségek (-)	€ 680	€ 680	€ 680	€ 8 164	€ 43 780	€ 95 778
Üzemeltetési költségek (-)	€ -680	€ -680	€ -680	€ -8 164	€ -43 780	€ -95 778
Adó (-)	€ -118	€ -118	€ -118	€ -1 411	€ -7 567	€ -16 554
Felújítási alap (-)	€ -124	€ -124	€ -124	€ -1 492	€ -8 002	€ -17 505
Biztosítás (-)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Triple net (előző 3) (+)	€ 124	€ 124	€ 124	€ 1 492	€ 8 002	€ 17 505
Hitel törlesztő (-)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Passzívák (-)	€ -922	€ -922	€ -922	€ -11 067	€ -59 349	€ -129 841
Aktívák (+)	€ 13 240	€ 3 913	€ 3 913	€ 56 287	€ 261 152	€ 550 918
Összesen	€ 12 317	€ 2 991	€ 2 991			
Összesen (halmozott)	€ 12 317	€ 15 308	€ 18 299	€ 45 219	€ 201 803	€ 421 077

Passzívák, aktívák éves összegének és a halmozott cash flow összegének változása 10 év alatt



A modell az óvadékokat tartalmazza.

CAP ráta	6,79%	Az összes nettó pénzáramlás és az ingatlan piaci értékének hányadosa. Ennyit termel vissza az ingatlan operatív működése évente. Nem tartalmazza az esetleges hitelköltségeket.
----------	-------	---

IX. Hitelesített Energia Megtakarítások (HEM) auditálása és értékesítése

A fentiekben részletezett energetikai beruházások az energiahatékonsági kötelezettségi rendszerben elszámolható korszerűsítések, melynek alapján az auditált HEM értékesíthető a megfelelő kötelezettek részére, bevételt biztosítva ezáltal az érintett ingatlan tulajdonosa számára is.



A fentiekben túl az EKR-ben az alábbi korszerűsítési beruházások kerülhetnek elszámolásra:

- **Épületek külső hűtőkaró szerkezeinek korszerűsítése**
Homlokzat és tetőszerkezet utólagos korszerűsítése, nyílászáró korszerűsítés és csere, külső határoló felületek hőtechnikai korszerűsítése, nyílászáró cserevel együtt
- **Épülettechnikai rendszerek korszerűsítése**
Központi fűtési rendszerek gázkazánjainak korszerűsítése, keringető szivattyú cseréje, csatlakozás a távfűtélátó hálózathoz, gázkazán és központi fűtési rendszer komplex korszerűsítése, világítás-korszerűsítés, használati melegvíz ellátás támogatása napkollektorral, használati melegvíz ellátó rendszer hőtermelő berendezésének korszerűsítése, gázkazán cseréje hőszivattyúra
- **Irodai berendezések cseréje, járműcsere**
Energiamegtakarítás gépjármű energia-takarékosabbra cseréjével
- **Technológiai folyamatok energiahatékonságának javítására vonatkozó intézkedések**
Sűrített levegős, kompresszoros rendszerek fejlesztése, gőz és forró víz rendszerek korszerűsítése, ipari kazán cseréje, termelési folyamatok villanymotorok cseréje, ipari kapcsolószekrények, hűtő-berendezések cseréje
- **Szállítás**
Energiatakarékos gumibroncs használat, flottagépjárművek abroncsnyomás ellenőrzése, energiamegtakarítás közlekedési mód váltással: kerékpáros munkabajárás ösztönzése, munkavállalói szemléletformálás

Az érintett ingatlanhoz kapcsolódó megfelelő alternatív hasznosítás megválasztását követően, illetve ahhoz igazodóan kiemelten javasolt az EKR-ben elszámolható korszerűsítési beruházások figyelembevétele a választott tevékenységhez kapcsolódóan.

07 KÖRNYEZETI FEJLESZTÉSI SZEMPONTOK

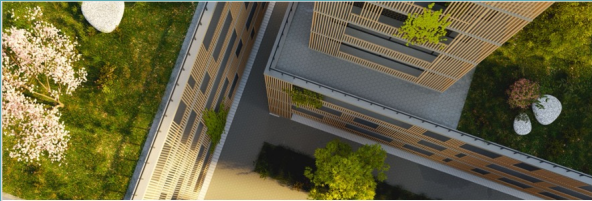
7.1 Környezetvédelmi és energetikai fejlesztések

Álláspontunk szerint valamennyi vizsgált ingatlan vonatkozásában **energetikai fejlesztés** szükséges ahhoz, hogy **hatékonyan hasznosítható, értékesíthető** legyen, illetve biztosítani lehessen a minőségi üzemeltetést különböző funkciók esetén. Az épület korszerűsítéséhez javasolt olyan **épületautomatizálási és üzemeltetési eszközök telepítése**, amelyek növelik az **energiatakarékosítást**, jelentősen csökkentik a CO₂ kibocsátást és támogatják a **fenntartható működést**. Az előzetes adataink és elemzéseink alapján az alábbi eszközök telepítését ajánljuk, professzionális kivitelező bevonásával:



- **Kazánház vezérlő modul** – Az épület fűtési rendszerének optimális szabályozása érdekében.
- **Ablaknyitás érzékelő** – Az energiavesztesség minimalizálása érdekében, jelazve az ablakok nyitását-zárását.
- **Termosztát** – A belső hőmérséklet pontos és felhasználói igényekhez igazított szabályozása érdekében.
- **Radiátorszelep vezérlő** – Az egyes helyiségek hőmérsékletének egyéni szabályozásához, mely segít csökkenteni az energiafogyasztást.
- **Jeltovábbító** – A vezérlőrendszerek közötti kommunikáció biztosítására, megbízható és hatékony adatátvitellel.
- **Jelenlét érzékelő** – A fűtés, világítás és egyéb funkciók automatikus szabályozása a helyiségek tényleges kihasználtsága alapján.
- **Páraérzékelő** – A belső levegő minőségének javítása érdekében, különösen magas páratartalom esetén.
- **Redőny-zsalúzia vezérlő** – A természetes fény és a hőmérséklet szabályozása a redőnyök vagy zsalúziák automatikus működésével.

Ezen eszközök telepítése biztosítja az épület **energiatakarékosítást, fenntarthatóbb működését és értéknövekedését**, továbbá lehetőséget biztosíthat az ilyen módon megtakarított energiaköltségek (hitelesített energiamegtakarítások) tőzsdai kereskedelmére is megfelelő üzleti - jogi - műszaki dokumentáció összeállítását mellett.



7.3 Környezetvédelmi vizsgálat

A tárgyi ingatlanok vonatkozásában bármely, új típusú fejlesztés, vagy a meglévő üzemállapot, alternatív hasznosítási konstrukció elindítását megelőzően, kifejezetten javasolt **környezetvédelmi szempontú vizsgálat lebonyolítása**, megfelelő **szakértők bevonása** mellett. Ennek keretében az alábbi tárgykörök feltárása opcionálisan indokolt lehet:



1. Környezetvédelmi szempontú energetikai audit

Az környezetvédelmi szempontú energetikai audit célja, hogy az épület energiateljesítményének részletes elemzésével feltárja azokat a területeket, ahol energiateljesítményi fejlesztésekkel csökkenthető az ökológiai lábnyom és minimalizálható az üvegházhatású gázok kibocsátása.



2. Esetleges szennyzők feltárása a helyszínen, Talaj- és talajvíz-vizsgálat

Vizsgálat célja, hogy megfelelően feltárásra kerüljön a talaj és talajvíz esetleges szennyezettségét, különös tekintettel régi, városi ingatlanokra.



3. Légszennyezettség analízis

A környék légszennyezettségének felmérése, melynek célja, hogy értékelésre kerüljön a külső és belső levegőben található szennyező anyagok koncentrációja, ezáltal meghatározva az épület használatát érő potenciális egészségügyi kockázatokat, valamint javaslatokat adjon a szellőztetési és légtisztító rendszerek optimalizálására a tiszta és egészséges beltéri levegő biztosítása érdekében.



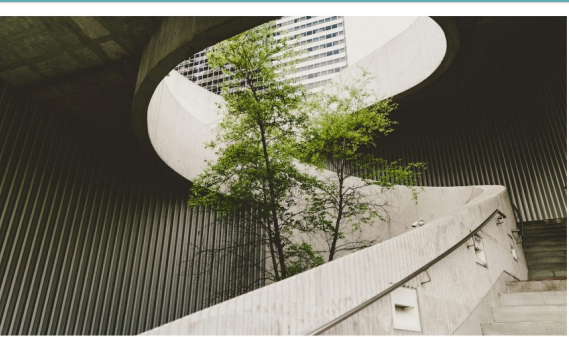
4. Veszélyes anyag monitoring

Az építményekben esetlegesen megtalálható asbeszt vagy egyéb veszélyes anyagok vizsgálata elengedhetetlen annak érdekében, hogy a bontási vagy felújítási munkálatok során elkerülhetők legyenek a káros anyagok felszabadulásával járó egészségügyi kockázatok, valamint biztosítható legyen a megfelelő ártalmatlanítási eljárások alkalmazása a környezet védelme érdekében.



5. Zaj- és rezgés hatás értékelés

A környezeti zajszintek mérése, különösen zajos közlekedési útvonalak vagy ipari létesítmények közelében, lehetővé teszi a zajterhelés pontos felmérését, amely alapján szükség esetén olyan zajszigetelő rendszerek beépítése tervezhető, amelyek hozzájárulnak a belső terek csendesebb és kényelmesebb környezetének kialakításához. A környezeti vibrációk felmérése, különösen fontos forgalmas úthoz közeli ingatlanoknál, vagy ha a közelben ipari tevékenység zajlik. A rezgés-vizsgálat segít felmérni, hogy a folyamatos vibráció okozhat-e szerkezeti károsodást az épületben, és ha szükséges, rezgéscsillapító technológiákat lehet beépíteni a szerkezet védelme érdekében.



7.4 Környezetvédelmi átvilágítás

A fentiekben túl a tárgyi ingatlan vonatkozásában, figyelemmel arra, hogy az ingatlan területén korábban ipari tevékenységet végeztek az alábbi **környezetvédelmi átvilágítást** elvégzése javasolt:

Kockázatalapú értékelés

Általános környezetvédelmi vizsgálat keretében az ingatlan jelenlegi környezeti helyzetének értékelése, a legfontosabb környezeti tényezők, kockázatok azonosítása.

Környezeti alapállapot felmérése

A tervezett tevékenységek megkezdése előtt célszerű elvégezni a **környezetvédelmi alapállapot-felvételt**, amely magában foglalja a talaj, talajvíz és egyéb szennyezők vizsgálatát laborháttérrel, biztosítva az engedélyezéshez és jogi eljárásokhoz szükséges adatokat. A fentiekben túl a tervezett beruházásokhoz javasolt az ingatlan hasznosításának **környezetvédelmi jogszabályi megfelelésének vizsgálata** és EU Taxonomia elemzés elvégzése.

8.1 Potenciális üzleti szempontú városfejlesztési programok

A fentiekben részletezett adatok, tények, információk alapján röviden részletezzük meglátásainkat a lehetséges üzleti szempontú városfejlesztési programok kidolgozása vonatkozásában Gyula és térsége számára.

A) Főurak és Betyárok Alföldje

A "Főurak és Betyárok Alföldje" egyedülálló turisztikai programtípus olyan projekt lehet, amely jelentős mértékben hozzájárulhat Gyula és a térség hosszabb távú turisztikai vonzerejének növeléséhez, és segíthet átalakítani a várost egy több napos felfedezésre ajánlott célponttá. A program célja, hogy bemutassa a térség gazdag történelmét, kultúráját és természeti szépségeit, miközben különböző kastélyok, műemlékek, illetve a helyi hagyományok köré épít turisztikai élményeket.



A programba színes rendezvényeket érdemes beépíteni, mint például történelmi bemutatók, lovas felvonulások, régi magyar hagyományokat és betyár kultúrát népszerűsítő előadások, valamint középkori játékok. Ezen kívül a térség népszerű túrázási és kerékpáros programjait is bele lehetne illeszteni, például bicikli túrákat, amelyek összekötnék a környék fontos látnivalóit, mint a különböző kastélyokat és természeti értékeket.



Az aktív pihenésre vágyó látogatók számára ideális lehetőséget biztosítanak a kerékpáros túrák, amelyek lehetőséget adnak arra, hogy a látogatók felfedezzék Gyula környékét, miközben megismerkedhetnek a táj szépségeivel, mint a közeli Gyulai-erdő, vagy a környező tanyák, amelyek különleges élményeket kínálnak.

A program nemcsak Gyulát, hanem a környező településeket is bevonná, mint Szabadkigyós, Geszt, és más közeli települések. Ezzel nemcsak Gyula, hanem a teljes térség gazdaságát és turizmusát erősítené azzal, hogy ez a turisztikai kezdeményezés nemcsak a látogatók számát növelhetné, hanem a helyi vállalkozások, vendéglátóhelyek, szálláshelyek és egyéb iparágak számára is új lehetőségeket biztosítana. A program sikeressége érdekében fontos, hogy egy jól összehangolt marketingkampány kísérje, amely bemutatja a térség kulturális és történelmi gazdagságát.

48

B) Gyula60 – Jövőt Itthon Építünk!

Ahhoz, hogy egy kisebb város, mint Gyula vonzóbb legyen az egyetemet végzett fiatalok számára, komplex kulturális, üzleti, szociális és edukációs értékajánlat kidolgozása szükséges a megfelelő kommunikáció megtartása. Ennek keretében az alábbi különösen jelentős területek azonosíthatók, amelyek kiemelten fontosak fiatalabb generáció számára:

- i) Kulturális és közösségi terek kialakítása;
- ii) Vállalkozásfejlesztési és üzleti programok megléte;
- iii) Oktatás és szakmai fejlődés biztosítása;
- iv) Kedvezőbb lakhatási körülmények és költségek;
- v) Egészségesebb, nyugodtabb életmód lehetősége.

Ennek keretében az alábbi konkrét akcióterv javaslatokat tudjuk megfogalmazni a jelen dokumentumban tett megállapítások alapján:

● Híros Gyulai Kör – avagy Viharsáki Talent Hub

Egy kezdeményezés Gyula város vállalkozói közössége számára, amely egyedülálló találkozási pontot és együttműködési lehetőséget kínál a helyi üzletembereknek és vállalkozóknak. Egyedi előadások, workshopok és szemináriumok révén a vállalkozók és alkalmazottak új készségeket sajátíthatnak el, mely képzések segítenek fejleszteni a résztvevők üzleti, pénzügyi és technológiai ismereteit, amelyeket a helyi vállalkozások további növekedésére fordíthatnak. A fentiekben túl a Híros Gyulai Kör olyan fórum lehet, ahol a tagok első kézből értesülhetnek a helyi, nemzeti és EU-s pályázati lehetőségekről. A programok segíthetik a vállalkozásokat abban, hogy hozzáférjenek a szükséges forrásokhoz és támogatásokhoz, amelyek szükségesek az üzleti bővüléshez, támogatva ezáltal a lokális fejlesztések megvalósulását. A program a fiatal, egyetemet végzett szakembereket is megszólíthatja, akik a helyi lehetőségeken keresztül inspirációt kaphatnak saját vállalkozásuk elindításához vagy csatlakozhatnak a meglévő üzleti közösséghez. A helyben elérhető támogatások és közösségi összefogás segíthet abban, hogy Gyula ne csak lakó-, hanem vállalkozási célpont is legyen. A Gyula Business Club létrehozása tehát nemcsak a helyi vállalkozók fejlődését segítheti elő, hanem hosszú távon a város gazdasági fellendüléséhez is hozzájárulhat, vonzóvá téve a várost mind a helyi tehetségek, mind a külső befektetők számára.



● Kulturális városrész kialakítás – Textil Kultúrnegyed

Egy város revitalizációs program, melynek vonatkozásában kiemelten fontos, hogy az összekösse a hely múltját és új funkcióját, emellett könnyen megjegyezhető és hívogató legyen. A javasolt akcióterv keretében kulturális és közösségi "városrész" építhető, melynek célja, hogy a Harisnyagyári és közvetlen közelében található alulhasznosított vagy kihasználatlan ingatlanok összehangolt hasznosítása útján magas színvonalú kulturális és művészeti, társadalmi célú tevékenység legyen kialakítható a kereskedelmi és szolgáltatói réteg bevonása mellett. Az akció keretén belül akár "rajzos séták" (a gyerekek számára), egyben vezetett helyszíni bejárásokat bonyolíthatók annak érdekében, hogy az emberek minél jobban megismerjék a területet. Gyerekek vezetett rajzos programmal, míg a felnőttek történeti áttekintéssel kapcsolódhatnak ki, melynek hatására a terület ismét felkerül a helyi lakosok "térképére" és így még jobban fókuszba kerül a terület fejlesztésének fontossága. Az akciókat fel lehet használni arra, hogy a terület jövőjéről beszéljünk a lakosokkal. A program célja, hogy felhívja a polgárok figyelmét az nagy múlttal bíró, egykor a város életében komoly szerepet játszó ingatlanra, egyben, hogy segítsen ennek az alulhasznosított terület újra hasznosításában, felélesztésében. Program előnye, hogy adaptálható valamennyi hasonló területre.

49



● Gyula OPEN fesztivál. Az egy hónapra megnyíló üres utcai helyiségekben magánszemélyek, szervezetek, projektek és intézmények próbálhatják ki magukat egy-egy hónapig, olyan tevékenységeket mutatva be a helyieknek, amiket hosszútávon is folytatnának. A fesztivál több mint egy kulturális esemény: az ingatlanközvetítés kooperatív formája. A fesztivál keretében a tulajdonosok (önkormányzati vagy magántulajdonú ingatlanok esetén egyaránt) és a beköltözők csökkentett kockázatok mellett működhetnek együtt, hogy azt követően megalapozott döntést hozhassanak a folytatásról. Az üresen álló városi terek ideiglenes használatra egy élettel teli, alkalmazkodó városi életmód jele. Az a város, ahol a parlagon heverő erőforrásokat használhatja és kihasználja a lakosság, egyben egy fenntartható város, ahol teret kap a közösség, a tudásmegosztás és a kreativitás.

● Gyulai Kirakatprojekt. Célja, hogy ösztönözze és támogassa a helyi, gyulai kisvállalkozók üzletnyitását, segítse az egyedi és előremutató ötletek ismertetését. A program nyertesei 4 hónap át költözhetnek be a város legforgalmasabb és legnépszerűbb utcájába, ahol megismerhetik a belvárosi célcsoportot. A kedvezményes bérleti lehetőség mellett a résztvevők kommunikációs támogatást és üzleti mentorálást kapnak. Különböző programból lépcsőzetes árazást kapnak másik gyulai ingatlanba költözés esetén.

● NEXT Gyula. A közlekedéstől az energia kérdésein át az oktatásig és a környezettudatosságig, mindenhol szükség van egy kreatív, problémamegoldó generációra. A program célja a fiatal városlakók minél korábbi bevonása ezekbe a folyamatokba, profitálva friss, eltérő hozzáállásukból és világszemléletükből, valamint elérni, hogy hosszú távon elköteleződjenek és együttműködjenek a jövő városának megteremtéséért. Általános és középiskolások bevonása felhívás útján a különböző oktatási, környezeti, közlekedési, energia és egyéb városi problémák megoldására.

● Fecskelakás program. Első lakást szerző fiatal párok bérletrendszerének kidolgozása. Ezekkel a megpályázható lakóegységekkel határozott idejű elhelyezés biztosítható azon fiatal házaspár, illetve élettársi kapcsolatban élők számára, akik készek és képesek végleges lakáshoz jutásukat 8 éven belül önerőből, lakás-előtakarékossággal vállalásával megoldani. A pályázatot azok a 35. életévüket be nem töltött házaspárok, illetve élettársak nyújthatják be, akik közül a pályázat benyújtásakor legalább az egyik fél a 30. életévét még nem töltötte be és mindketten legalább 3 hónapja bejelentett munkahellyel rendelkeznek, büntetlen előéletűek.

● Fiatál diplomások lakhatási támogatása segítve ezáltal a diplomás fiatalok betelepülését és megtartását. Kedvezményes lakásprogram kidolgozása felsőfokú végzettségű fiatal szakemberek számára. A program lényege, hogy megfizethető áron (kedvezményes bérleti konstrukció keretében) kínáljon új elhelyezkedési minőségű lakásokat. Azok a fiatal szakemberek vehetnek részt a programban, akik 36 évnél fiatalabbak, 5 éven belül szereztek felsőfokú diplomát, nem rendelkeznek önálló lakással, Gyulán van munkahelyük, vagy működhetnek vállalkozást és fizetnek adót. Minden résztvevő maximum 10 évig bérelhet lakást kedvezményes feltételekkel.

● Egészséges utcák Gyula. Az elképzelés lényege, hogy minden városi közterület- és közlekedésfejlesztést egy általánosabb célszemszer alá rendel, amelynek központiában az emberek egészségi állapotának és életminőségének javítása áll. A megközelítés alapja tíz, az utcákat használó emberek élményére összpontosító, úgynevezett Egészséges utca jellemző. Ezek közül a két legfontosabb. Mindenki utthon érzi magát és az emberek szívesen sétálnak és bicikliznek. Az egészséges utcák 10 indikátora alapján levizsgálja Gyula utcáinak egy részét az eredmény bemutatásával. Az akció aktualitását mutatja, hogy időszakosan jelentősen mondható EU forrás van az egészséges utcák koncepciók megvalósítására, amelyre települési önkormányzatok pályázhatnak.

50

09 TOVÁBBI JAVASLATOK

9.1 Szabályozási környezet módosítása

Az ingatlanok funkcióváltásának és hasznosításának kidolgozása során több szabályozási és környezeti tényezőt is figyelembe kell venni. A tervezett új funkciók megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat, a városrendezési terv és a vonatkozó jogszabályok módosítására lehet szükség. Ezen módosításoknak figyelembe kell venniük az új ingatlanfunkciókhoz szükséges infrastruktúrát, közlekedési kapcsolódásokat és parkolási lehetőségeket. A szabályozás módosítása során minden esetben figyelemmel kell lennünk arra, hogy milyen típusú építési és fejlesztési tevékenységek végezhetők egy adott területen illetve megfelelő módon kerüljenek kialakításra területhasználati és közlekedési rendszerek, egyben megfelelően illeszkedjenek a városi szövetbe és infrastruktúrába.

A szabályozás módosítása tekintetében az alábbi kulcsfontosságú területek azonosíthatók:

- **Településrendezési és építési szabályzatok frissítése**
Településrendezési és építési szabályzatok módosítása, figyelembe véve a terület új hasznosítási igényeit, mint például a beépítési arányok, építmény-magasságok, és zöldterületi előírások.
- **Közlekedési és infrastrukturális szabályozások**
Közlekedési infrastruktúra kialakításával kapcsolatos szabályozások, új utak, gyalogos- és kerékpárút-hálózatok, és közműhálózatok módosítása. Közlekedési igényekhez kapcsolódó szabályozás kialakítása, figyelembe véve a terület jövőbeli forgalmi és közlekedési szükségleteit.
- **Környezeti szabályozások betartása**
A zöldterületek kialakítása, a vízkezelési és esővíz-elvezetési megoldásokkal kapcsolatos környezetvédelmi előírások figyelembe vétele. A projekt során alkalmazott fenntartható építkezési és energiahatékonysági megoldások alkalmazása.
- **Építészeti és tervezési előírásoknak való megfelelés**
Az építészeti tervezés és kivitelezés során szükséges figyelembe venni a helyi építészeti szabályokat, beleértve az anyaghasználatot, homlokzati kialakítást, építmény-magasságot, valamint a városképhez való illeszkedést. Fontos, hogy bármely alternatív hasznosítási funkció kialakítása során az új funkcióknak megfelelő tervezési megoldásokat kell kidolgozni.
- **Közterületi és közlekedési terek szabályozása**
A közterületi bútorzatok (pl. padok, szemetesek) elhelyezésére és a közlekedési terek (pl. terek, utcák) alakítására vonatkozó szabályokhoz való illeszkedés szintén kiemelt fontosságú az alternatív hasznosítás megvalósítása céljából.
- **Parkolási és közlekedési normák kalkulálása**
A tervezett ingatlanhasználatnak megfelelő parkolási normák és közlekedési szabályok figyelembevételével szükséges kialakítani a megfelelő közlekedési infrastruktúrát.

9.2 Társadalmasítás, közösségi tervezés és stratégiaalkotás

Az ingatlanok alternatív funkciójának megtalálása valóban nem csupán a piaci vagy gazdasági szempontokat kell figyelembe vegye, hanem elengedhetetlenül fontos a társadalmasítás, a közösségi tervezés és a stratégiaalkotás is. E három kulcsfontosságú elem biztosítja, hogy a fejlesztések valóban a helyi közösség érdekeit szolgálják, és fenntarthatóan illeszkedjenek a térség hosszú távú fejlődéséhez.



1. Társadalmasítás

A társadalmasítás során fontos, hogy az ingatlanfejlesztés során bevonjuk a helyi lakosságot, közösségeket és más érintetteket a tervezési folyamatba. Ez lehetőséget biztosít arra, hogy a helyiek véleményét és igényeit figyelembe véve alakítsuk ki a fejlesztési irányokat, és így biztosítsuk a projektek széleskörű támogatottságát. A társadalmasítás a helyi identitás megőrzését, a közösségi terek és szolgáltatások minél inkább a valós igényekhez igazítását is segíti.

2. Közösségi tervezés

A közösségi tervezés során az ingatlanok hasznosításának alternatíváit közvetlenül a közösség igényei és preferenciái szerint alakítjuk ki. A folyamat során különféle workshopok, fórumok, közvélemény-kutatások és interaktív rendezvények biztosítanak lehetőséget arra, hogy a helyiek, civil szervezetek és szakemberek közösen alakítsák a terület jövőjét. Ez segíthet abban, hogy a fejlesztés a közösség számára valóban értékteremtő és élhető legyen.

3. Stratégiaalkotás

A stratégiaalkotás során a helyi gazdasági, társadalmi és környezeti környezet figyelembevételével hosszú távú, fenntartható fejlesztési terveket dolgozunk ki, amelyek figyelembe veszik a város és térség jövőbeli irányvonalait. Ez az ingatlanok új funkcióinak meghatározása szorosan összefonódik a városfejlesztési és fenntarthatósági stratégiákkal, amelyek lehetőséget adnak arra, hogy a fejlesztés ne csak gazdaságilag, hanem társadalmilag és környezetiileg is sikeres legyen.

Ezek a folyamatok együtt biztosítják, hogy a fejlesztések ne csupán gazdasági szempontból legyenek sikeresek, hanem a helyi közösség számára is értéket és minőségi életkörülményeket teremtsenek. A társadalmasított, közösségi tervezéssel kialakított ingatlanfejlesztések hozzájárulnak a fenntartható városfejlesztéshez, és segítenek a helyi közösség igényeinek hosszú távú kielégítésében.

9.3 Prognosztizált kivitelezési javaslat

Amennyiben rendelkezésre állnak az érintett ingatlanok alaprajzai, helyszínrajzai és alap műszaki dokumentációi, a prognosztizált kivitelezési javaslat (moduláris megközelítés) segítségével meghatározhatjuk a lehetséges bekerülési értékeket még a tenderezetési eljárást megelőzően. Ez lehetővé teszi, hogy az alternatív hasznosítási projekt első fázisában már előzetesen láthatóvá váljanak az értékelhetők legyenek a különböző költségtételek, mint például a tervezési, engedélyezési, kivitelezési, valamint a fenntartási és üzemeltetési költségek. Ezzel a proaktív megközelítéssel biztosítható, hogy a projekt pénzügyi és műszaki szempontból jól átgondolt és megalapozott alapon nyugodjon, és a tenderezetési eljárás során már reális és pontos költségvetés álljon rendelkezésre a potenciális befektetők számára.

A Prognosztizált kivitelezési javaslat egy átfogó dokumentum, amely a tervezett ingatlanfejlesztés vagy felújítás releváns szakaszait és költségeit tartalmazza, biztosítva a projekt megvalósításának zökkenőmentes lebonyolítását. Ennek keretében az alábbi fázisokra bontjuk az egyes projekteket:

- **Projekt leírása és célkitűzések:** tartalmazza a projekt részletes ismertetését, beleértve a célkitűzéseket, a tervezett hasznosítást és a fejlesztés időbeli ütemezését. Itt kerülnek meghatározásra a főbb fejlesztési irányok és elvárások.
- **Műszaki leírás és tervek:** A műszaki dokumentációk, az alaprajzok, helyszínrajzok és az építészeti-tervezési tervdokumentációk szerepelnek, amelyek alapot adnak a kivitelezéshez szükséges munkák meghatározásához. Ebbe beletartozik a struktúra, az építési anyagok, a technikai megoldások és az esetleges innovatív építési technológiák.
- **Kivitelezési ütemterv:** Az ütemterv meghatározza a projekt különböző fázisainak időpontjait és a teljes kivitelezési időszakot, amely segít az időbeli kötelezettségek és határidők betartásában. Ez tartalmazza a munka kezdési és befejezési dátumát, valamint a közbeszámoló mérőföldköveket.
- **Bekerülési költségbecslés:** A becslött költségek részletes kalkulációja, amely tartalmazza a projekt valamennyi költségét, beleértve a tervezési, engedélyezési, építési, anyagköltségeket, munkadíjat, alvállalkozói díjakat és esetleges egyéb kiadásokat. A költségbecslés alapját az előzőekben említett műszaki dokumentációk és ütemterv képezik, és segít meghatározni a projekt pénzügyi keretét.
- **Erőforrások és munkafolyamatok:** Az ajánlat részletezi a kivitelezéshez szükséges munkaerőt és erőforrásokat, például az alkalmazott szakemberek és alvállalkozók típusát, számát, valamint a projekt során szükséges gépek és eszközök listáját. Továbbá a munkafolyamatok logikai sorrendje is szerepel, amely biztosítja a hatékony munkavégzést.
- **Minőségellenőrzés és garanciák:** Az ajánlat tartalmazza a minőségbiztosítási és ellenőrzési eljárásokat, amelyek garantálják, hogy az építési munka megfelel a tervezett műszaki előírásoknak. Emellett meghatározásra kerülnek a kivitelezés során biztosított garanciák, például az anyagok és kivitelezési munkák minőségére.
- **Kockázatkezelési terv:** A kivitelezési ajánlatban szerepel a projekt során felmerülő potenciális kockázatok azonosítása és a lehetséges kockázatkezelési intézkedések. Ez segít minimalizálni a váratlan költségeket és a projekt késlekedését.
- **Befejezési és átadási feltételek:** Az ajánlat tartalmazza a kivitelezés befejezésének és az ingatlan használatba vételének feltételeit, beleértve az átadás előtt végzett ellenőrzéseket, a szükséges dokumentációk biztosítását és az esetleges utólagos karbantartási kötelezettségeket.

PARTNEREINK

Színvonalas együttműködő partnerek a teljeskörű szolgáltatások nyújtása érdekében



DÉL-ALFÖLDI GAZDASÁG- ÉS
TÁRSADALOMKUTATÓ INTÉZET

KAPCSOLAT



1027 Budapest, Bem József utca 1/B. (Bem Center)



+36 70 311 0415



szilvasi.tamas@skylinelaw.hu



S K Y L  N E L A W
