

---

**Dr. Dietmar Aigner**

ASSOZ.UNIV.-PROF.



accelaint advisory GmbH  
Fleischmarkt 26 /23  
1010 Wien

FN 482514 f  
UID. ATU62094502

accelaint Headquarter  
Mariahilferstraße 47/3/5  
1060 Wien, Österreich

office@accelaint.com  
[www.accelaint.com](http://www.accelaint.com)



**IMPERIAL**<sup>®</sup>  
Immobilienanlagen AG

## **Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft**

Unternehmensbewertung nach KFS/BW1 zum Stichtag 31. Dezember 2021

# Inhaltsverzeichnis



Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

accelaint advisory GmbH  
Fleischmarkt 26 /23  
1010 Wien

FN 482514 f  
UID. ATU62094502

accelaint Headquarter  
Mariahilferstraße 47/3/5  
1060 Wien, Österreich

office@accelaint.com  
[www.accelaint.com](http://www.accelaint.com)

## Wichtiger Hinweis

Dieser Bericht enthält eine Reihe von Annahmen, die aufgrund der übermittelten Unterlagen zu treffen waren. Ebenso unterliegt dieser Bericht weiterhin unseren internen Kontrollprozessen, weshalb wir uns das Recht auf Ergänzungen, Löschungen und Abänderungen vorbehalten. Eine Bezugnahme jeglicher Art von Dritten auf diesen Bericht darf daher nicht erfolgen.

Dieser Bericht wurde unter den in Abschnitt „Auftrag und Auftragsdurchführung“ getroffenen Annahmen und Einschränkungen erstellt.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie bei Währungsumrechnungen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Prozentuelle Abweichungen größer/kleiner +/-999% werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.



## **Bewertung der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG (im Folgenden "BEURLE" oder "Auftraggeber") hat die accelaint advisory GmbH (im Folgenden "accelaint") beauftragt, einen objektivierten Unternehmenswert der

**Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft**  
(im Folgenden „Imperial AG“ oder „Bewertungsobjekt“)

zu ermitteln.

Auftragsgemäß erfolgte die Durchführung der Bewertung durch Herrn Assoz. Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner, gez SV samt Hilfskräften.

## **Auftrag und Auftragsdurchführung**

### **Ausgangssituation**

Die **Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG)** war Teil der Imperial-Gruppe, die seit ihrer Gründung 1973 mehr als 100 Supermärkte, Bürohäuser oder Hotelanlagen in Österreich, Deutschland, Ungarn und Italien errichtet hat. In Folge eines OGH Urteils (6 Ob 204/16 t) wurde über 6 Gesellschaften der Imperial Gruppe Ende 2017 Insolvenzverfahren eröffnet, mit dem Ziel einer Restrukturierung der Gruppe

Die **Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG)** war von der Insolvenz der 6 Gesellschaften der Imperial Gruppe nicht betroffen, sollte aber mit einem damaligen Gewinnvortrag von rd EUR 15 Millionen zur Sanierung der Gruppe beitragen.

## **Bewertungsanlass**

Jede Unternehmensbewertung ist im Lichte des jeweiligen Bewertungsanlasses zu sehen, da unterschiedliche Bewertungsanlässe auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können.

Den Bewertungsanlass bildet im konkreten Fall die Erstellung eines Bewertungsgutachtens für die Abfindung von Kleinaktionären der **Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG)** im Zuge einer beabsichtigten Strukturbereinigung zum 31.12.2021.

## **Bewertungszweck**

Auch im Hinblick auf den Bewertungszweck können Unternehmensbewertungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Im vorliegenden Sachverhalt erfolgt die Bewertung zum Zweck der Ermittlung eines objektivierten Unternehmenswertes der **Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG)** zum 31.12.2021.

Ein objektivierter Unternehmenswert ist gemäß dem österreichischen Fachgutachten KFS/BW1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer ein typisierter, von den individuellen Wertvorstellungen der beteiligten Parteien unabhängiger Zukunftserfolgswert, der sich bei Fortführung des Unternehmens auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzeptes mit allen realistischen Zukunftserwartungen im Rahmen der Marktchancen und -risiken, der finanziellen Möglichkeiten des Unternehmens sowie der sonstigen Einflussfaktoren ergibt.

In diesem Zusammenhang möchten wir insbesondere darauf hinweisen, dass in einer etwaigen Transaktion der tatsächlich erzielbare Kaufpreis signifikant von den in diesem Bericht ermittelten objektivierten Unternehmenswertbandbreiten abweichen kann. Dies kann insbesondere auf unterschiedlichen Motivationen der beteiligten Parteien, ihrer jeweiligen Verhandlungsstärke, der Transaktionsstruktur sowie anderen transaktionsspezifischen Faktoren, wie Markteintritts- und Kontrollprämien, beruhen.

# Auftrag und Auftragsdurchführung

---

## **Funktion des Auftragnehmers**

Wir haben in der Funktion eines neutralen Gutachters im Rahmen einer Bewertung den objektivierten Unternehmenswert der **Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft** ermittelt.

## **Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der 31. Dezember 2021.

## **Auftragsdurchführung**

Die Auftragsdurchführung erfolgte im Zeitraum August bis November 2022. Seitens accelaunt wurde die Auftragsdurchführung von Herrn Assoz. Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner, geZ SV samt Hilfskräften geleitet.

Sämtliche Informationen für die Durchführung der Bewertung wurden von Alois Manhartsgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, zu Verfügung gestellt

Der Bewertung wurden nur diese Unterlagen bzw weitere öffentlich zum Bewertungsstichtag zugängliche Unterlagen zugrunde gelegt.

## **Vollständigkeitserklärungen**

Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten auf Basis der von Alois Manhartsgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, zu Verfügung gestellten Unterlagen bzw weiteren öffentlich zum Bewertungsstichtag zugängliche Unterlagen erstellt.

Es wurden darüber hinaus auftragsgemäß keine ergänzenden Auskünfte über die erwartete zukünftige Entwicklung des Bewertungsobjektes aus Sicht zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 eingeholt.

## **Berichterstattung und Berichtsweitergabe**

Wir haben unsere Untersuchungen und Feststellungen im Zusammenhang mit unseren Leistungen in unseren Arbeitspapieren festgehalten. Über das Ergebnis unserer Arbeiten informieren wir Sie, unseren Auftraggeber, in schriftlicher Form durch diesen Bericht.

Der Bericht ist ausschließlich für den Auftraggeber im Rahmen der gegenständlichen Strukturbereinigung bestimmt und dient nicht zur Weitergabe an andere Adressaten. Darüber hinaus ist der Bericht nicht zur Veröffentlichung, zur Vervielfältigung oder zur Verwendung für einen anderen als den oben genannten Zweck bestimmt.

Der Bericht darf nicht an Dritte weitergegeben, zur Kenntnis vorgelegt oder referenziert werden, ohne dazu vorweg die schriftliche Zustimmung des Auftragnehmers einzuholen.

Vor Weitergabe des Berichts an Dritte sind Sie als Auftraggeber verpflichtet, mit dem(n) betreffenden Dritten schriftlich eine Erklärung zu vereinbaren, welche den Auftragnehmer von der Haftung freistellt (in Form einer sog. Haftungsfreistellungserklärung).

# Auftrag und Auftragsdurchführung

## Haftung

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit und Haftung sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe in der jeweils geltenden Fassung (siehe Appendix) maßgeblich. Soweit andere als der Auftraggeber sich uns gegenüber auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen berufen wollen, weil sie ganz oder teilweise mit oder ohne unsere Zustimmung von diesem Bericht Kenntnis bekommen haben, anerkennen sie diese Haftungsbegrenzung und im Übrigen auch die sonstigen Regelungen der dem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen auch für alle ihnen uns gegenüber möglicherweise aus dieser Kenntnisnahme entstehenden Ansprüche.

Der vorliegende Bericht fasst die in unsere Bewertungsarbeiten eingeflossenen Daten und Annahmen nur in einem eingeschränkten Umfang zusammen. Eine vollständige und umfassende Dokumentation sämtlicher in unseren Arbeiten berücksichtigten Informationen befindet sich in unseren Arbeitspapieren. Die Ausführungen im vorliegenden Bericht spiegeln daher die spezifischen Informationsbedürfnisse des Auftraggebers unter Berücksichtigung des Bewertungszwecks wider.

Unsere Tätigkeit ist in erster Linie eine beratende Tätigkeit, das heißt eine Auskunftserteilung über wirtschaftliche Sachverhalte. Wir verantworten daher keinen wirtschaftlichen Erfolg. Die Beurteilung unternehmerischer Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit und die Entscheidung über die unternehmerische Umsetzung unseres Beratungsergebnisses liegen allein beim Auftraggeber. Wir haften daher auch nicht für Einbußen bei entsprechenden Kapitalinvestitionen.

Insbesondere weisen wir darauf hin, dass der Umfang unserer Untersuchungen und Arbeiten keine Prüfung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen (oder eine prüferische Durchsicht) darstellt und wir daher keinen Bestätigungsvermerk (review clearance/opinion) in Bezug auf die in unseren Berichten dargestellten Finanz- und anderen Daten erteilen können und werden.

Wir gehen davon aus, dass der Auftraggeber und das Bewertungsobjekt sämtliche rechtlichen Rahmenbedingungen einhalten und einhalten werden. Wir weisen darauf hin, dass wir uns diesbezüglich auf die erteilten Angaben des Auftraggebers und des Bewertungsobjekts verlassen müssen und keine rechtlichen Due Diligence Prüfungen durchgeführt haben. Im Übrigen umfasst unser Auftrag insbesondere keinerlei rechtliche Beratungen.

Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass Alois Manhartsgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, und das Bewertungsobjekt für die Aufstellung und die Darlegung der Prognose- bzw. Planungsannahmen verantwortlich zeichnen und dafür, dass alle der Planungsrechnung zugrunde liegenden Prämissen und alle wichtigen Daten und Angaben richtig, vollständig und willkürfrei ermittelt worden sind. Wir können und werden keine Verantwortung für den Eintritt der in der Planungsrechnung unterstellten Annahmen und Ergebnisse und/oder die durchzuführenden Maßnahmen sowie für das Ergebnis der unternehmerischen Tätigkeit übernehmen. Die Planungsverantwortung ist allein eine solche von Alois Manhartsgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, und des Bewertungsobjekts. Unsere Haftung und Verantwortung beschränkt sich insoweit auf die bei kritischer Würdigung und Beurteilung anzuwendende berufsübliche Sorgfalt.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass eine Unternehmensbewertung ganz wesentlich von Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Bewertungsobjekts abhängt. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist darauf hinzuweisen, dass üblicherweise Differenzen zwischen prognostizierten bzw. geplanten und tatsächlich realisierten Werten auftreten, da Ereignisse und Umstände häufig nicht wie erwartet eintreten und diese Differenzen materiell sein können. Naturgemäß können diese Differenzen in Zeiten instabiler wirtschaftlicher Verhältnisse größer sein als in Zeiten stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse.

Mit freundlichen Grüßen



**acceleint advisory GmbH**

Wien, am 15. Dezember 2022

# Executive summary

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

# Executive summary | Übersicht

Wir wurden beauftragt den **objektivierten Unternehmenswert der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG) zum 31.12.2021** zu ermitteln.

Mit Bezug auf das Stichtagsprinzip einer Unternehmensbewertung bildete die übermittelte **vereinfachte Unternehmensplanung** der Imperial AG für die Jahre **2022 bis 2024** die Bewertungsgrundlage.

Für die **Geschäftsjahre 2023 bis 2024** zeigt die **Erfolgsplanung** für die Imperial AG **negative Ergebnisse**.

Als **primäres Bewertungsverfahren** wurde ein **Einzelbewertungsverfahren** in Ausprägung des **Liquidationswert** herangezogen, da aufgrund der Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse und Cashflows erwartet werden.

Unternehmensgegenstand der **Imperial AG** ist der **Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung**.

Im **Geschäftsjahr 2022** wird mit **sonstigen Erträgen iHv TEUR 2.000** aus der **Abschichtung der Gewinnscheininhaber Serie Wachstum I und II** geplant. Gleichzeitig wird für das Jahr 2022 ein **Verlust aus Abwertungen im Wertpapierveranlagungsbereich** in iHv TEUR 2.000 geschätzt.

Der **objektivierte Marktwert für 100% des Eigenkapitals der Imperial AG** wurde zum 31. Dezember 2021 liegt in einer Bandbreite von

**MEUR 13,2 bis MEUR 13,8**

Für die Ermittlung der Bandbreite wurde in einer Sensitivitätsanalyse von einer Schwankungsbreite des Eigenkapitals der Tochtergesellschaften von +/-10 % ausgegangen

Das größte **Geschäftsfeld der Imperial AG** sind **Aktivitäten am ungarischen Immobilienmarkt** die auch mittelfristig weiter fortgeführt werden, um die Entwicklung, Realisierung und Verwertung von Bauprojekten vornehmen zu können, wobei parallel dazu auch Augenmerk auf den österreichischen Immobilienmarkt gelegt wird.

Die **Beteiligungen der Imperial AG** werden zum 31.12.2021 mit einem **Buchwert von TEUR 2.166,6 ausgewiesen**. Der **Verkehrswert der Beteiligungen** (Eigenkapital unter Berücksichtigung der ungarischen Liegenschaftswerte) lag bei TEUR 2.617,0.

Ansonsten **entsprechen die Buchwerte** im Anlagevermögen den **Verkehrswerten**.

Da aufgrund der vereinfachten Unternehmensplanung **kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse** ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung **lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG** anzusetzen.

# Bewertungsobjekt

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

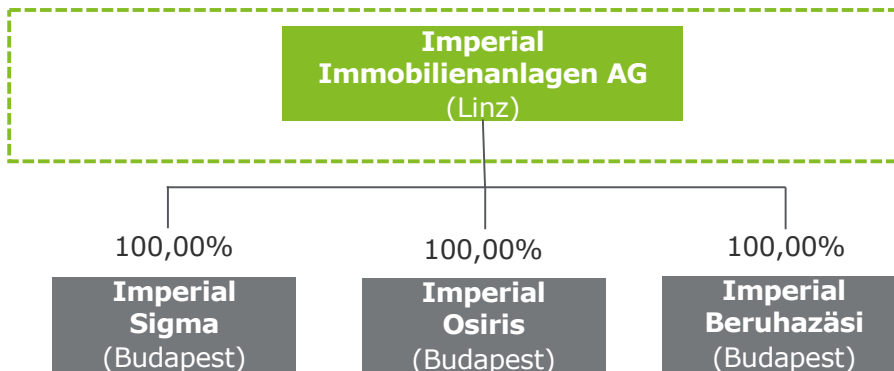


# Bewertungsobjekt | Überblick

Die Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist eine österreichische Gesellschaft mit Sitz in Linz. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten.

## Rechtliche Struktur zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021

### Bewertungsobjekt



### Key Facts zum 31. Dezember 2021 (audited)

Bilanzsumme:	TEUR 18.802
Eigenkapital:	TEUR 13.090
Nettoumsatzerlöse:	TEUR 0
EBIT:	TEUR - 390
Ergebnis nach Steuern:	TEUR 187
Bilanzstichtag:	31. Dezember

### Überblick

- Die in Linz ansässige Imperial Immobilienanlagen AG wurde im Jahr 1990 gegründet.
- Der Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung, insbesondere durch Vermietung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller hiermit zusammenhängenden verwandten Geschäfte sowie die Kapitalbeteiligung an Unternehmen dieser Art im In- und Ausland.
- Das Geschäftsjahr 2021 war noch geprägt von Verkaufsaktivitäten, die aufgrund der Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise, IMPERIAL Wachstums-Immobilien Gewinnscheinfonds Serie 1 und IMPERIAL Wachstumsimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2 gemäß § 5 der jeweiligen Fondsbedingungen zum 31.12.2012 notwendig wurden.
- Soin wurden Aktivitäten gesetzt, Vermögenswerte in Form von Liegenschaften, Grundstücken und Beteiligungen am Markt zum Kauf anzubieten, um das Gewinnscheinkapital bedienen zu können und liquide Mittel zu schaffen für Gewinnausschüttungen.

# Bewertungsobjekt | Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf

Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung

## Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf

- Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung.
  - Das größte Geschäftsfeld sind Aktivitäten am ungarischen Immobilienmarkt die auch mittelfristig weiter fortgeführt werden, um die Entwicklung, Realisierung und Verwertung von Bauprojekten vornehmen zu können, wobei parallel dazu auch Augenmerk auf den österreichischen Immobilienmarkt gelegt wird.
  - Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.
  - Der Geschäftsverlauf gestaltete sich für die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr stagnierend, zumal die Zurückhaltung von Banken bei Finanzierungen nach wie vor anhält und sich auch die Situation Ungarns unverändert schwierig darstellt.
- Die diesbezüglichen Einflussfaktoren stellten sich wie folgt dar:
    - Die sich aufgrund der oben angeführten Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit der Realisierung von Vermögenswerten haben die Aktivitäten der Gesellschaft maßgeblich beeinflusst.
    - Für den Immobilienmarkt in Ungarn, insbesondere für den Markt von Gewerbeimmobilien war das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 das Jahr der langsamen Erholung nach einer längeren Krisenperiode. Die Bereitschaft auf Mieterseite zum Abschluss langfristiger Mietverträge ist immer noch gering. Dies ist für großvolumige Investitionen hinderlich.
    - Erste Investitionen internationaler Anleger wurden auch 2021 in Ungarn getätigt, die nicht unproblematischen Rahmenbedingungen sind neben dem eher geringen Angebot an Großprojekten Gründe für die etwas langsame Belebung dieses Marktes.
    - Die Entwicklung und Betreuung des Immobilienportfolios mit dem Ziel ertragreiche Projekte zu realisieren, war auch im vergangenen Jahr, neben der optimalen Vermietung bestehender Projekte, die Hauptausrichtung der Gesellschaft am ungarischen Immobilienmarkt.
  - Aufgrund der mit der FMA (österreichische Finanzmarktaufsicht) vereinbarten Rahmenbedingungen ist die Gesellschaft bestrebt, die Fonds zügig abzuwickeln. Da hierbei die Angebotslage am Immobilienmarkt sowie das wirtschaftliche Umfeld maßgeblich Einfluss nehmen und Unsicherheitsparameter darstellen, besteht das Risiko, dass sich eventuell kurzfristig notwendige Immobilienrealisierungen negativ auf die zu erzielenden Verkaufspreise auswirken.

# Bewertungsobjekt | Historische Bilanz

Die Vermögenswerte der Imperial AG bestehen zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus Wertpapieren und Wertrechten, Beteiligungen und Ausleihungen.

Bilanz in TEUR	2018 ACT	2019 ACT	2020 ACT	2021 ACT	CAGR 2018 - 2021
	audited	audited	audited	audited	
Sachanlagen	0	0	1	3	na
Finanzanlagen	17.405	7.926	14.527	13.525	-8,06%
Anlagevermögen	17.405	7.926	14.528	13.528	-8,06%
Forderungen	2.757	3.303	2.496	3.469	7,96%
Liquide Mittel	3.905	7.673	1.569	1.806	-22,67%
Umlaufvermögen	6.663	10.976	4.065	5.275	0
Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	na
<b>Summe Aktiva</b>	<b>24.068</b>	<b>18.902</b>	<b>18.593</b>	<b>18.803</b>	<b>-7,90%</b>
Eigenkapital	19.966	12.538	12.902	13.090	-13,13%
Rückstellungen	71	56	57	57	-7,29%
lfr Verbindlichkeiten	0	0	0	2.816	na
kfr Verbindlichkeiten	4.030	6.307	5.634	2.840	-11,01%
Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	na
<b>Summe Passiva</b>	<b>24.068</b>	<b>18.902</b>	<b>18.593</b>	<b>18.803</b>	<b>-7,90%</b>
Anlagenintensität	72,32%	41,93%	78,14%	71,95%	
Eigenkapitalquote	82,96%	66,33%	69,39%	69,62%	
Net Working Capital (NWC)	2.632,33	4.668,75	-1.569,03	2.434,36	

## Aktivseite

- Das Anlagevermögen der Imperial AG bestand im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen aus Wertpapieren und Wertrechten iHv TEUR 9.377,9, sowie aus Beteiligungen mit einem Buchwert von TEUR 2.166,6. Folgende Beteiligungen wurden zum Bewertungsstichtag gehalten:
  - IMPERIAL Sigma Inगतlanfejlesztési Kft.
  - IMPERIAL Osiris Inगतlankezelesi Kft.
  - IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.
- Darüber hinaus bestanden Ausleihungen an verbundene Unternehmen gegenüber der IMPERIAL Sigma Inगतlanfejlesztési Kft. iHv TEUR 1.980,7.
- Die Forderungen bestanden iHv TEUR 2.337,9 aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und iHv TEUR 1.131,3 aus sonstigen Forderungen.
- Die liquiden Mittel stiegen von TEUR 1.568 im Jahr 2020 auf TEUR 1.805 im Jahr 2021.

# Bewertungsobjekt | Historische Bilanz

Die Eigenkapitalquote der Imperial AG ist im Beobachtungszeitraum nahezu unverändert.

Bilanz in TEUR	2018 ACT	2019 ACT	2020 ACT	2021 ACT	CAGR 2018 - 2021
	audited	audited	audited	audited	
<b>Sachanlagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	na
<b>Finanzanlagen</b>	<b>17.405</b>	<b>7.926</b>	<b>14.527</b>	<b>13.525</b>	-8,06%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>17.405</b>	<b>7.926</b>	<b>14.528</b>	<b>13.528</b>	-8,06%
<b>Forderungen</b>	<b>2.757</b>	<b>3.303</b>	<b>2.496</b>	<b>3.469</b>	7,96%
<b>Liquide Mittel</b>	<b>3.905</b>	<b>7.673</b>	<b>1.569</b>	<b>1.806</b>	-22,67%
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6.663</b>	<b>10.976</b>	<b>4.065</b>	<b>5.275</b>	0
<b>Rechnungsabgrenzung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	na
<b>Summe Aktiva</b>	<b>24.068</b>	<b>18.902</b>	<b>18.593</b>	<b>18.803</b>	<b>-7,90%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.966</b>	<b>12.538</b>	<b>12.902</b>	<b>13.090</b>	-13,13%
<b>Rückstellungen</b>	<b>71</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	-7,29%
<b>lfr Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.816</b>	na
<b>kfr Verbindlichkeiten</b>	<b>4.030</b>	<b>6.307</b>	<b>5.634</b>	<b>2.840</b>	-11,01%
<b>Rechnungsabgrenzung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	na
<b>Summe Passiva</b>	<b>24.068</b>	<b>18.902</b>	<b>18.593</b>	<b>18.803</b>	<b>-7,90%</b>
<b>Anlagenintensität</b>	<b>72,32%</b>	<b>41,93%</b>	<b>78,14%</b>	<b>71,95%</b>	
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>82,96%</b>	<b>66,33%</b>	<b>69,39%</b>	<b>69,62%</b>	
<b>Net Working Capital (NWC)</b>	<b>2.632,33</b>	<b>4.668,75</b>	<b>-1.569,03</b>	<b>2.434,36</b>	

## Passivseite

- Das Eigenkapital ist von TEUR 12.902,4 im Jahr 2020 auf TEUR 13.089,6 im Jahr 2021 gestiegen.
- Die Eigenkapitalquote blieb mit 69,3% im Jahr 2020 und 69,6% im Jahr 2021 nahezu unverändert.
- Die Verbindlichkeiten iHv TEUR 5.656,3 umfassen vor allem Verbindlichkeiten aus der Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise iHv TEUR 4.705,6, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen betriebliche Verbindlichkeiten.

# Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft.  
Vereinfachter Jahresabschluss  
BILANZ

31.12.21

alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
1	<b>A. Anlagevermögen (2.+3.+4. Zeile)</b>	336	425
2	I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0	0
3	II. SACHANLAGEN	336	425
4	III. FINANZANLAGEN	0	0
5	<b>B. Umlaufvermögen (6.-9. Zeilen)</b>	65	25
6	I. VORRÄTE	0	0
7	II. FORDERUNGEN	5	9
8	III. WERTPAPIERE	0	0
9	IV. FLÜSSIGE MITTEL	60	16
10	<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0	0
11	<b>AKTIVA ZUSAMMEN (1.+5.+10. Zeile)</b>	402	450
12	<b>D. Eigenkapital (13.-19. Zeilen)</b>	184	225
13	I. GEZEICHNETES KAPITAL	81	81
14	II. GEZEICHNETES, JEDOCH NOCH NICHT EINGEZAHLTES KAPITAL	0	0
15	III. KAPITALRÜCKLAGE	0	0
16	IV. GEWINNRÜCKLAGE	12	-36
17	V. FESTRÜCKLAGE	0	0
18	VI. BEWERTUNGSRÜCKLAGE	139	228
19	VII. ERGEBNIS NACH STEUERN	-48	-48
20	<b>E. Rückstellungen</b>	0	0
21	<b>F. Verbindlichkeiten (22.-24. Zeilen)</b>	214	222
22	I. NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
23	II. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
24	III. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	214	222
25	<b>G. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4	3
26	<b>PASSIVA ZUSAMMEN (12.+20.+21.+25. Zeile)</b>	402	450

## Imperial Osiris

- Die Imperial Osiris verfügt über die unbebaute Liegenschaft in H-8201 Veszprem, Jutasi u. 18. Parzelle Nr. 2363/6 als wesentlichen Vermögenswert.
- Die Gesellschaft hat bei dieser Immobilien Wertberichtigungen gebucht. Die Verkehrswerte der Immobilien wurden durch Gutachter ermittelt, wobei für die Bewertung eine Kombination aus dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren verwendet wurde. Die Verkehrswerte der Immobilien werden in EUR ermittelt und von der Gesellschaft am Bilanzstichtag des Geschäftsjahres zum Stichtagskurs umgerechnet.
- Die Liegenschaft in H-8201 Veszprem, Jutasi u. 18. Parzelle Nr. 2363/6 wurde mit den Wert lt. Verkehrswertgutachten zum Devisenmittelkurs zum 31.12.2021 iHv TEUR 425 bewertet.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 TEUR 225.
- Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2021 TEUR 222.

# Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

## IMPERIAL Osiris Ingatlankezelési Kft.

31.12.21

Vereinfachter Jahresabschluss  
Gewinn- und Verlustrechnung  
(Gesamtkostenverfahren)

alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	e
I.	NETTOUMSATZERLÖSE	0	0
II.	AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	0	0
III.	SONSTIGE ERTRÄGE	0	0
IV.	MATERIALAUFWENDUNGEN	50	44
V.	PERSONALAUFWENDUNGEN	0	0
VI.	ABSCHREIBUNGEN	0	0
VII.	SONSTIGE AUFWENDUNGEN	4	4
A.	BETRIEBSERGEBNIS (I+II+III-IV.-V.-VI-VII)	-54	-48
VIII.	ERTRÄGE DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	7	1
IX.	AUFWENDUNGEN DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	0	0
B.	FINANZERGEBNIS (VIII.-IX.)	7	0
C.	ERGEBNIS VOR STEUERN (±A±B)	-48	-48
X.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	0	0
D.	ERGEBNIS NACH STEUERN (±C-X.)	-48	-48

## Imperial Osiris

- Die Imperial Osiris hat in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 keine Umsatzerlöse erzielt.
- Aus den Materialaufwendungen iHv TEUR 44 und den sonstigen Aufwendungen von TEUR 4 resultiert das negative Ergebnis nach Steuern von TEUR - 48.

# Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésgazdálkodó szakértő (49/BDE/2013)

IMPERIAL Osiris  
Ingatlankezelési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

31.12.2021

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft in H-8201 Veszprém, Jutasi u. 18.  
Parzelle Nr. 2363/6.



### IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiapótlás gyártása, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika  
<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>



## Imperial Osiris

- Die Imperial Osiris verfügt über die Liegenschaft in H-8201 Veszprem, Jutasi u. 18. Parzelle Nr. 2363/6.
- Das Grundstück befindet sich in sehr günstiger Verkaufslage und in der direkten Umgebung befinden sich ein Spar-Verbrauchermarkt, ein DM-Drogeriemarkt, ein Möbelmarkt, ein Textilmarkt sowie kleine Einliegershops. Südlich der bebauten Liegenschaft liegt das unbebaute Grundstück, das eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts erlaubt. Die Bebauungsgrundlagen durch die Gemeinde bestehen. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von bzw. in beide Richtungen wurde von Stadt positiv beurteilt.

Die Bewertung erfolgt ohne bürgerliche und außerbürgerliche Lasten.

### a) Bodenwert:

Aufgrund von Vergleichswerten wird der Bodenpreis mit 30,00 – 50,00 € /m<sup>2</sup>, unter Bedachnahme des Leitungsrecht ermittelt.

Bodenwert gesamt: 8.600 m <sup>2</sup>	€ 50,00- €/m <sup>2</sup>	€ 430.000,-
abzgl. Servitutsrechte 1%		€ - 4.300,-

<b>BODENWERT</b>	<b>€ 425.700,-</b>
------------------	--------------------

**€ 425.700,-**

**( i.W.: Vierhundertfünfundvzigtausendsiebenhundert )**

TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 004582)



Die Verkehrswertermittlung umfasst (inkl. Anlage) 11 Seiten.

# Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
Vereinfachter Jahresabschluss  
BILANZ

31.12.2021

alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
1	<b>A. Anlagevermögen (2.+3.+4. Zeile)</b>	<b>3.058</b>	<b>3.080</b>
2	I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0	0
3	II. SACHANLAGEN	3.058	3.080
4	III. FINANZANLAGEN	0	0
5	<b>B. Umlaufvermögen (6.-9. Zeilen)</b>	<b>173</b>	<b>380</b>
6	I. VORRÄTE	0	0
7	II. FORDERUNGEN	0	6
8	III. WERTPAPIERE	0	0
9	IV. FLÜSSIGE MITTEL	173	374
10	<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
11	<b>AKTIVA ZUSAMMEN (1.+5.+10. Zeile)</b>	<b>3.233</b>	<b>3.461</b>
12	<b>D. Eigenkapital (13.-19. Zeilen)</b>	<b>1.805</b>	<b>1.837</b>
13	I. GEZEICHNETES KAPITAL	812	812
14	II. GEZEICHNETES, JEDOCH NOCH NICHT EINGEZAHLTES KAPITAL (G)	0	0
15	III. KAPITALRÜCKLAGE	0	0
16	IV. GEWINNRÜCKLAGE	155	138
17	V. FESTRÜCKLAGE	63	14
18	VI. BEWERTUNGSRÜCKLAGE	625	713
19	VII. ERGEBNIS NACH STEUERN	150	160
20	<b>E. Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21	<b>F. Verbindlichkeiten (22.-24. Zeilen)</b>	<b>1.417</b>	<b>1.611</b>
22	I. NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
23	II. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
24	III. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	1.417	1.611
25	<b>G. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
26	<b>PASSIVA ZUSAMMEN (12.+20.+21.+25. Zeile)</b>	<b>3.233</b>	<b>3.461</b>

## Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über folgende Liegenschaften:
  - H-8130 Enying, Matyas kiraly Str. 1, Parzellennummer 2284.
  - H-2131 Göd 2, Pesti ut 176, Parzelle Nr. 4747/4
  - H-2870 Kisber, varoshazter 4. Parzelle Nr. 1600/20
  - H-5720 Sarkad, Gyulai ut 2. Parzelle Nr. 4318
- Die Gesellschaft hat bei den Immobilien Wertberichtigungen gebucht. Die Verkehrswerte der Immobilien wurden durch Gutachter ermittelt, wobei für die Bewertung eine Kombination aus dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren verwendet wurde. Die Verkehrswerte der Immobilien werden in EUR ermittelt und von der Gesellschaft am Bilanzstichtag des Geschäftsjahres zum Stichtagskurs umgerechnet.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 TEUR 1.837.
- Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2021 TEUR 1.611.



# Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

**IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft.** 31.12.2021  
 Vereinfachter Jahresabschluss  
 Gewinn- und Verlustrechnung  
 (Gesamtkostenverfahren)

alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
I.	NETTOUMSATZERLÖSE	404	392
II.	AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	0	0
III.	SONSTIGE ERTRÄGE	0	0
IV.	MATERIALAUFWENDUNGEN	145	126
V.	PERSONALAUFWENDUNGEN	0	0
VI.	ABSCHREIBUNGEN	73	73
VII.	SONSTIGE AUFWENDUNGEN	17	12
A.	BETRIEBSERGEBNIS (I+II+III-IV-V-VI-VII)	169	181
VIII.	ERTRÄGE DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	10	12
IX.	AUFWENDUNGEN DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	25	24
B.	FINANZERGEBNIS (VIII-IX)	-15	-12
C.	ERGEBNIS VOR STEUERN (±A±B)	154	169
X.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	4	8
D.	ERGEBNIS NACH STEUERN (±C-X)	150	160

## Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma hat im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse iHv TEUR 404 und 2021 iHv TEUR 392 erzielt.
- Die Materialaufwendungen lagen 2021 bei TEUR 126, die Abschreibungen bei TEUR 73 und die sonstigen Aufwendungen bei TEUR 12.
- Das Ergebnis nach Steuern wird 2021 mit TEUR 160 ausgewiesen.

# Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
tejesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1433 Budapest

31.12.2021.

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft in H-8130 Enying, Mátyás király Str. 1,  
Parzellennummer 2284



IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ  
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,  
mechanikai erőgép, energiaközlekedés gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,  
építészervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika  
<http://szakertok.im.gov.hu/009582>



## Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft in H-8130 Enying, Matyas kiraly Str. 1, Parzellennummer 2284.
- Die Liegenschaft hat eine gute Verkaufslage und befindet sich ca. 500 m östlicher des Ortszentrums. Die Liegenschaft wird von der Hauptstrasse Kossuth Lajos utca aufgeschlossen. Es besteht die Möglichkeit links abzubiegen. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Im Osten grenzt das Grundstück an die Matyas kiraly utca.
- Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze. Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Stromversorgung, Telefon sowie an das Gasnetz angeschlossen

H-8130 Enying, Mátyás király Str. 1, Parzelle Nr. 2284

### e) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	$678.912,37 \times 0,80 =$	€	543.130,00
Sachwert	$626.517,09 \times 0,20 =$	€	125.303,00
<b>Mischwert:</b>		€	<b>668.433,00</b>

Der Verkehrswert beträgt gerundet

**€ 668.400,--**

*i.W.: EURO Sechshundertsechsunundachtzigtausendvierhundert*

Der Sachverständige

TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst (inkl. Anlagen) 17 Seiten.

# Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.

Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

31.12.2021

BEWERTUNGSGUTACHTEN  
=====

betreffend die Liegenschaft in H-2131 Göd 2, Pesti út 176,  
Parzelle Nr. 4747/4



IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ  
Ingatlan-értékelés, bányászati, építészeti gép- gyártás, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártás,  
mechanikai eszközgyártás, berendezés-utómunkák, építészeti tervezés,  
élelmiszeripari, építési szerelői, építésztechnológia, építészeti-tervezés, építésvezetés  
<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>



## Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft H-2131 Göd 2, Pesti út 176, Parzelle Nr. 4747/4
- Die Liegenschaft befindet sich ca. 500 m nördlich des Ortszentrums in sehr guter Verkaufslage. Die Liegenschaft liegt direkt an Hauptstraße Pesti utca, die direkte Zufahrt erfolgt über eine Nebenstraße. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.
- Eine eigene Fußgeher- und Radfahrerbrücke erschließt das nebenan liegende Wohngebiet. Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an das Gasnetz angeschlossen.

H-2131 Göd 2, Pesti út 176, Parzelle Nr. 4747/4,

### Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	974.412,00 x 0,80 =	€	779.529,00
Sachwert	1.024.157,00 x 0,20 =	€	204.831,00
Mischwert:		€	984.361,00

Der Verkehrswert beträgt gerundet

€ 984.400,--

(i.W.: EURO Neunhundertvierundachtzigtausendvierhundert)

Der Sachverständige

  
TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)



# Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/8DE/2013)

---

**Imperial Sigma**  
Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

31.12.2021

**BEWERTUNGSGUTACHTEN**  
=====

betreffend die Liegenschaft in H-2870 Kisbér, Városház tér 4.  
Parzelle Nr. 1600/20



---



NATIONAL AGENCY FOR PUBLIC ADMINISTRATION SERVICES  
Commercial & Global Services



MAGYAR IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KAMARA



EKE

IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ  
 Ingatlan-értékelés, bányászati, építőipari tevékenység, hőerőgépek, hűtőgépek, kohászati gépparkok, mechanikai gépek, energiatermelés, beruházás, beruházás lebonyolítás, gépészszerelés, gépészeti felügyelet, építéstechnológia, építési anyag-igaz. Építőipari tevékenység  
<http://szabterek.em.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=00984>

## Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft H-2870 Kisber, varoshazter 4. Parzelle Nr. 1600/20
- Die Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Kisber und hat eine gute Verkaufslage. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Busbahnhof. Im Zuge der Errichtung des Einkaufsmarktes wurden auch im Bereich des öffentlichen Gutes zusätzlich noch 41 Pkw Abstellplätze errichtet. Auf dem eigenen Grundstück befinden sich 65 Pkw Abstellplätze. Die Liegenschaft wird von der vorbeiführenden Straße in beiden Richtungen aufgeschlossen. Das Grundstück ist annähernd rechteckig, nahezu ebenflächig und von der Verbauung sehr gut ausgenutzt.
- Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an die Gasversorgung angeschlossen.

	H-2870 Kisbér, Városház tér 4.	Parzelle Nr. 1600/20
<b>e) Verkehrswert der Liegenschaft</b>		
Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.		
Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.		
Ertragswert	810.071,00 x 0,80 = €	648.057,00
Sachwert	706.962,00 x 0,20 = €	<u>141.392,00</u>
<b>Mischwert:</b>		<b>€ 799.449,00</b>
Der Verkehrswert beträgt gerundet		
<b>€ 799.400,-</b>		
<i>(i.W.: EURO Siebenhundertneunundneunzigtausendvierhundert)</i>		

Der Sachverständige




TAKÁCS NÁNDOR  
 UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
 Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 004582)

# Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésgazdálkodási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

31.12.2021

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft in H-5720 Sarkad, Gyulai út 2.  
Parzelle Nr. 4318



### IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értékelés, bíráskodás, építőipari ügyintézés, hőmérőképzés, kohászati ügyintézés,  
mechanika, erőgépek, energiatechnika, berendezések, berendezések bonyolítás, építészeti  
építész tervezés, építészeti felügyelet, építészeti felügyelet, építészeti felügyelet,  
<http://szakertok.kim.gov.hu/004582>

## Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft H-5720 Sarkad, Gyulai ut 2. Parzelle Nr. 4318
- Die Liegenschaft befindet sich südwestlich des Ortszentrums und ist von diesem ca. 500 m entfernt und hat eine gute Verkaufslage. Die Liegenschaft wird von der Hauptstrasse Gyulai ut. aus beiden Richtungen aus aufgeschlossen. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Im Osten grenzt das Grundstück an die Anti ut. Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.
- Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an die Gasversorgung angeschlossen.

H-5720 Sarkad, Gyulai út 2.

Parzelle Nr. 4318

### g) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	656.078,00 x 0,80 = € 525.181,00
Sachwert	589.485,00 x 0,20 = € 117.897,00
<b>Mischwert:</b>	<b>€ 643.078,00</b>

Der Verkehrswert beträgt gerundet

€ 643.100,--

(i. W.: EURO Sechshundertdreiundvierzigtausendeinhundert)

Der Sachverständige

  
TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

# Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.  
Vereinfachter Jahresabschluss  
BILANZ

31.12.2021

alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
1	<b>A. Anlagevermögen (2.+3.+4. Zeile)</b>	13	5
2	I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0	0
3	II. SACHANLAGEN	13	5
4	III. FINANZANLAGEN	0	0
5	<b>B. Umlaufvermögen (6.-9. Zeilen)</b>	551	545
6	I. VORRÄTE	0	0
7	II. FORDERUNGEN	478	478
8	III. WERTPAPIERE	0	0
9	IV. FLÜSSIGE MITTEL	73	67
10	<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6	8
11	<b>AKTIVA ZUSAMMEN (1.+5.+10. Zeile)</b>	571	558
12	<b>D. Eigenkapital (13.-19. Zeilen)</b>	563	555
13	I. GEZEICHNETES KAPITAL	541	541
14	II. GEZEICHNETES, JEDOCH NOCH NICHT EINGEZAHLTES KAPITAL	0	0
15	III. KAPITALRÜCKLAGE	6	6
16	IV. GEWINNRÜCKLAGE	16	16
17	V. FESTRÜCKLAGE	0	0
18	VI. BEWERTUNGSRÜCKLAGE	0	0
19	VII. ERGEBNIS NACH STEUERN	0	-8
20	<b>E. Rückstellungen</b>	0	0
21	<b>F. Verbindlichkeiten (22.-24. Zeilen)</b>	6	1
22	I. NACHFRANGIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
23	II. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
24	III. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	6	1
25	<b>G. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2	2
26	<b>PASSIVA ZUSAMMEN (12.+20.+21.+25. Zeile)</b>	571	558

## Imperial Beruhazási Holding

- Die Imperial Beruhazási Holding verfügt im Wesentlichen über Umlaufvermögen aus Forderungen iHv TEUR 478 und liquiden Mittel iHv TEUR 67.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 TEUR 555.

# Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

**IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.** 31.12.2021  
 Vereinfachter Jahresabschluss  
 Gewinn- und Verlustrechnung  
 (Gesamtkostenverfahren)

alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	e
I.	NETTOUMSATZERLÖSE	34	27
II.	AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	0	0
III.	SONSTIGE ERTRÄGE	0	0
IV.	MATERIALAUFWENDUNGEN	41	38
V.	PERSONALAUFWENDUNGEN	0	1
VI.	ABSCHREIBUNGEN	2	1
VII.	SONSTIGE AUFWENDUNGEN	1	10
A.	BETRIEBSERGEBNIS (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-11	-22
VIII.	ERTRÄGE DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	12	15
IX.	AUFWENDUNGEN DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	0	0
B.	FINANZERGEBNIS (VIII-IX.)	12	15
C.	ERGEBNIS VOR STEUERN (±A±B)	0	-8
X.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	0	0
D.	ERGEBNIS NACH STEUERN (±C-X)	0	-8

## Imperial Beruhazási Holding

- Die Imperial Beruhazási Holding hat im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse iHv TEUR 34 und 2021 iHv TEUR 27 erzielt.
- Die Materialaufwendungen lagen 2021 bei TEUR 38, die Abschreibungen bei TEUR 1 und die sonstigen Aufwendungen bei TEUR 10.
- Das negative Ergebnis nach Steuern wird 2021 mit TEUR - 8 ausgewiesen.

## Bewertungsobjekt | Historische GuV

Die Imperial AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 keine Umsatzerlöse erzielt. Das Finanzergebnis war mit TEUR 581 positiv.

Gewinn- und Verlustrechnung in TEU	2018 ACT audited	2019 ACT audited	2020 ACT audited	2021 ACT audited	CAGR 2018 - 2021
<b>SALES</b>					
Net Sales Revenue	1	0	0	0	-100,00%
Other operating income	101	0	3.873	0	-100,00%
<b>Operating Revenues</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>3.873</b>	<b>0</b>	<b>-100,00%</b>
Veränderung YoY in %	n/a	-100,00%	100,00%	-100,00%	
<b>COSTS</b>					
Cost of merchandise, material & services	0	0	0	0	na
Labour costs	-92,978	-93,015	-93	-93	-0,10%
Other operating expenses	-1108	-1551	-4243	-297	-35,54%
<b>EBITDA</b>	<b>-1.100</b>	<b>-1.644</b>	<b>-463</b>	<b>-389</b>	<b>-29,25%</b>
EBITDA margin	-1087,31%	na	-11,95%	na	na
Amortisation and depreciation	0	0	-1	-1	na
<b>EBIT</b>	<b>-1.100</b>	<b>-1.644</b>	<b>-463</b>	<b>-391</b>	<b>-29,18%</b>
EBIT margin	-170769,1%	na	na	na	na
Financial revenues	8.085	9.485	1.030	753	-54,67%
Financial expenses	1.836	163	-199	-172	-145,40%
<b>Net financial result</b>	<b>6248</b>	<b>9322</b>	<b>831</b>	<b>581</b>	<b>-54,69%</b>
<b>Profit before tax (PBT)</b>	<b>5.149</b>	<b>7.678</b>	<b>368</b>	<b>191</b>	<b>-66,66%</b>
Deferred Tax	-3,5	-5,9	-3,5	-3,5	0,00%
<b>Net Profit/loss for the period</b>	<b>5.145</b>	<b>7.672</b>	<b>364</b>	<b>187</b>	<b>-66,86%</b>

### Umsatz- und Ertragslage

- Die Imperial AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 weder Umsatzerlöse noch sonstige betriebliche Erträge erzielt. Im Geschäftsjahr 2020 konnten einmalig sonstige betriebliche Erträge iHv TEUR 3.873 erzielt werden.
- Das Finanzergebnis war 2020 mit TEUR 831 und 2021 mit TEUR 581 positiv.
- Trotz eines stets negativen EBIT in 2020 mit TEUR - 463 und 2021 mit TEUR -391 wurden durch das Finanzergebnis ein positives Ergebnis vor Steuern iHv TEUR 368 für das Jahr 2020 und TEUR 191 für das Jahr 2021 erzielt.



# Bewertungsobjekt | Historischer Cash Flow

Der Cash Flow aus der Geschäftstätigkeit war in der Vergangenheit immer positiv.

Cash Flow Statement TEUR	2019 ACT audited	2020 ACT audited	2021 ACT audited	CAGR 2019 - 2021
Net cash from operating activities	-11.569	497	-765	na
Net cash used in investing activities	22.681	-6.601	1.002	-78,98%
Net cash from financing activities	-7.344	0	0	-100,00%
Net cash flow for the period	3.768	-6.104	237	
Cash balance at beginning of the year	3.905	7.673	1.569	
Cash balance at the end of the year	7.673	1.569	1.806	

## Cash Flow-Analyse (vereinfacht)

- Der Netto-Cashflow der Imperial AG war im Geschäftsjahr 2021 mit 237 TEUR positiv; im Vorjahr lag er bei -6.104 und im Geschäftsjahr 2019 bei 3.768 TEUR.
- Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2021 - 765 TEUR negativ, während er im Geschäftsjahr 2020 mit 497 TEUR positiv war. Im Geschäftsjahr 2019 lag der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit bei - 11.569 TEUR.

# Marktanalyse

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

# Marktanalyse | Überblick

Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung

---

## Geschäftsfelder

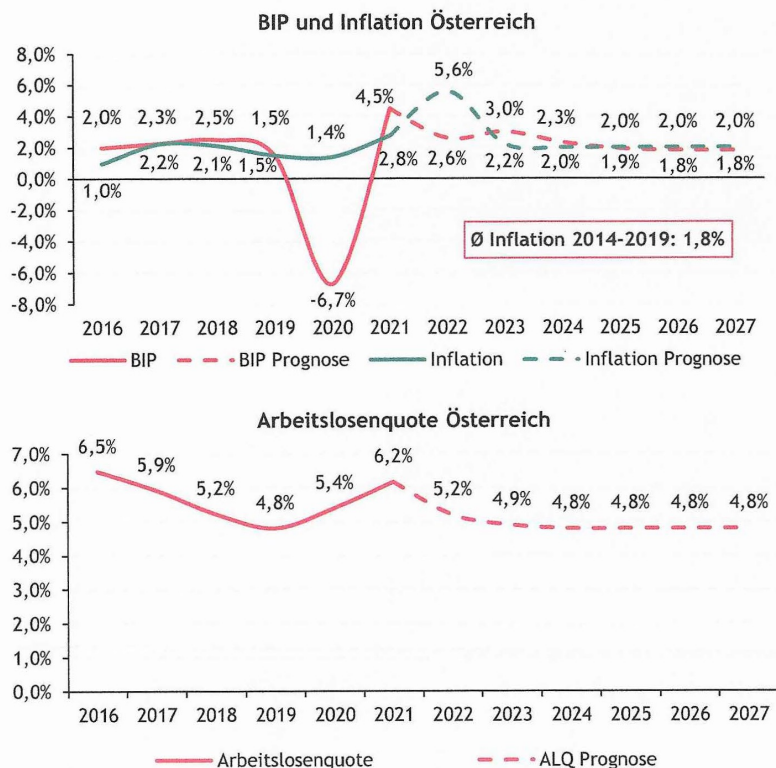
- Das größte Geschäftsfeld der Imperial AG sind Aktivitäten am ungarischen Immobilienmarkt die auch mittelfristig weiter fortgeführt werden, um die Entwicklung, Realisierung und Verwertung von Bauprojekten vornehmen zu können, wobei parallel dazu auch Augenmerk auf den österreichischen Immobilienmarkt gelegt wird.
  - Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.
  - Der Geschäftsverlauf gestaltete sich für die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr stagnierend, zumal die Zurückhaltung von Banken bei Finanzierungen nach wie vor anhält und sich auch die Situation Ungarns unverändert schwierig darstellt.
- Die diesbezüglichen Einflussfaktoren stellten sich wie folgt dar:
    - Die sich aufgrund der oben angeführten Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit der Realisierung von Vermögenswerten haben die Aktivitäten der Gesellschaft maßgeblich beeinflusst.
    - Für den Immobilienmarkt in Ungarn, insbesondere für den Markt von Gewerbeimmobilien war das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 das Jahr der langsamen Erholung nach einer längeren Krisenperiode. Die Bereitschaft auf Mieterseite zum Abschluss langfristiger Mietverträge ist immer noch gering. Dies ist für großvolumige Investitionen hinderlich.
    - Erste Investitionen internationaler Anleger wurden auch 2021 in Ungarn getätigt, die nicht unproblematischen Rahmenbedingungen sind neben dem eher geringen Angebot an Großprojekten Gründe für die etwas langsame Belebung dieses Marktes.
    - Die Entwicklung und Betreuung des Immobilienportfolios mit dem Ziel ertragreiche Projekte zu realisieren, war auch im vergangenen Jahr, neben der optimalen Vermietung bestehender Projekte, die Hauptausrichtung der Gesellschaft am ungarischen Immobilienmarkt.

# Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Trotz Covid-19-Krise konnte sich die Wirtschaft im Jahr 2021 um 4,5% erholen

## Wirtschaftliches Umfeld in Österreich zum Bewertungsstichtag

- Die Grafiken auf der linken Seite zeigen einerseits die historische Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes („BIP“), der Inflation und der Arbeitslosenquote von Österreich seit 2016 sowie andererseits die Prognosen des IMF bis 2027.
- Zwischen 2016 und 2018 hat sich das Wirtschaftswachstum in Österreich kontinuierlich von 2,0% auf 2,5% gesteigert. Im Folgejahr sank das Wachstum auf 1,5% (2019).
- Ein ähnlicher Verlauf war bei der Inflationsrate zu beobachten. Seit 2016 ist diese von 1,0% auf 2,1% (2018) gestiegen. In den Folgejahren ging die Inflationsrate auf 1,4% (2020) zurück.
- Nach einem Rückgang des Wirtschaftswachstums im Jahr 2019 (-1,0 Prozentpunkte) führte die Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 zu einem deutlichen Rückgang des BIP iHv -6,7%. Im europäischen Kontext ist das ein vergleichsweise milder Abschwung. Im Jahr 2021 erholte sich die Wirtschaft trotz andauernder Covid-19-Krise um 4,5%. Aufgrund des Ukraine-Krieges geht der IMF davon aus, dass die Erholung der Wirtschaft nicht in der Geschwindigkeit, wie noch Ende 2021 angenommen, erfolgen kann: Daher wird im Jahr 2022 ein Rückgang des Wachstums auf 2,6% erwartet. In 2023 solle die Wachstumsrate wieder leicht auf 3,0% ansteigen. Ab 2024 wird von einer schrittweisen Normalisierung der Wachstumsraten auf Vorkrisenniveau erwartet.
- In den Jahren 2020 und 2021 lag die Inflationsrate mit 1,4% bzw. 1,7% unter ihrem institutionelles Ziel i.H. v. 2,0%. Für 2022 wird aufgrund verschiedener Effekte (u.a. Covid-19-Pandemie, Energiepreise, Ukraine-Krieg) ein einmaliger Anstieg der Inflationsrate auf 5,6% prognostiziert. Im Jahr 2023 soll die Inflationsrate wieder auf 2,2% zurückgehen. Ab 2024 soll das Ziel von 2,0% wieder erreicht werden können.
- Die Covid-19 Krise hat sich wesentlich auf die Arbeitslosigkeit in Österreich ausgewirkt. Diese stieg von 4,8% im Jahr 2019 auf 6,2% im Jahr 2021 an. In den Jahren 2022 und 2023 wird eine Reduktion auf 5,2% bzw. 4,9% erwartet. Ab 2024 soll die Arbeitslosenquote wieder das Vorkrisenniveau erreichen.

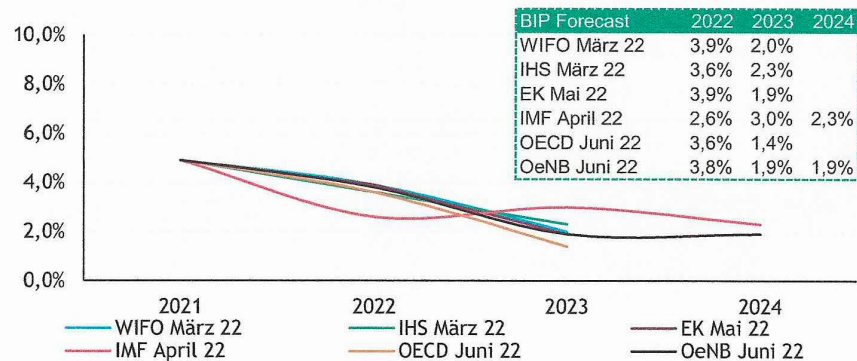


Quelle: IMF (WEO April 2022)

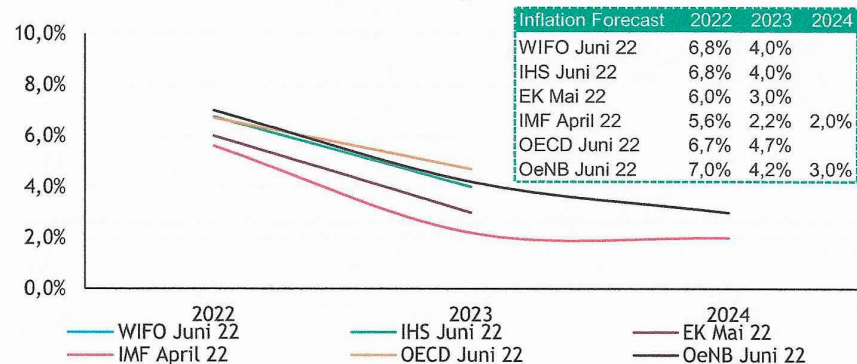
# Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die Inflationserwartungen für 2022 (2023) betragen im Durchschnitt ca. 6,5% (3,7%)

BIP Forecast je Institution



Inflation Forecast je Institution



Quelle: IMF (WEO April 2022), WIFO und IHS (März und Juni 2022), Europäische Kommission (Mai 2022), OECD (Juni 2022) und OeNB (Juni 2022)

## Wirtschaftliches Umfeld in Österreich zum Bewertungsstichtag

- Aufgrund der Vielzahl an inflationstreibenden Ereignissen in Q1 und Q2 2022 (u.a. Covid-19-Pandemie, Energiepreise, Ukraine-Krieg, Lieferengpässe) wurden auf der linken Seite die Erwartungen verschiedener Institutionen gegenübergestellt.
- Es wurde auf die Prognosen der folgenden Institutionen zurückgegriffen:
  - WIFO und IHS (BIP → März 2022, Inflation → Juni 2022)
  - Europäische Kommission → Mai 2022
  - IMF → April 2022
  - OECD → Juni 2022
  - OeNB → Juni 2022
- Die aktuellsten Prognosen zum BIP-Wachstum sind von Juni 2022 und wurden von der OeNB und der OECD ermittelt. Diese liegen zwischen 3,6% und 3,8% für das Jahr 2022. Im Folgejahr wird von einem schwächerem Wachstum (1,4% - 1,9%) als in den vorangegangenen Prognosen ausgegangen. Für das Jahr 2024 erwartet die OeNB ein Wachstum iHv 1,9%.
- Im Durchschnitt liegen die Erwartungen für 2022 bei 3,6%. Im Folgejahr werden 2,1% Wirtschaftswachstum erwartet.
- Bezüglich der Inflationserwartung haben auch IHS und WIFO ihre Prognosen von März aktualisiert (per 08.06.2022). Für das Jahr 2022 erwarten die Institute eine Teuerungsrate zwischen 6,5% und 7,0%. 2023 gehen beide in einer gemeinsamen Stellungnahme von einer Inflationsrate iHv 4,0% aus.
- Auch die Prognosen der OECD und OeNB liegen für 2022 zwischen 6,5% und 7,0%. Für 2023 wird hingegen eine höhere Inflationsrate erwartet (4,2% bis 4,7%).
- Die durchschnittliche Inflationserwartung für 2022 liegt bei 6,5%. Im Folgejahr soll sich die Inflation nach Einschätzung der Institutionen reduzieren und bei durchschnittlich 3,7% liegen.

# Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die geographischen Hauptmärkten der Imperial AG liegen in der Europäischen Union.

## Konjunkturelles Umfeld in Österreich und in der EU

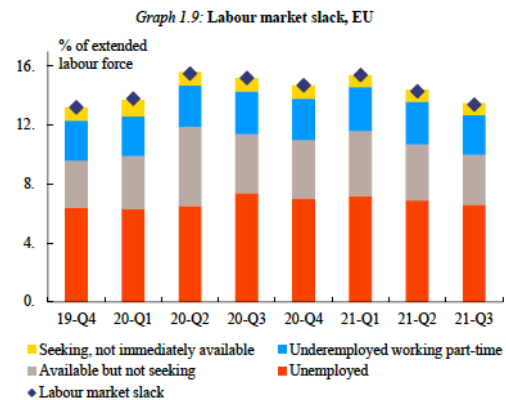
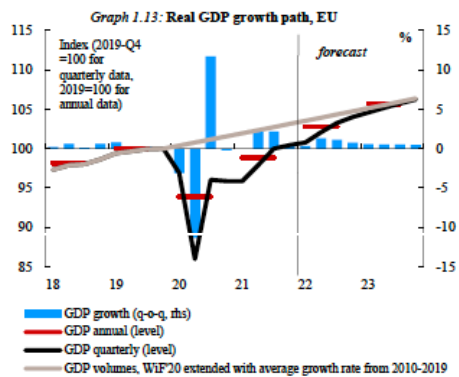


Table 1:

### Overview - the Winter 2022 interim forecast

	Real GDP growth						Inflation					
	Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast			Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
<b>Euro area</b>	5.3	4.0	2.7	5.0	4.3	2.4	2.6	3.5	1.7	2.4	2.2	1.4
<b>EU</b>	5.3	4.0	2.8	5.0	4.3	2.5	2.9	3.9	1.9	2.6	2.5	1.6

## EU 1/2

- Die EU-Wirtschaft startete schwächer als zuvor prognostiziert in das Jahr 2022. Nachdem im Sommer letzten Jahres wieder das Produktionsniveau vor der Pandemie erreicht wurde, wird aktuell mit einer moderaten Verlangsamung gerechnet. Durch die Ukraine Krise wird eine weitere Wachstumsreduktion erwartet. Nach einer schwächeren Phase dürfte die wirtschaftliche Expansion im zweiten Quartal dieses Jahres wieder Fahrt aufnehmen und über den Prognosezeitraum hinweg robust bleiben. Nach einer kräftigen Erholung um 5,3% im Jahr 2021 soll die EU-Wirtschaft 2022 (ebenso wie im Euroraum) um 4,0% und 2023 um 2,8% (2,7% im Euroraum) wachsen.
- Die Ursache dafür sind die zunehmenden Gegenwinde, insbesondere der Anstieg der COVID-19-Infektionen, die hohen Energiepreise und die anhaltenden Lieferausfälle.
- Das Wachstum wird nach wie vor maßgeblich von der Pandemie beeinflusst. Viele EU-Länder stehen unter dem Druck, der sich aus der zunehmenden Belastung der Gesundheitssysteme und der durch Krankheit, vorsorgliche Quarantäne und Pflegebedarf bedingten Personalknappheit ergibt. Auch Logistik- und Versorgungsengpässe, beispielsweise in Bezug auf Halbleiter und einige Metalle, dürften die Produktion zumindest während der ersten Jahreshälfte weiter belasten. Nicht zuletzt ist zu erwarten, dass die Energiepreise länger auf hohem Niveau bleiben werden als in der Herbstprognose erwartet und somit die Wirtschaft länger bremsen und den Inflationsdruck erhöhen werden.
- In der aktuellen Prognose wird davon ausgegangen, dass die Belastung der Wirtschaft von kurzer Dauer sein wird. Die Wirtschaftstätigkeit dürfte auch im Zuge einer Normalisierung der angebotsseitigen Bedingungen und des nachlassenden Inflationsdrucks wieder anziehen. Über die kurzfristigen Turbulenzen hinaus sind die Fundamentalfaktoren für diese expansive Phase nach wie vor robust. Der sich kontinuierlich verbessernde Arbeitsmarkt, die hohen Ersparnisse der Haushalte, die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen und die vollständige Inanspruchnahme der Aufbau- und Resilienzfähigkeit dürften eine länger anhaltende, kräftige Expansionsphase unterstützen.

# Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die geographischen Hauptmärkte der Imperial AG liegen in der Europäischen Union.

## Konjunkturelles Umfeld in Österreich und in der EU

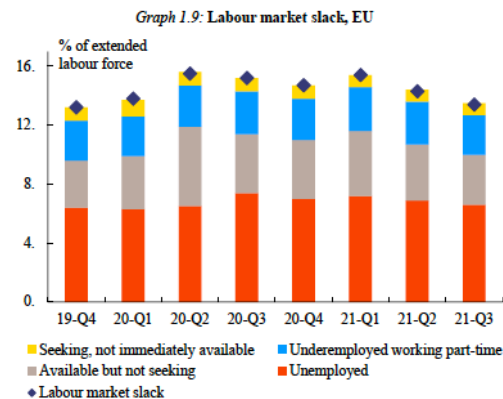
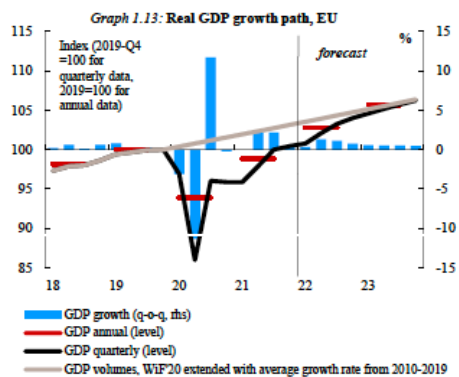


Table 1:

### Overview - the Winter 2022 interim forecast

	Real GDP growth						Inflation					
	Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast			Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Euro area	5.3	4.0	2.7	5.0	4.3	2.4	2.6	3.5	1.7	2.4	2.2	1.4
EU	5.3	4.0	2.8	5.0	4.3	2.5	2.9	3.9	1.9	2.6	2.5	1.6

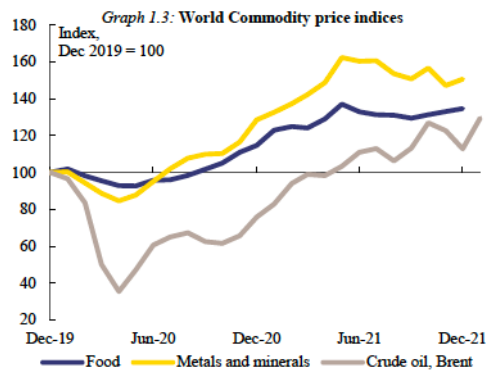
## EU 2/2

- Die Inflationsprognose wurde gegenüber der Herbstprognose erheblich nach oben korrigiert. Dies spiegelt die Auswirkungen hoher Energiepreise, aber auch die Ausweitung des Inflationsdrucks auf andere Warenkategorien seit dem Herbst wider. Nach dem im 4. Quartal 2021 verzeichneten Rekordniveau von 4,6 % wird die Inflation im Euro-Währungsgebiet den Projektionen zufolge im 1. Quartal 2022 mit 4,8 % ihren Höchststand erreichen und bis zum 3. Quartal auf einem Wert von über 3 % bleiben. In dem Maße wie der von den Lieferengpässen und hohen Energiepreisen ausgehende Druck nachlässt, dürfte die Inflation im letzten Quartal auf 2,1 % sinken und im Jahr 2023 das 2 %-Ziel der Europäischen Zentralbank unterschreiten.
- Der Jahresdurchschnittswert der Inflation wird im Euro-Währungsgebiet von 2,6 % im Jahr 2021 (2,9% in der EU) auf 3,5 % im Jahr 2022 (3,9% in der EU) steigen und im Jahr 2023 auf 1,7 % (1,9% in der EU) zurückgehen.
- Auch wenn sich die Auswirkungen der Pandemie inzwischen weniger stark in der Wirtschaftstätigkeit niederschlagen, könnte diese durch weiterhin geltende Eindämmungsmaßnahmen und die anhaltende Personalknappheit gebremst werden. Diese beiden Faktoren könnten auch das Funktionieren kritischer Lieferketten länger als erwartet beeinträchtigen. Dagegen könnte ein kurzfristig schwächeres Nachfragewachstum dazu beitragen, dass sich die Lieferengpässe etwas früher als angenommen auflösen.
- Ein positiver Impuls könnte sich daraus ergeben, dass die Nachfrage der privaten Haushalte stärker wächst als erwartet, wie es bereits bei der Wiederbelebung der Wirtschaft im Jahr 2020 zu beobachten war, und die durch die Aufbau- und Resilienzfähigkeit geförderten Investitionen die Wirtschaft stärker ankurbeln.
- Die Inflation könnte höher ausfallen als erwartet, wenn der Kostendruck letztlich stärker als erwartet von den Erzeugerpreisen auf die Verbraucherpreise durchschlägt, was das Risiko von Zweitrundeneffekten erhöht.
- Die Risiken für die Wachstums- und Inflationsaussichten werden durch die geopolitischen Spannungen und die Ukraine Krise deutlich verschärft

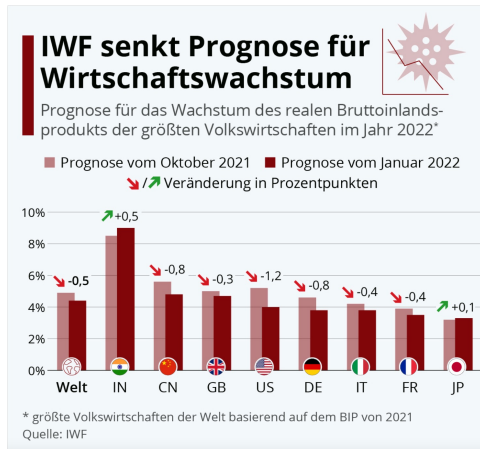
# Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die geographischen Hauptmärkten liegen in Ungarn, Österreich und der Europäischen Union.

## Konjunkturelles Umfeld Weltwirtschaft



Source: World Bank.  
Note: Oil estimates for January 2022 by DG ECFIN.



## Weltwirtschaft

- Die globale Wirtschaftsleistung hat bereits Anfang 2021 das Niveau vor der COVID-19 Pandemie übertroffen; diese Entwicklung spiegelte weitgehend die starke Wirtschaftsleistung von China, die schnelle Erholung in den USA und in einer Handvoll kleinerer Volkswirtschaften wider. Insgesamt beschleunigte sich das globale Wachstum (ohne EU) auf 1,5% gegenüber dem Vorquartal im 3. Quartal 2021, nach einem Stillstand 2021-Q2.

Table 1.1:

### International environment

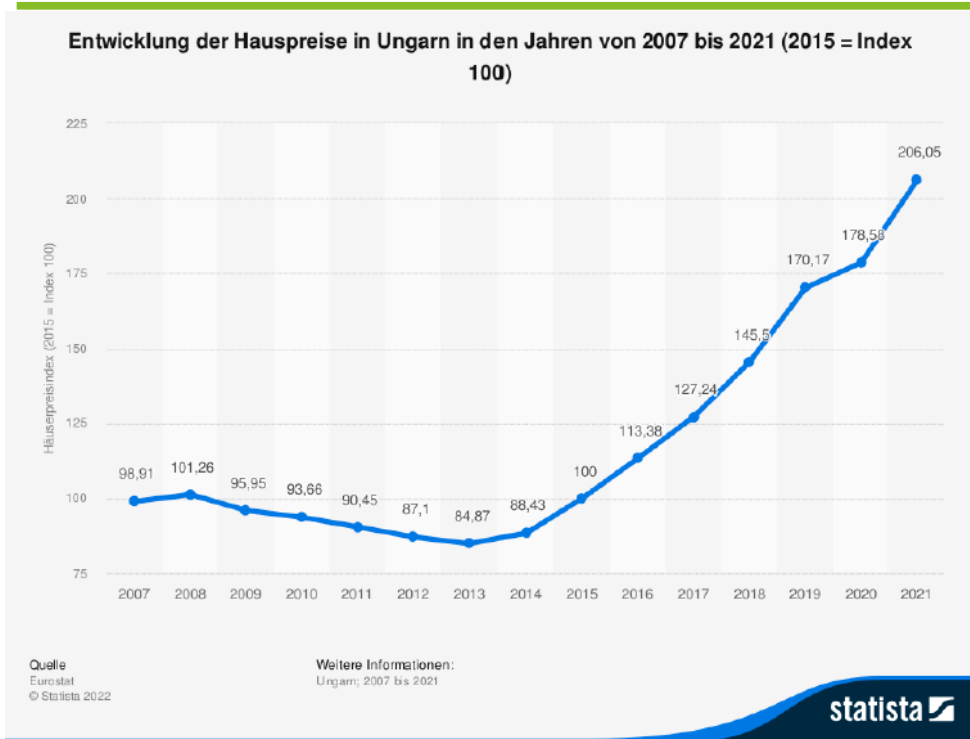
(Annual percentage change)

	2018	2019	2020	Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast		
				2021	2022	2023	2021	2022	2023
<b>Real GDP growth</b>									
World (excl.EU)	3.8	2.9	-2.9	5.7	4.2	3.8	5.8	4.5	3.7
<b>Trade volumes</b>									
World (excl.EU) exports of goods and services	3.9	0.0	-8.0	9.4	4.8	4.6	8.9	5.6	4.1
World (excl.EU) imports of goods and services	4.3	-0.8	-8.9	9.3	5.5	4.6	9.3	6.1	4.5



# Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Aktuelle werden Liegenschaften über die Beteiligungen der Imperial AG Liegenschaften in Ungarn gehalten.



## Ungarn

- Ungarns Wirtschaft ist 2021 um 7,1 % gewachsen – was zeigt, dass die ungarische Wirtschaft die COVID-Krise gut überstanden hat und die Erholung auf stabilen Beinen steht. Das Land hat auch im EU-Vergleich gut abgeschnitten. Der Erfolg erklärt sich aus den Steuersenkungen zur Unterstützung von Familien und Unternehmen, sowie aus einer massiven Investitionsförderung.
- Für 2022 rechnet die ungarische Regierung mit einem BIP-Zuwachs um 4,3 %. Im ersten Quartal 2022 ist Ungarns Wirtschaft um 7,3 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres gewachsen. Im zweiten Quartal fiel die Dynamik leicht auf 6,5 % zurück, den schwächsten Wert seit dem vorigen Herbst. Vor allem der Dienstleistungssektor und der private Verbrauch sorgten dafür, dass die Wirtschaftsleistung gegenüber dem ersten Quartal noch um 1,0 % zulegen konnte.
- Die Immobilienpreise sind in Ungarn im Zeitraum 2013 bis 2021 konstant stark angestiegen.

# Planungsanalyse

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

# Planungsanalyse | Planungsprozess

Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt.

---

## Überblick Planungsgrundlagen

- Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt, welche die zum Bewertungsstichtag aktuellen Zukunftserwartungen in plausibler Weise widerspiegelt.
- Neben der materiellen Plausibilität war von uns auch die formelle Plausibilität der Planung zu beurteilen. Dies umfasst u.a. eine Beleuchtung von Aktualität, Verbindlichkeit, Anlass und Erstellungsprozess der verwendeten Planungsrechnung.
- Ausgangspunkte und Grundlage unserer Arbeiten bildete die übermittelte vereinfachten Planungsrechnung der Imperial AG für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 bestehend aus Erfolgsplanung, Bilanzplanung und Cash-Flow Planung.
- Auf Basis der vereinfachten Planungsrechnung und auf Grundlage verfügbarer Ist-Zahlen erfolgte eine Plausibilisierung der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024.
- Für Details zum Planungsprozess sowie zu den durchgeführten Ergänzungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

# Planungsanalyse | Planungsprozess

Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Planungsrechnung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt. Die vereinfachte Planungsrechnung wurde um weitere Analysen ergänzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

ERFOLGSVERGLEICH								
	2022		2023		2024		Veränderung Vorjahr	
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%
	Umsatzerlöse	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
+/- Bestandsveränderungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Material-, Wareneins., Fremdl.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
= Rohertrag	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
+ Sonstige Erträge	2.000	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Personalaufwand	-95	0,0%	-95	0,0%	-95	0,0%	0	0%
- Abschreibungen	-1	0,0%	-1	0,0%	-1	0,0%	0	0%
- Sonstiger Aufwand	-250	0,0%	-250	0,0%	-250	0,0%	0	0%
Summe Aufwand	-346	0,0%	-346	0,0%	-346	0,0%	0	0%
<b>= Betriebsergebnis</b>	<b>1.654</b>	<b>0,0%</b>	<b>-346</b>	<b>0,0%</b>	<b>-346</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
+ Finanzerträge	360	0,0%	360	0,0%	360	0,0%	0	0%
- Finanzaufwendungen	-2.000	0,0%	-100	0,0%	-100	0,0%	0	0%
= Finanzergebnis	-1.640	0,0%	260	0,0%	260	0,0%	0	0%
<b>= Erg. der gewöhnl. Geschäftstät.</b>	<b>14</b>	<b>0,0%</b>	<b>-86</b>	<b>0,0%</b>	<b>-86</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
- Steuern v. Einkomm. u. Ertrag	-4	0,0%	-4	0,0%	-4	0,0%	0	0%
= Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10	0,0%	-90	0,0%	-90	0,0%	0	0%
+ Auflösung Rücklagen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Bildung Rücklagen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
= Ergebnis des Geschäftsjahres	10	0,0%	-90	0,0%	-90	0,0%	0	0%

## Ergänzungen

- Die Erfolgsplanung für die Imperial AG zeigt für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 keine Roherträge.
- Im Geschäftsjahr 2022 wird mit sonstigen Erträgen iHv TEUR 2.000 aus der Abschichtung der Gewinnscheininhaber Serie Wachstum I und II mit Euro 2,0 Mio geplant.
- Gleichzeitig wird für das Jahr 2022 ein Verlust aus Abwertungen im Wertpapierveranlagungsbereich in derselben Höhe geschätzt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Verlust längere Zeit Bestand haben wird und in den Jahren 2023 und 2024 noch jeweils Euro 100.000,- dazukommen werden. Die anderen Aufwendungen und Erträge wurden anhand der Vorjahreszahlen adaptiert angesetzt.

# Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

SONSTIGER BETRIEBLICHER AUFWAND							
	2022		2023		2024		
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	
Steuern (ohne Ertragssteuern)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Instandhaltungen, Betriebskost.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Versicherungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Transport-,Reise-u.Fahrtaufwand	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
KFZ-Aufwand	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Post und Telekommunikation	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%	
Miete/Lizenzgebühren	15	0,0%	15	0,0%	15	0,0%	
Büro- und Verwaltungsaufwand	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%	
Werbeaufwand	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Rechts- und Beratungsaufwand	100	0,0%	100	0,0%	100	0,0%	
Spesen des Geldverkehrs	100	0,0%	100	0,0%	100	0,0%	
Schadensfälle	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	
Fremdpersonal	30	0,0%	30	0,0%	30	0,0%	
<b>Sonstiger Aufwand</b>	<b>250</b>	<b>0,0%</b>	<b>250</b>	<b>0,0%</b>	<b>250</b>	<b>0,0%</b>	

## Ergänzungen

- Das Detail zum sonstigen betrieblichen Aufwand zeigt Rechts- und Beratungsaufwendungen iHv TEUR 100 sowie Spesen des Geldverkehrs iHv ebenfalls TEUR 100 für alle drei Planjahre.
- Die Kosten für Fremdpersonal werden mit je TEUR 30 geplant.

# Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

BILANZVERGLEICH								
31. Dez 2022		31. Dez 2023		31. Dez 2024		Veränderung Vorjahr		
in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	

AKTIVA								
Immaterielles Anlageverm.	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Sachanlagen	3	0%	3	0%	3	0%	0	0%
Finanzanlagen	10.865	71%	10.765	71%	10.665	70%	-100	-1%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>10.868</b>	<b>71%</b>	<b>10.768</b>	<b>71%</b>	<b>10.668</b>	<b>70%</b>	<b>-100</b>	<b>-1%</b>
Vorräte	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Kundenforderungen	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Sonstige Forderungen	3.469	23%	3.469	23%	3.469	23%	0	0%
Aktive Rechnungsabgr.	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Kassa, Bank	1.016	7%	1.026	7%	1.036	7%	10	1%
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4.485</b>	<b>29%</b>	<b>4.495</b>	<b>29%</b>	<b>4.505</b>	<b>30%</b>	<b>10</b>	<b>0%</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>15.353</b>	<b>100%</b>	<b>15.263</b>	<b>100%</b>	<b>15.173</b>	<b>100%</b>	<b>-90</b>	<b>-1%</b>

PASSIVA								
Eigenkapital	4.360	28%	4.360	29%	4.360	29%	0	0%
unversteuerte Rücklagen*	8.739	57%	8.649	57%	8.559	56%	-90	-1%
<b>Eigenkapital einschl. RL</b>	<b>13.099</b>	<b>85%</b>	<b>13.009</b>	<b>85%</b>	<b>12.919</b>	<b>85%</b>	<b>-90</b>	<b>-1%</b>
Abfert./Pensionsrückst.	14	0%	14	0%	14	0%	0	0%
Sonstige Rückstellung	43	0%	43	0%	43	0%	0	0%
<b>Rückstellungen</b>	<b>57</b>	<b>0%</b>	<b>57</b>	<b>0%</b>	<b>57</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Lieferverbindlichkeiten	169	1%	169	1%	169	1%	0	0%
Sonstige Verbindlichkeiten	2.028	13%	2.028	13%	2.028	13%	0	0%
PRA	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Bank	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.197</b>	<b>14%</b>	<b>2.197</b>	<b>14%</b>	<b>2.197</b>	<b>14%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.254</b>	<b>15%</b>	<b>2.254</b>	<b>15%</b>	<b>2.254</b>	<b>15%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>15.353</b>	<b>100%</b>	<b>15.263</b>	<b>100%</b>	<b>15.173</b>	<b>100%</b>	<b>-90</b>	<b>-1%</b>

## Ergänzungen

- Vermögensgegenstände, Eigenkapital und Schulden werden auf Basis von Vergangenheitsdaten geplant und um die Werte aus der Erfolgsplanung angepasst.

# Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

<b>CASH-FLOW</b>		
in 1000	2023	2024
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	-90	-90
+ Anlagenabschreibung	101	101
+ Erhöhung Abfertigungs- und Pensionsrückstellung	0	0
+ Buchwert abgegangener Anlagen	0	0
- Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
<b>= Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
+ Abbau Vorräte	0	0
+ Erhöhung Kundenforderungen	0	0
+ Erhöhung sonstige Forderungen	0	0
+ Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung	0	0
+ Erhöhung sonstige Rückstellungen	0	0
+ Erhöhung Lieferverbindlichkeiten	0	0
+ Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	0	0
+ Erhöhung PRA	0	0
<b>= CASH-FLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
+ Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
- Nettoinvestitionen (Anlagenzugänge - AfA)	-1	-1
<b>= CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEITEN</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
+ Einlagen	0	0
+ Aufnahme Kredite	0	0
<b>= CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CASH-FLOW GESAMT</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

<b>DIREKTER NACHWEIS DER VERÄNDERUNG VON KASSA UND BANK</b>			
	2022	2023	2024
Bestand zum Jahresende	1.016	1.026	1.036
<b>Veränderung im Jahr</b>		<b>10</b>	<b>10</b>

## Ergänzungen

- Der Cash-flow wurde auf Basis des Statement of Financial Accounting Standards No.95 (SFAS No.95) des US Financial Accounting Standards Board ermittelt.
- Der Cash-flow aus der Betriebstätigkeit zeigt den Betrag des aus der Führung der Geschäfte erzielten Barmittelflusses iHv TEUR 11.
- Der Cash-flow aus Investitionstätigkeiten gibt Aufschluss darüber, wieviel an Barmitteln ins Anlagevermögen investiert wurde; er beträgt TEUR -1.
- Der Cash-flow, aus Finanzierungsaktivitäten entsteht durch Kapitalzahlungen aus dem Unternehmen hinaus an Eigentümer und Fremdkapitalgeber oder umgekehrt durch deren Einzahlungen; er beträgt TEUR 0.
- Insgesamt errechnet sich daraus der Cash-flow gesamt iHv TEUR 10, der durch den eigens angeführten direkten Nachweis der Veränderung von Kassa und Bank während des Geschäftsjahres überprüft werden kann.

# Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

RETURN ON INVESTMENT				
	2023	2024	Veränderung	Vorjahr
	in 1000	in 1000	in 1000	%

Umsatzrentabilität				
Rohertrag	0	0	0	-
+ Sonstige Erträge	0	0	0	-
- Personalaufwand	-95	-95	0	0%
- Abschreibungen	-1	-1	0	0%
- Sonstiger Aufwand	-250	-250	0	0%
+ Finanzerträge	360	360	0	0%
Ergebnis vor Steuern und Zinsaufwendungen	14	14	0	0%
Umsatz (Betriebsleistung)	0	0	0	-
<b>UMSATZRENTABILITÄT</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	-

Umschlagshäufigkeit des Vermögens				
Umsatz (Betriebsleistung)	0	0	0	-
Durchschnittlich gebundenes....				
Anlagevermögen	10.818	10.718	-100	-1%
+ Vorräte	0	0	0	-
+ Kundenforderungen	0	0	0	-
+ Sonstige Forderungen	3.469	3.469	0	0%
+ Aktive Rechnungsabgr.	0	0	0	-
+ Kassa, Bank	1.021	1.031	10	1%
Gesamtvermögen	15.308	15.218	-90	-1%
<b>UMSCHLAGSHÄUFIGKEIT</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-

RETURN ON INVESTMENT (ROI)				
Umsatzrentabilität *	0,00%	0,00%	0,00%	-
Umschlagshäufigkeit	0,00	0,00	0,00	-
<b>RETURN ON INVESTMENT</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	-

## Ergänzungen

- Der Return an Investment (ROI) drückt den Erfolg des Unternehmens im Verhältnis zum eingesetzten Vermögen ("Investment") aus. Da dem eingesetzten Vermögen ein ebenso hohes Kapital gegenübersteht, entspricht diese Kennzahl auch der Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals, der Gesamtkapitalrentabilität.
- Sowohl die Umsatzrentabilität als auch der Return an Investment (ROI) liegen im Planungszeitraum konstant bei 0%.



# Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

EIGENKAPITALRENTABILITÄT				
	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr	
	in 1000	in 1000	in 1000	%

Durchschnittliches Eigenkapital einschließlich Rücklagen				
Eigenkapital	4.360	4.360	0	0%
unversteuerte Rücklagen	8.694	8.604	-90	-1%
<b>Eigenkapital einschl. RL</b>	<b>13.054</b>	<b>12.964</b>	<b>-90</b>	<b>-1%</b>

EIGENKAPITALRENTABILITÄT				
Ergebn. der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-86	-86	0	0%
Durchschn. Eigenkapital einschl. Rückl.	13.054	12.964	-90	-1%
<b>EIGENKAPITALRENTABILITÄT</b>	<b>-0,66%</b>	<b>-0,66%</b>		

## Ergänzungen

- Anders als die Gesamtkapitalrentabilität (=ROI), die angibt, wieviel für einen investierten Euro bleibt, egal ob es ein selbst investierter oder der eines Fremdkapitalgebers ist, drückt die Eigenkapitalrentabilität die Verzinsung des Eigenkapitals, des Kapitals der Unternehmenseigentümer, aus.
- Die Eigenkapitalrentabilität für die Jahre 2023 und 2024 ist jeweils negativ.

# Planungsanalyse | Plausibilitätsbeurteilung

Basierend auf den im vorliegenden Bericht dargestellten Analysen erachten wir die vereinfachte Planung aus einer gesamthaften Betrachtung und im Zusammenspiel aller prognostizierten Parameter sowie die von Imperial AG getroffenen Annahmen aus dem Blickwinkel des Jahres 2021 als konsistent und plausibel.

---

## Plausibilitätsbeurteilung der Planung

- Der Ausgangspunkt der vorliegenden Unternehmensbewertung bildete die übermittelte vereinfachte Unternehmensplanung der Imperial AG für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024. Mit Bezug auf das Stichtagsprinzip und dem Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 wurde die Planungsrechnung um etwaige zwischenzeitlich veränderte Einschätzungen des Management ergänzt.
- Nach dem Fachgutachten KFS/BW1 sind sowohl die formelle als auch die materielle Plausibilität der Planung zu beurteilen. Im Einklang mit dieser Anforderung haben wir die von Imperial AG erstellte Planung einer Plausibilisierung unterzogen.
- Unsere Plausibilisierung der Planung nach formellen Kriterien ergab im Wesentlichen keine Beanstandungen. Die wesentlichen Planungsannahmen waren für uns nachvollziehbar.
- Die Beurteilung der materiellen Planungsplausibilität erfolgte auf Basis der vom Management zur Verfügung gestellten Informationen.
- Basierend auf den im vorliegenden Bericht dargestellten Analysen erachten wir die Planung aus einer gesamthaften Betrachtung und im Zusammenspiel aller prognostizierten Parameter sowie die von Imperial AG getroffenen Annahmen aus dem Blickwinkel des Jahres 2021 als konsistent und plausibel.

---

## Plausibilitätsbeurteilung der Planung (Forts.)

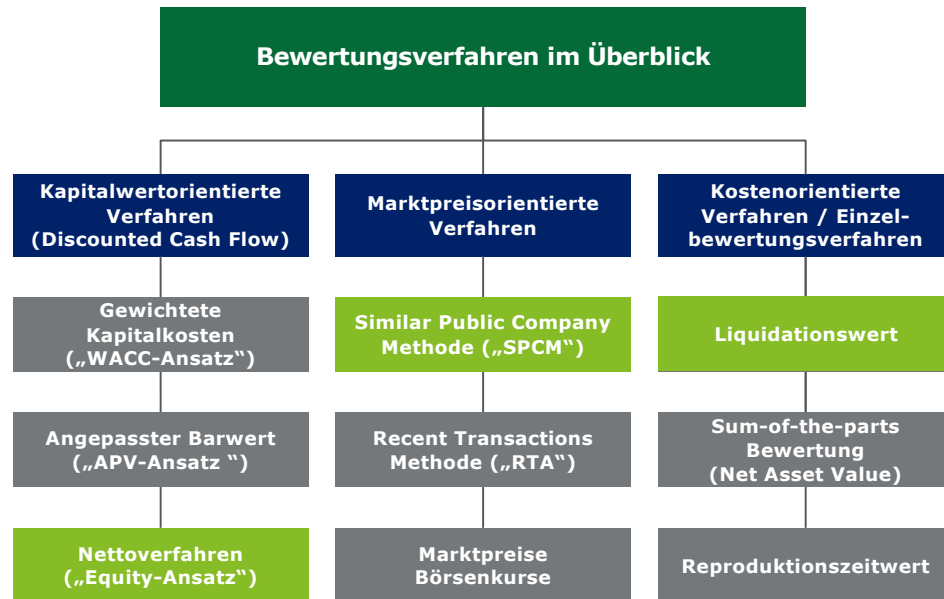
- Die Planung ist grundsätzlich schlüssig und widerspruchsfrei aus den getroffenen Annahmen abgeleitet und es sind alle Konsequenzen dieser Annahmen berücksichtigt worden.
- Die übermittelte vereinfachte Unternehmensplanung der Imperial AG für die Jahre 2022 bis 2024 ist insofern als erwartungstreu zu beurteilen.

# Bewertungsmethodik

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

# Bewertungsmethodik | Methoden der Bewertung

Für Unternehmensbewertungen stehen grundsätzlich drei wesentliche Verfahren zur Verfügung: kapitalwert-, marktpreis- und kostenorientierte Verfahren.



## Grundsätzliches

- Für Zwecke der Bewertung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Unternehmen ein Potential künftiger Leistungen ist, das den Wert des Unternehmens bestimmt. Für dessen Ermittlung kennen Theorie und Praxis verschiedene Methoden der Unternehmensbewertung. Keine davon kann als absolut richtig bezeichnet werden, dies nicht zuletzt aus der Tatsache heraus, dass die einzelnen Wertkomponenten eines Unternehmens unterschiedliche Wurzeln haben, nämlich soziale, rechtliche, technische, ferner unterschiedliche wirtschaftliche Wurzeln, wie Stellung am Markt, Produktgestaltung, Qualität des Managements usw. Aus diesem Grunde gibt es auch keine vom Gesetzgeber, von der Rechtsprechung oder von Berufsverbänden verbindlich vorgeschriebene Bewertungsmethode.

## Angewandte Verfahren

- Wir tragen dem Meinungsstand zur Unternehmensbewertung dadurch Rechnung, dass wir es vor dem Hintergrund von Bewertungsanlass und Bewertungszweck für zielführend erachten, **für die Imperial AG einen Substanzwert (Liquidationswert) zu ermitteln, da sich aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung nachhaltig negative Cash-Flows ergeben, aus denen sich bei Anwendung eines DCF-Verfahrens in der Ausprägung des Equity-Ansatzes als primäres Bewertungsverfahren kein Zukunftserfolgswert ergibt.**

# Bewertungsmethodik | Methoden der Bewertung

Das Discounted Cash Flow Verfahren stellt grundsätzlich unser primäres Bewertungsverfahren dar.

---

## Kapitalwertorientierte Verfahren

- Die Entscheidung über Kauf, Verkauf, Fusion, Beteiligung usw. ist grundsätzlich eine Investitionsentscheidung. Aus diesem Grund muss die Unternehmensbewertung als Investitionsrechnung aufgebaut werden. Unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele ergibt sich der Unternehmenswert demnach aus dem Barwert der mit dem Eigentum am Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden (Zukunftserfolgswert).
- Auch nach dem Fachgutachten KFS/BW1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer vom 26. März 2014 sowie dem Standard IDW S1 vom 2. April 2008 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. wird der Unternehmenswert als zukunftsbezogene Größe definiert.
- Bei kapitalwertorientierten Verfahren ergibt sich der Unternehmenswert aus dem Barwert finanzieller Überschüsse, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden. Die Untergrenze für den Unternehmenswert bildet der Liquidationswert, sofern der Liquidation nicht rechtliche oder tatsächliche Zwänge entgegenstehen.
- Die Berechnung des Barwerts erfolgt mit jenem Kapitalisierungszinssatz, der der Rendite einer adäquaten Alternativanlage entspricht. Der Zukunftserfolgswert kann hierbei nach dem Ertragswertverfahren oder nach einem Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) ermittelt werden. Als DCF-Verfahren kommen insbesondere Bruttoverfahren (WACC- und APV-Ansatz) sowie das Nettoverfahren (Equity-Ansatz) zur Anwendung.
- Im Falle vollständig eigenfinanzierter Unternehmen kommt der Unterscheidung der drei genannten Verfahren keine relevante Bedeutung zu. Die nachfolgenden Ausführungen und Darstellungen beziehen sich ausschließlich auf den Equity-Ansatz, welcher unseren weiteren Bewertungsarbeiten zugrunde liegt.

---

## Multiplikatorverfahren

- Nach dem Fachgutachten KFS/BW1 ist die Plausibilität des auf Basis eines Diskontierungsverfahrens ermittelten Ergebnisses zu beurteilen.
- Preisfindungen mittels ergebnis-, umsatz- oder produktmengenorientierter Multiplikatoren können Anhaltspunkte für eine Plausibilitätsbeurteilung der Bewertungsergebnisse bieten.

# Bewertungsmethodik | Equity-Ansatz

Beim DCF-Verfahren nach dem Equity-Ansatz ergibt sich der Wert des Eigenkapitals grundsätzlich direkt aus dem Barwert der Flows-to-Equity.

## Flow-to-Equity Berechnung

	Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)
+/-	Finanzergebnis
=	<b>Ergebnis vor Steuern</b>
-	Steueraufwand
=	<b>Ergebnis nach Steuern</b>
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen
-/+	Investitionen/Desinvestitionen
+/-	Veränderung Netto-Umlaufvermögen (inkl. $\Delta$ etwaiger betriebsnotwendiger Liquidität)
+/-	Veränderung verzinslicher Verbindlichkeiten
=	<b>Flow-to-Equity (FTE)</b>

## Equity Ansatz

- Beim DCF-Verfahren nach dem Equity-Ansatz ergibt sich der Unternehmenswert (Equity Value) direkt aus dem Barwert der Flows-to-Equity, gegebenenfalls unter Addition des Marktwertes etwaigen nicht-betriebsnotwendigen Vermögens.
- Nicht-betriebsnotwendiges Vermögen sind jene Vermögensteile, die für die Fortführung des Bewertungsobjekts nicht notwendig sind. Mit Ausnahme des als „Excess Cash“ eingeschätzten Teils der liquiden Mittel liegt im Fall von Imperial AG kein nicht-betriebsnotwendiges Vermögen in bewertungsrelevantem Umfang vor. Insbesondere der freien Kapazität sowie der Erweiterungsfläche (d.h. freie, unbebaute Grundstücksfläche) wurde kein nicht-betriebsnotwendiger Charakter zugeordnet.

## Ermittlung der Flows-to-Equity (FTE)

- Die Ermittlung der Flows-to-Equity erfolgt nach nebenstehendem Schema. Die FTEs sind eine Nettogröße nach Berücksichtigung der Zahlungsflüsse im Zusammenhang mit einer etwaigen Fremdfinanzierung.
- Da die Flows-to-Equity ausschließlich den Eigenkapitalgebern zur Verfügung stehen, werden sie mit der auf Grundlage kapitalmarkttheoretischer Modelle ermittelten Renditeforderungen der Eigenkapitalgeber für das verschuldete Unternehmen (sofern Finanzverbindlichkeiten geplant sind) diskontiert.

# Bewertungsmethodik | Equity-Ansatz

Die Flows-to-Equity werden aus der Planungsrechnung abgeleitet.

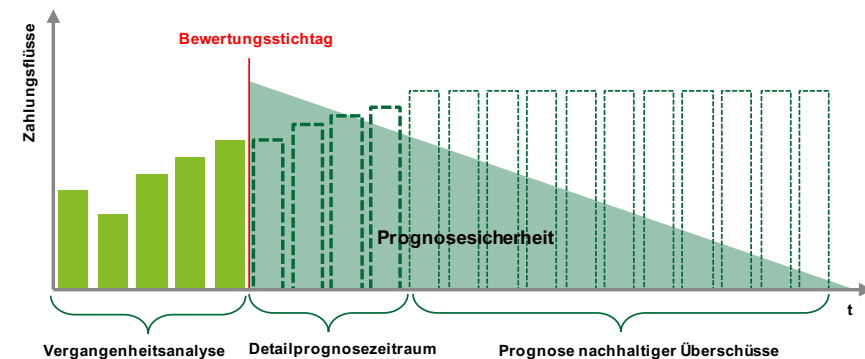
## Planung und Prognose (Phasenmethode)

- Gemäß KFS/BW1 hat die Unternehmensbewertung nach dem DCF-Verfahren grundsätzlich auf einer möglichst umfassenden, vom Management erstellten Planungsrechnung, die ihre Zusammenfassung in integrierten Planbilanzen, Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen und Finanzplänen findet, zu basieren. Die Planungsrechnung hat die prognostizierte leistungs- und finanzwirtschaftliche Entwicklung im Rahmen der erwarteten Markt- und Umweltbedingungen zu reflektieren. Unter Berücksichtigung der beschafften Informationen und der Erkenntnisse aus vergangenheits- und stichtagsorientierten Unternehmensanalysen sind aus dieser Planungsrechnung die künftigen finanziellen Überschüsse, d.h. in diesem Fall die Flows-to-Equity, abzuleiten.
- Da mit zunehmender Entfernung vom Bewertungsstichtag der Grad der Prognosesicherheit abnimmt, werden die finanziellen Überschüsse in der Regel in mehreren Phasen geplant und prognostiziert (Phasenmethode – siehe KFS/BW1 Rz (59)ff.). Die Phasen können in Abhängigkeit von Größe, Struktur und Branche des zu bewertenden Unternehmens unterschiedlich lang sein.

## Detailplanungszeitraum (Phase I)

- Der Detailprognosezeitraum (nähere oder erste Phase bis zum Planungshorizont), für den eine periodenspezifische Prognose der finanziellen Überschüsse erfolgen kann, ist in Abhängigkeit von Größe, Struktur und Branche des Unternehmens in der Regel auf drei bis fünf Jahre begrenzt. Der Detailprognosezeitraum ist auszudehnen, wenn auf Grund von Investitionszyklen oder unterschiedlichen Wachstumsphasen die Prognose nachhaltiger Überschüsse (noch) nicht plausibel erscheint.

## Phasenmethode (Schematische Darstellung)



# Bewertungsmethodik | Equity-Ansatz

Für die Ewige Rente werden pauschale Annahmen auf Basis des letzten Planjahres getroffen. Thesaurierungen werden in der zur Finanzierung des Wachstums notwendigen Höhe vorgenommen.

## Rentenphase (Phase II)

- Die Rentenphase (Phase II) trägt dem Umstand Rechnung, dass von einer unendlichen Lebensdauer des zu bewertenden Objekts ausgegangen wird. Für die Zeit nach dem Detailprognosezeitraum können meist lediglich globale bzw. pauschale Annahmen getroffen werden. In der Regel wird eine Unternehmensentwicklung mit gleichbleibenden oder konstant wachsenden finanziellen Überschüssen unterstellt (Ewige Rente). Wegen des oft starken Gewichts der finanziellen Überschüsse in dieser Phase kommt der kritischen Überprüfung der zugrunde liegenden Annahmen besondere Bedeutung zu.
- Dementsprechend gehen wir in unserem Bewertungsmodell jeweils von einem nachhaltig als Ewige Rente erzielbaren Unternehmenserfolg auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzeptes aus. In dieser Phase werden Investitionen in der zur Substanzerhaltung bzw. in der zur Finanzierung des konstanten Wachstums notwendigen Höhe getätigt. Der Barwert der Ewigen Rente wird grundsätzlich anhand der sogenannten „Value Driver“-Formel ermittelt:

$$\text{Terminal Value} = \frac{FTE_{t+1} * (1 - q)}{COE - g}$$

$FTE_{t+1}$	Flow-to-Equity
$q$	Thesaurierungsquote
$COE$	Cost of Equity
$g$	Wachstumsrate in der Ewigen Rente

## Rentenphase (Forts.)

- Von der Ergebnisschätzung des Basisjahr des Terminal Value sind die Nettoinvestitionen in das Anlagevermögen und Working Capital abzuziehen, um den nachhaltigen Cash Flow zu ermitteln.
- Die Höhe der Nettoinvestitionen ( $q$ ) ist abhängig von der Wachstumsrate in der Ewigen Rente ( $g$ ) und der auf Neuinvestitionen erzielbaren Rendite (return on new invested capital, RNIC bzw. bei Anwendung des gegenständlichen Equity-Ansatzes (return on new equity, RONE):

$$q = \frac{g}{RONE}$$

- Das Fachgutachten KFS/BW1 fordert explizite Annahmen über die zu erwartende langfristige Entwicklung des Rentabilitätsniveaus in der ewigen Rente. Zur Abschätzung des langfristigen Rentabilitätsniveaus werden in der Regel Kapitalrenditen (z.B. Return on Invested Capital bzw. im gegenständlichen Entity Approach: Return on Equity) oder Umsatzrenditen herangezogen.
- Die Wirtschaftstheorie geht dabei davon aus, dass in einem kompetitiven Marktumfeld keine nachhaltigen Überrenditen erzielbar sind und die Kapitalrendite der in der Phase der Ewigen Rente angenommenen Investitionen daher in Höhe der Kapitalkosten anzusetzen ist.



# Bewertungsmethodik | Liquidationswert

Aufgrund nachhaltig negativer Cash-Flows der Imperial AG ist der objektivierte Unternehmenswerts mangels Zukunftserfolgswert als Liquidationswert zu ermitteln.

	2022	2023	2024
TEUR	Plan	Plan	Plan
<b>EBIT</b>	<b>1.654</b>	<b>-346</b>	<b>-346</b>
Finanzergebnis	-1640	260	260
<b>Profit before tax (PBT)</b>	<b>14</b>	<b>-86</b>	<b>-86</b>
Effektive Steuerquote	25%	25%	25%
Steueraufwand	3,5	3,5	3,5
<b>Flow-to-Equity for Thesaurierung (=NOPLAT)</b>	<b>18</b>	<b>-83</b>	<b>-83</b>
+ Depreciation	1	1	1
- CAPEX	0	0	0
+/- Change in non-cash WC (est)	10	10	10
+/- Nettoneuverschuldung (est)	0	0	0
<b>Flow-to-Equity (FTE)</b>	<b>29</b>	<b>-72</b>	<b>-72</b>

## Liquidationswert

- Laut KFS/BW1 bildet der Liquidationswert die Untergrenze für den Unternehmenswert, sofern der Liquidation nicht rechtliche oder tatsächliche Zwänge entgegenstehen.
- In **methodischer Hinsicht** kommt eine Bewertung zu Zerschlagungswerten gemäß Randziffer (132) des Fachgutachtens zur Unternehmensbewertung KFS/BW 1 dann in Betracht, wenn der Barwert der finanziellen Überschüsse, die sich bei Liquidation des gesamten Unternehmens ergeben, den auf Grundlage einer Going-Concern Prämisse ermittelten Unternehmenswert übersteigen. In diesem Fall bildet der Liquidationswert die Untergrenze für den Unternehmenswert.
- **Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG anzusetzen.**
- Da im gegenständlichen Fall der ermittelte Unternehmenswert unter dem Buchwert des Eigenkapitals liegt und ein wesentlicher positiver Saldo aus stillen Reserven und stillen Lasten der einzelnen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen einer hypothetischen Liquidation zu erwarten ist, war die Ermittlung eines Liquidationswerts als Wertuntergrenze gemäß der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zum Liquidationswert als Wertuntergrenze vom 16. Jänner 2019 (KFS/BW1 E8) geboten.

# Bewertungsergebnis

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

# Bewertungsergebnis | Liquidationswert

Die Unternehmensbewertung der Imperial AG erfolgte unter Verwendung des Liquidationswertes. Auf dieser Grundlage liegt der Unternehmenswert zum 31. Dezember 2021 der Imperial AG in einer Bandbreite von rd. MEUR 13,2 bis rd. MEUR 13,8.

## Imperial Immobilienanlagen AG - Ermittlung Substanzwert

Positionen in TEUR	2021	2021	2021	2021
	ACT	ACT	ACT	ACT
	Buchwert	Verkehrswert	stille Reserven	EK + stille Res
<b>Eigenkapital</b>	<b>13.089,6</b>			<b>13.089,6</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,6	2,6	0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.166,6	2.617,0	450,4	450,4
sonstige Finanzanlagen	11.358,6	11.358,6	0,0	0,0
Forderungen	3.469,3	3.469,3	0,0	0,0
liquide Mittel	1.805,6	1.805,6	0,0	0,0
<b>Substanzwert</b>				<b>13.540,0</b>

- Für die **Ermittlung des Substanzwertes bzw des Liquidationswertes der Imperial AG wird vom Eigenkapital zum 31.12.2021 ausgegangen und dieses um stille Reserven und stille Lasten bereinigt.**
- Die **stillen Reserven in den verbundenen Unternehmen** wurden durch den Vergleich der Buchwerte in der Bilanz der Imperial AG zum Eigenkapital der drei Beteiligungen unter Berücksichtigung der Verkehrswerte der ungarischen Immobilien ermittelt. Aufgrund der Vergangenheitsanalyse der Ergebnisse der verbundenen Unternehmen und der erteilten Auskünfte wird mit keinem darüber hinausgehenden Ertragswert aus den verbundenen Unternehmen gerechnet.
- Auf Basis der übermittelten Unterlagen sind **keine stillen Lasten bekannt.**
- Bei den **übrigen Positionen des Anlagevermögens entspricht** auf Grundlage der übermittelten Unterlagen bzw der erteilten Auskünfte **der Verkehrswert dem in der Imperial AG angesetzten Buchwert**, sodass für Zwecke der vorliegenden Bewertung keine weiteren stillen Reserven identifiziert werden können.
- Bei der Ermittlung des Liquidationswertes sind **Veräußerungskosten außer Ansatz** geblieben; es wird insbesondere im Hinblick auf die Liegenschaften in den ungarischen Tochtergesellschaften davon ausgegangen, dass diese zum Verkehrswert lt vorliegenden Verkehrswertgutachten veräußert werden können.

## Bewertungsaspekte

- Die Unternehmensbewertung der Imperial AG erfolgte auf Basis eines Einzelbewertungsverfahrens zum Liquidationswert.
- Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen liegt der objektivierte Unternehmenswert (KFS/BW1) für 100% des Eigenkapitals der Imperial AG zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 in einer Bandbreite von

**rd. MEUR 13,2 bis MEUR 13,8**

- Für die Ermittlung der Bandbreite wurde davon ausgegangen, dass das Eigenkapital der ungarischen Tochtergesellschaften im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse um +/-10 % schwankt.
- Die materielle Plausibilität der vereinfachten Planungsrechnung wurde von uns im Lichte des Markt- und Wettbewerbsumfeldes untersucht und für plausibel befunden. Die Ableitung der für ein DCF-Verfahren bewertungsrelevanten Flows-to-Equity erfolgte auf Basis der von uns plausibilisierten Planungsrechnung und führte zu negativen Werten.
- Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG anzusetzen.**
- Da im gegenständlichen Fall bei nachhaltig negativen Flows-to-Equity der ermittelte Unternehmenswert unter dem Buchwert des Eigenkapitals liegt und ein wesentlicher positiver Saldo aus stillen Reserven und stillen Lasten der einzelnen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen einer hypothetischen Liquidation zu erwarten ist, war die Ermittlung eines Liquidationswertes als Wertuntergrenze gemäß der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zum Liquidationswert als Wertuntergrenze vom 16. Jänner 2019 (KFS/BW1 E8) geboten.

# Appendix

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52



Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

IMPERIAL Osiris  
Ingatlankezelési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

31.12.2021

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

=====

betreffend die Liegenschaft in H-8201 Veszprém, Jutasi u. 18.

Parzelle Nr. 2363/6.



### IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értékbécselés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,  
mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,  
építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>

## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

- I. Gutachter
- II. Auftraggeber
- III. Zweck
- IV. Unterlagen und Stichtag
- V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft
- VI. Beurteilungsblatt
- VII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze
- VIII. Anlage (Grundbuchsauszug Parzelle Nr. 2363/6) – 25.03.2022
- IX. Karte
- X. Foto

I. **Gutachter** NÁNDOR TAKÁCS  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 004582).  
Zsolt u. 6/c.  
H 1016 Budapest  
Ungarn  
Tel.: 36/1/214-6550, Mobil: +36 70 275 3802  
[prof.takacsnandor@gmail.com](mailto:prof.takacsnandor@gmail.com)

II. **Auftraggeber:** IMPERIAL Osiris Ingatlankezelési Kft.  
H-1143 Budapest,  
Stefánia út 101-103.

III. **Zweck** Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften.

#### IV. Unterlagen und Stichtag

Übernommene und besorgte Unterlagen, die mir am Stichtag der Wertermittlung zur Verfügung standen und von mir überprüft wurden.

Die Liegenschaft wurde von mir am **23.03.2022** besichtigt.

#### Grundlagen des Gutachtens

Einschlägige Normen zur Ermittlung von Flächen

Als Fachliteratur wurde insbesondere herangezogen (in jeweils letztgültiger Auflage):

- a) Stabentheiner Liegenschaftsbewertungs
- b) Ross -Brachmann –Holzner
- c) Kranewitter
- d) Rössler/Langer/Simon

#### Unterlagen:

- Eigentumsblatt mit Parzellenzahl **2363/6**
- Bestandspläne Maßstab 1 : 100
- Baugenehmigungen und Benutzungsbewilligungen liegen vor
- den Wert beeinträchtigende Servituten, Reallasten und Immissionen: "keine"

**V. Beschreibung und Lage der Liegenschaften:**a) Liegenschaftsdaten:

Eigentumsblätter: mit Parzellenzahl 2363/6  
 Grundbuch: H-8201 Veszprém  
 Grundstücksnummer (lt. Auszug): Parzellenzahl 2363/6

b) Eigentumsverhältnis:

Beide Liegenschaften: IMPERIAL Osiris Ingatlankezelési Kft.  
 H -1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

c) Grundaussmaße:

Bebauter Grundstücksteil **8.600 m<sup>2</sup>**

Servitutsrechte:



d) Liegenschaftsbeschreibung

Das gegenüber einer großen Wohnsiedlung (ca. 15.000 Einwohner) befindliche Objekt ist ausgezeichnet, liegt direkt an der vierspurigen „Jutasi ut“. Es ist über eine unregelmäßige Kreuzung und eine Sackgasse angebunden. Diese wenige Meter lange Sackgasse soll zukünftig verlängert werden und den östlichen Stadtteil anbinden. Vor der Liegenschaft sind Bushaltestellen in beiden Richtungen und ein Fußgängerübergang.

Die „Jutasi ut“ verbindet Veszprém mit den nördlich der Stadt liegenden Gemeinden und ist eine Hauptausfahrtsstraße. Der Durchzugsverkehr hat sich seit dem Bau einer ringförmigen Umfahrungsstraße um Veszprém reduziert.

Das historische Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und vom Standort ca. 1 km entfernt.



Veszprém	
	
Basisdaten	
Staat:	Ungarn
Region:	Mitteltransdanubien
Komitat:	Veszprém
Kleingebiet bis 31.12.2012:	Veszprém
Koordinaten:	47° 6' N, 17° 55' O
Höhe:	260 m
Fläche:	126,93 km²
Einwohner:	64.339 (1. Jan. 2011)
Bevölkerungsdichte:	507 Einwohner je km²
Telefonvorwahl:	(+36) 88
Postleitzahl:	8200
KSH kódja:	11767

**Veszprém** [<sup>ˈvespreːm</sup>]

(slowakisch *Vesprim* oder *Besprim*, deutsch *Wesprim* oder *Weißbrunn*) ist eine der ältesten ungarischen Städte. Neben *Székesfehérvár* (*Stuhlweißenburg*) und *Esztergom* (*Gran*) war Veszprém eine der bedeutendsten Städte Ungarns im Mittelalter. Veszprém hatte am 1. Januar 2011 über 60.000 Einwohner und ist der Komitatssitz des *Komitats Veszprém*. Es ist wegen seines attraktiven Stadtbilds und der Nähe des *Plattensees* ein beliebtes Fremdenverkehrszentrum sowie eine bedeutende Universitätsstadt. Außerdem ist es die Heimat des Handballvereins *KC Veszprém*.

Veszprém befindet sich nördlich des Balatons (*Plattensee*) auf Hügeln und in Tälern, die den Bach *Séd* umgeben. Die Stadt wurde nach der Überlieferung auf fünf Bergen erbaut: *Várhegy* (Burgberg), *Jeruzsálemhegy* (Jerusalemberg), *Temetőhegy* (Friedhofberg), *Kálvária-hegy* (Kreuzwegberg) und *Cserhát*.

Die Stadt liegt am Schnittpunkt dreier ungarischer Landschaften: Sie grenzt im Norden an den *Bakonywald*, im Süden an das *Plattensee-Hochland* (*Balaton-felvidék*) und im Osten an die *Große Ungarische Tiefebene*. Diese zentrale Lage förderte die Entwicklung von Veszprém in großem Maße.

Das Grundstück befindet sich in sehr günstiger Verkaufslage und in der direkten Umgebung befinden sich ein Spar-Verbrauchermarkt, ein DM-Drogeriemarkt, ein Möbelmarkt, ein Textilmarkt sowie kleine Einliegershops.

Südlich der bebauten Liegenschaft liegt das unbebaute Grundstück, das eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts erlaubt. Die Bebauungsgrundlagen durch die Gemeinde bestehen. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von bzw. in beide Richtungen wurde von Stadt positiv beurteilt.

Zusätzliche Installation für Vorbereitungsräume mit Bodenabläufen und Wandbecken zur Reinigung.

Das Objekt ist an städtische Gasversorgung, Storm, Kanal, Abwasser und Telefon angeschlossen.

**VI. Beurteilungsblatt:**

- a) Verwertbarkeit der Liegenschaft: **gut**
- b) Besonders hervorzuhebende und die Bewertung beeinträchtigende bauliche Mängel:  
**keine**
- c) Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Lastenfreiheit, ausgenommen die Leitungsrecht.(siehe Grundbuchauszug)

**VII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze:****Allgemeine Bewertungsgrundsätze**

Die Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundwertsituation.

**Ermittlung des Verkehrswertes:**

Unter "Verkehrswert" versteht man jenen Betrag, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Verhältnissen bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Die Bewertung erfolgt ohne bürgerliche und außerbürgerliche Lasten.

**a) Bodenwert:**

Aufgrund von Vergleichswerten wird der Bodenpreis mit 30,00 – 50,00 € /m<sup>2</sup>, unter Bedachtnahme das Leitungsrecht ermittelt.

Bodenwert gesamt: 8.600 m <sup>2</sup>	€ 50,00- €/m <sup>2</sup>	€	430.000,-
abzgl. Servitutsrechte 1%		€	- 4.300,-

---

<b>BODENWERT</b>	<b>€</b>	<b>425.700,-</b>
------------------	----------	------------------

---

**€ 425.700,-**

**( i.W.: Vierhundertfünfundzwanzigtausendsiebenhundert )**

  
 TAKÁCS NÁNDOR  
 UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
 Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 004582)



Die Verkehrswertermittlung umfasst (inkl. Anlage) 11 Seiten.

---

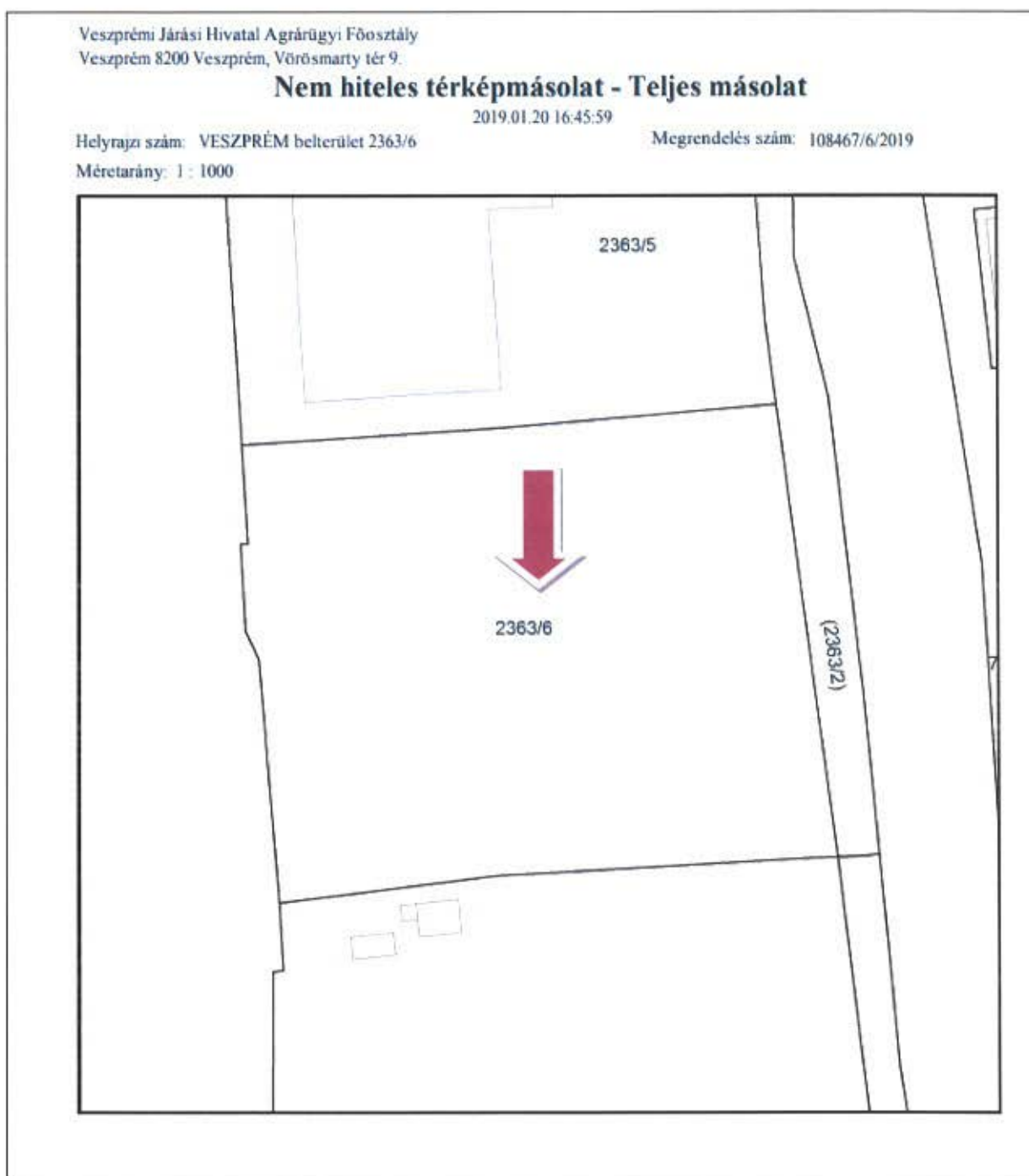
TAKÁCS NÁNDOR  
 UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
 GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)

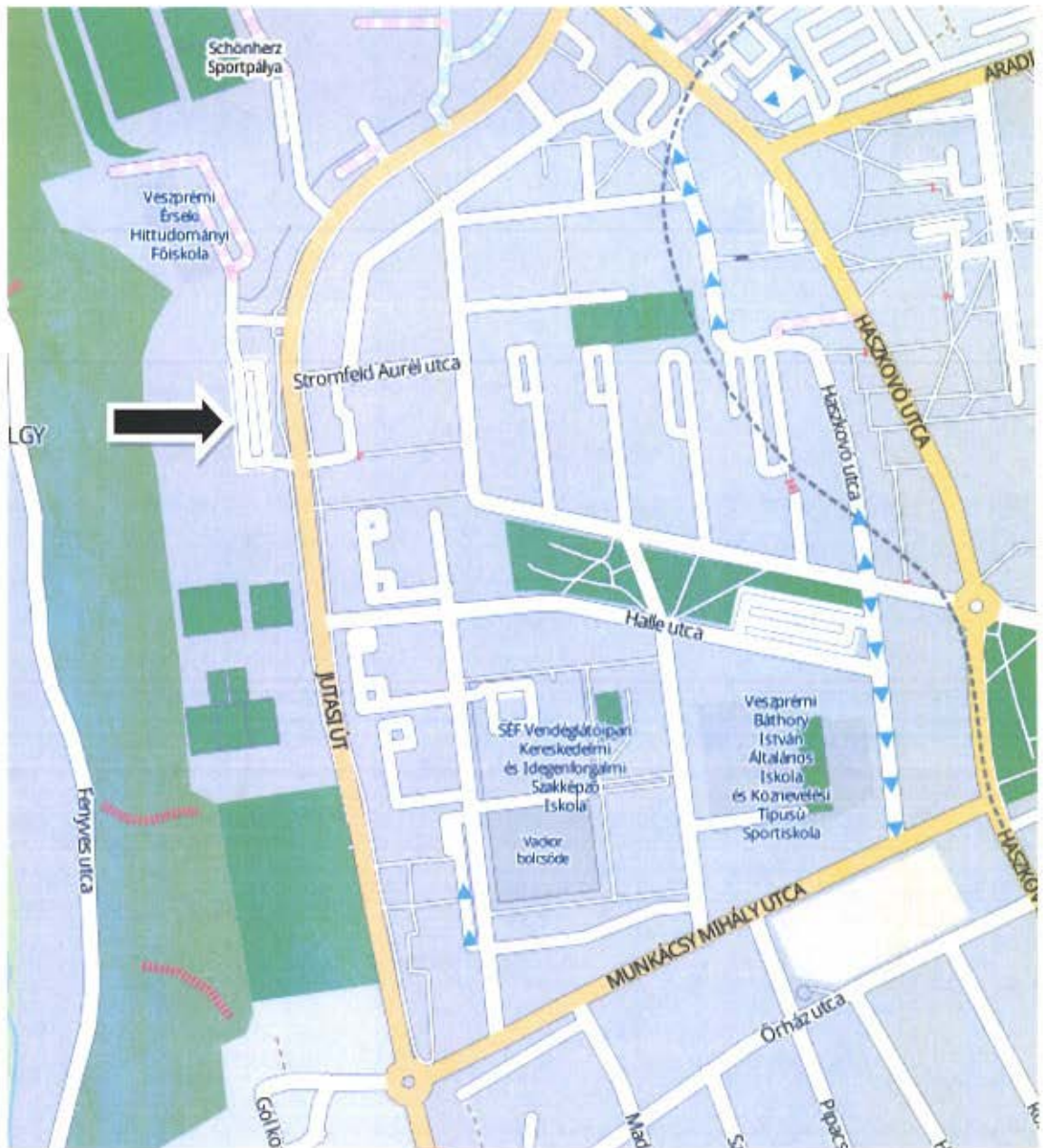
## VIII. Anlage (Grundbuchsauszug Parzelle Nr. 2363/6.) – 25.03.2022

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Veszprém Megyei Kormányhivatal		Oldal: 1/1	
Veszprém 8200 Veszprém, Városmartytér 9.			
Nem hiteles tulajdoni lap - szentle másolat			
Megrendelés szám: 607006/4/2022			
2022.03.25			
VESZPRÉM		Szektor : 33	
Belterület 2363/6 helyrajzi szám			
"cinképsés alatt"		I R E S Z	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.
mővelési ág/kivett megnevezés/		ha m2	k.f.ill
		ter.	kat.jöv
		ha m2	k.f.ill
Kivett beépítetlen terület		0	0,00
		I R E S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 50172/2016.12.22			
eredeti határozat: 41990/4/2009.04.25			
jogcím: kiválás tulajdoni hányad: 1/1 41990/4/2009.04.25			
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1			
jogállás: tulajdonos			
név: IMPERIAL OSIRIS INGATLANKEZELÉSI KFT.			
cím: 1013 BUDAPEST Krisztina körút 39/B.			
törzsszám: 13609173			
		I R E S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50172/2016.12.22			
Ónálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 2363/4 helyrajzi számú ingatlan megosztása során., (0/2383/2016.).			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50172/2016.12.22			
eredeti határozat: 35477/2014.03.13			
Vezetékjog			
A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően, 53 m2 nagyságú területre.			
jogosult:			
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI HÁRTKÖRÖN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:			
10741900			
cím : 9027 Győr Kálmán utca 11-13.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Bizonyító erővel nem rendelkezik

## IX. KARTE





TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)



X. Foto





Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1433 Budapest

31.12.2021.

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

=====

betreffend die Liegenschaft in H-8130 Enying, Mátyás király Str. 1,  
Parzellennummer 2284



### IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értébecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>



## **GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

---

- I. Gutachter**
- II. Auftraggeber**
- III. Zweck**
- IV. Unterlagen und Stichtag**
- V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft**
- VI. Beschreibung des Objektes**
- VII. Beurteilungsblatt**
- VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze**
- IX. Anlage (Eigentumsblatt mit Parzellennummer 2284 vom 25.03.2022)**
- X. Objektfotos**
- XI. Karte**

- I. **Gutachter** NÁNDOR TAKÁCS  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582).  
Zsolt u. 6/c.  
H 1016 Budapest  
Ungarn  
Tel.: 36/1/214-6550, Mobil: + 36 70 272 3802  
prof.takacsnandor@gmail.com
- II. **Auftraggeber** Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
1143 Budapest  
Ungarn
- III. **Zweck** Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

IV. **Unterlagen und Stichtag**

übernommene und/oder besorgte Unterlagen, die mir am Stichtag der Wertermittlung zur Verfügung standen und von mir überprüft wurden.

Die Liegenschaft wurde von mir am **14.03.2022** besichtigt.

Grundlagen des Gutachtens

MSZ Normen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten.

Als Fachliteratur wurde insbesondere herangezogen (in jeweils letztgültiger Auflage):

- a) Ross – Brachmann – Holzner
- b) Kranewitter Liegenschaftsbewertung 6. Auflage
- c) Rössler/Langer/Simon

Unterlagen:

- Eigentumsblatt mit Parzellenzahl 2284 vom **25.03.2022**
- Bestandspläne Maßstab 1 : 100
- Benützungsbewilligung vom 14.01.2005, Aktennummer 164-4/2005
- Baubewilligung vom 28. Juli 2004, Aktenzahl 1735-8/2004
- den Wert beeinträchtigende Servituten, Reallasten und Immissionen: „**keine**“

**V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft:**a) Liegenschaftsdaten

Eigentumsblatt: Sektor 33  
 Grundbuch: 8002 Székesfehérvár  
 Grundstück Nr.: 2284

b) Eigentumsverhältnis Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

c) Grundaussmaß 4.658 m<sup>2</sup>

d) Liegenschaftsbeschreibung

<b>Enying</b>	
	
<b>Basisdaten</b>	
Staat:	Ungarn
Region:	Mitteltransdanubien
Komitat:	Fejér
Kleingebiet bis 31.12.2012:	Enying
Koordinaten:	46° 56' N, 18° 15' O
Fläche:	82,78 km <sup>2</sup>
Einwohner:	6.847 (1. Jan. 2011)
Bevölkerungsdichte:	83 Einwohner je km <sup>2</sup>
Telefonvorwahl:	(+36) 22
Postleitzahl:	8130
KSH kódja:	02802

**Enying** ist eine Kleinstadt im Komitat Fejér im entralen Transdanubien in Ungarn. Für das Jahr 2008 weisen die statistischen Angaben 7 035 Einwohner auf einer Fläche von 82,78 km<sup>2</sup> aus. Der Ort besteht aus den Ortsteilen Alsótekeres, Balatonbozsok (seit 1966), Kabókapusztá und Lebeshegy-Ófalu. Das Stadtrecht erhielt er 1992.

Enying ist etwa 35 km südwestlich des Komitatshauptortes Székesfehérvár (dt. Stuhlweißenburg) sowie etwa 10 km südöstlich des Ufers des Balaton (dt. Plattensee) entfernt in der fruchtbaren Region Mezőföld an der Landstraße 64 gelegen.

Die Liegenschaft hat eine gute Verkaufslage und befindet sich ca. 500 m östlicher des Ortszentrums.

Die Liegenschaft wird von der Hauptstrasse Kossuth Lajos utca aufgeschlossen. Es besteht die Möglichkeit links abzubiegen. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Im Osten grenzt das Grundstück an die Mátyás király utca.

Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.

Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Stromversorgung, Telefon sowie an das Gasnetz angeschlossen.

Das Objekt verfügt über einen eigenen Löschwassertank.



**VI. Beschreibung des Objektes**a) Nutzung Penny Supermarktb) Baujahr 2005c) verbaute Fläche NNF 949,59 m<sup>2</sup>  
überdachte Außenfläche 45,97 m<sup>2</sup>d) Nutzflächenaufstellung

Verkaufsraum	656,83 m <sup>2</sup>
Lager für chemische Produkte	9,25 m <sup>2</sup>
TKZ	8,40 m <sup>2</sup>
KZ	9,60 m <sup>2</sup>
Kesselraum	9,00 m <sup>2</sup>
Warenannahme, -übernahme	53,55 m <sup>2</sup>
Müllraum	4,38 m <sup>2</sup>
Lager „A“	52,54 m <sup>2</sup>
Lager „B“	84,68 m <sup>2</sup>
Waschraum f. Einkaufswagen	2,66 m <sup>2</sup>
Vorraum Damen	3,11 m <sup>2</sup>
Umkleideraum Damen	7,50 m <sup>2</sup>
WC Damen	1,33 m <sup>2</sup>
Dusche Damen	0,81 m <sup>2</sup>
Vorraum Herren	3,11 m <sup>2</sup>
Umkleideraum Herren	5,50 m <sup>2</sup>
WC Herren	1,33 m <sup>2</sup>
Dusche Herren	0,81 m <sup>2</sup>
Putzraum	1,48 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	10,15 m <sup>2</sup>
Büro	13,09 m <sup>2</sup>
<u>Windfang</u>	<u>10,48 m<sup>2</sup></u>
Summe Nettonutzfläche	949,59 m <sup>2</sup>
Überdachte Außenfläche	45,97 m <sup>2</sup> (Überdachter Außenbereich)

e) Bestandsdauer (Neubau) Bezug 01/2005

f) gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche technische Lebensdauer solcher Objekte wird mit 40 Jahren angenommen. Die Lebensdauer der Außenanlagen wird mit 20 Jahren, die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Objektes mit 30 Jahren angenommen.

Technische Lebensdauer (LD)	40,0 Jahre
-----------------------------	------------

Alter	<b>16,5 Jahre</b>
-------	-------------------

---

Restlebensdauer (RLD)	<b>23,5 Jahre</b>
-----------------------	-------------------

Wirtschaftl. Nutzungsdauer (ND)	30,0 Jahre
---------------------------------	------------

Alter	<u>16,5 Jahre</u>
-------	-------------------

Restnutzungsdauer	<b>13,5 Jahre</b>
-------------------	-------------------

g) Baubeschreibung

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit 38 cm starken Wärmeblockziegeln und einem integrierten Stahlbetonskelett errichtet. Die Fundierung erfolgte mittels Streifenfundamenten. Die Bodenplatte wurde auf entsprechenden Unterbau in einer Stärke von 150 mm in der Betonqualität C 35/kk-VZ2 errichtet.

Zwischenwände sind gemauert und beidseitig verputzt und gemalt.

Die Fassade hat eine verputzte und gemalte Oberfläche. Die Gliederung der Fassade erfolgte mit senkrechten Säulen und einem mit Klinker verkleideten Sockelbereich.

Die Dachkonstruktion ist eine frei gespannte Holz-Fachwerkskonstruktion. Die Dacheindeckung erfolgte als Kaltdach mit keramischen Tondachziegel und durchgehender Firstentlüftung.

Als Wärmedämmung im belüfteten Dachraum wurden 2 x 8 cm Wärmedämmfilz und eine Dampfsperre eingebaut.

Die Deckenuntersicht in den Verkaufs- und Lagerräumen sowie in den Nebenräumen wurde mittels einer abgehängten Mineralfaserdecke mit Schienensystem ausgeführt.

Die Fenster und Portale sind aus Alukonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Eingangsportale haben Sicherheitsverglasung sowie Radarsteuerung.

Verkaufs- und Lagerräume sind mit keramischem Bodenbelag ausgestattet.

Nassräume haben eine Verfliesung bis Türstockoberkante.

Die Kühlräume haben einen keramischen Bodenbelag mit entsprechender Isolierung. Wände und Decken der Kühlzellen sind in demontierbaren Fertigteilen.

Die Zentralheizungsanlage wird mit einem gasbefeuelten Kessel betrieben.

Im Verkauf und Lager sind Warmwasserdeckenheizlüfter und in den Nebenräumen stationäre Wandradiatoren vorgesehen.

Die Heizungsanlage wird über eine elektronische Regelung gesteuert. Beim Haupteingang ist zusätzlich ein Warmluftschiefer installiert.

Kalt und Warmwasseranschlüsse sind gemäß Plan ausgeführt und werden über Boiler versorgt.

Die Sanitäreinrichtung besteht aus weißen Einrichtungsgegenständen.

Die Elektroeinrichtung entspricht den üblichen Anforderungen und Ausstattungen von Lebensmittelmärkten.

Im Verkaufsraum sind abgehängte Leuchten ausgeführt.

Die Verkehrsflächen der Hauptzufahrt sind asphaltiert und für den LKW-Verkehr ausgelegt. Die Gehwege und Parkplätze sind mit Betonverbundsteinen mit entsprechenden Unterbau und Randleisten aus Beton ausgeführt.

Unbebaute und nicht befestigte Flächen sind begrünt und bepflanzt.

An der Nordseite ist zu dem Nachbargrundstück eine Schallschutzmauer lt. Plan ausgeführt.

Die Anzahl der ausgeführten PKW-Stellplätze beträgt 78, Behindertenparkplätze 2 Stück.

Die Ausführung und Ausstattung wird als solide und den Erfordernissen eines Lebensmittelmarktes entsprechend, eingestuft.

## VII. Beurteilungsblatt

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| a) | <u>Verwertbarkeit der Liegenschaft</u> | <b>gut</b>   |
| b) | <u>Bauzustand</u>                      | <b>gut</b>   |
| c) | <u>Mängel</u>                          | <b>keine</b> |

**VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze**

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundpreise.

Der Bauwert wird unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen und der Bauweise wertmäßig berichtigt werden, ermittelt.

Die Abschreibung für Alter und Abnutzung orientiert sich nach Bestandsdauer, Bau- und Erhaltungszustand und erfolgt linear.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwert- und Ertragswertverfahren, wobei für das Ertragswertverfahren die erteilten Angaben diesem Bewertungsverfahren zugrunde gelegt werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet.

Ermittlung des Verkehrswertes:

Unter „Verkehrswert“ versteht man jenen Betrag, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung bücherlicher und außerbücherlicher Lasten.

**a) Bodenwert**

Aufgrund von eingeholten Vergleichswerten und Auskünften liegen die zuletzt erzielten Bodenpreise in gleichwertiger Lage zwischen € 20,-- und € 30,-- per m<sup>2</sup>. Es wird daher ein Bodenwert von **€ 30,--/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Ein Abschlag für Mindernutzung ist wegen der guten Ausnutzung der Bebauungsrichtlinien nicht erforderlich.

Bodenwert – Grundstück Nr. 2284

Grundaussmaß: 4.658 m <sup>2</sup> x € 30,00	€	139.740,00
abzgl. Bebauungsabschlag	€	0,00
<b>BODENWERT</b>	<b>€</b>	<b>139.740,00</b>



**b) Bauwert**

Die Preise beziehen sich auf das Ausstattungsniveau und Vergleichspreise ähnlicher Objekte.

Neubauwert:  $950 \text{ m}^2 \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 807.151,50$

techn. Wertminderung nach 14,5 Jahren, LD 40 Jahre

$(16,5 / 40) \times 100 = 41,30 \%$   $0,4130 \times 807.151,50 = \text{€ } - 332.970,71$

**Bauzeitwert des Gebäudes** **€ 474.180,79**

Neubauwert Außenanlagen:  $2.400 \text{ m}^2 \times \text{€ } 30,00/\text{m}^2 = \text{€ } 72.000,00$

techn. Wertminderung nach 14,5 Jahren (LD 20 Jahre)

$(16,5 / 20) \times 100 = 83,0 \%$   $0,830 \times \text{€ } 72.000,00 = \text{€ } - 59.403,00$

**Zeitwert der Außenanlagen** **€ 12.596,30**

Neubauwert (HK) der baulichen Anlagen gesamt € 879.151,50

**Zeitwert der baulichen Anlagen gesamt** **€ 486.777,09**

**c) Sachwert**

Bodenwert € 139.740,00

Zeitwert der baulichen Anlagen € 486.777,09

**SACHWERT** **€ 626.517,09**

**d) Ertragswert**

Der nachhaltige Ertragswert wurde unter Heranziehung von Vergleichswerten ähnlicher Objekte und dem aktuellen Mietvertrag ermittelt.

Mieter PENNY-Ungarn hat den Mietvertrag, durch die Ziehung der Mietoption um 5 Jahre, bis Januar 2025/05 verlängert.

Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aus heutiger Sicht eine Miete von monatlich € 8,23 als nachhaltig angenommen.

**Nachhaltiger Ertragswert (1)**Mite: 8,23 € Mo/m<sup>2</sup>Monatliche Rohertrag **7.818,50 €**

Jährlicher Rohertrag:	$€ 7.818,50/m^2/Mo. \times 12 Mo. =$	€	93.822,00
abzgl. Mietausfallwagnis:	$2\% \times € 93.822 =$	€	- 1.876,44
abzgl. Instandhaltung:	$1,0\% \times HK (€ 879.151,50) =$	€	- 8.791,52
abzgl. Verzinsung Bodenwert:	$9\% \times 116.450,00 =$	€	- 12.576,60
<b>Nachhaltiger Liegenschaftsreinertrag</b>		<b>€</b>	<b>70.577,45</b>

Kapitalisierungszinssatz:	9,0 %		
Nutzungsdauer	30 Jahre		
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RNDw)	13,5 Jahre		
Kapitalisierungsfaktor:	<b>7,639</b>		
<b>Ertragswert (1) der baulichen Anlage:</b>	$7,639 \times € 70.577,45 =$	<b>€</b>	<b>539.172,37</b>

Ertragswert der baulichen Anlage (EW 1):		€	539.172,37
Zzgl. Bodenwert		€	139.740,00
<b>Ertragswert:</b>		<b>€</b>	<b>678.912,37</b>

e) **Verkehrswert der Liegenschaft**

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	678.912,37 x 0,80 =	€	543.130,00
Sachwert	626.517,09 x 0,20 =	€	<u>125.303,00</u>
<b>Mischwert:</b>		€	<b>668.433,00</b>

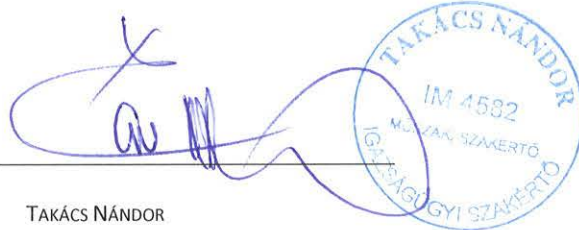
---

Der Verkehrswert beträgt gerundet

**€ 668.400,--**

***i.W.: EURO Sechshundertsechsunundachtzigtausendvierhundert***

Der Sachverständige



TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst (inkl. Anlagen) 17 Seiten.

## Eigentumsblatt: (25.03.2022)

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Fejér Megyei Kormányhivatal Sárbogárd Hőszék tere 17. Pf. 24.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat			
Megrendelés szám: 606414/4/2022			
2022.03.25			
ENYING		Szektor : 33	
Belterület	2284 helyrajzi szám		
		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill
			alaprész adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
. Kivett áruház		0	4658 0.00
		II. RÉSZ	
5. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 62603/2004.08.19			
jogcím: adásvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: IMPERIAL SIGMA INGATLANFEJLESZTÉSI KFT			
cím: 1013 BUDAPEST Krisztina körút 39/b			
törzsszám: 12600339			
		III. RÉSZ	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 70140/2004.10.18			
Jelzálogjog 836 000 EUR, azaz nyolcszázharminchatezer EUR és járulékaik erejéig .			
jogosult:			
név: HYPO NOE LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG			
cím : 3100 ST. PÖLTEN Hypogasse 1			
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35291-2/2005.01.28			
Önálló szóveges bejegyzés épületfeltüntetés			
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 69635/2009.10.29			
Önálló szóveges bejegyzés jelzálogjog jogosultjának névváltozása a III/4. sorszám alatt.			
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 55163/2010.11.25			
Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.			
MKEH-SZFMMBH/5114-4/2010/MJ száma határozat alapján, Enying 0,4 kV-os fennálló közcélú hálózatra.			
jogosult:			
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614			
cím : 7626 PÉCS Bóza tér 8/A			
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 35933/2013.09.17			
Önálló szóveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (III. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

## IX. Objektfotos



H-8130 Enying, Mátyás király Str. 1, Parzelle Nr. 2284





## X. Karte

Fejér Megyei Kormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatal  
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

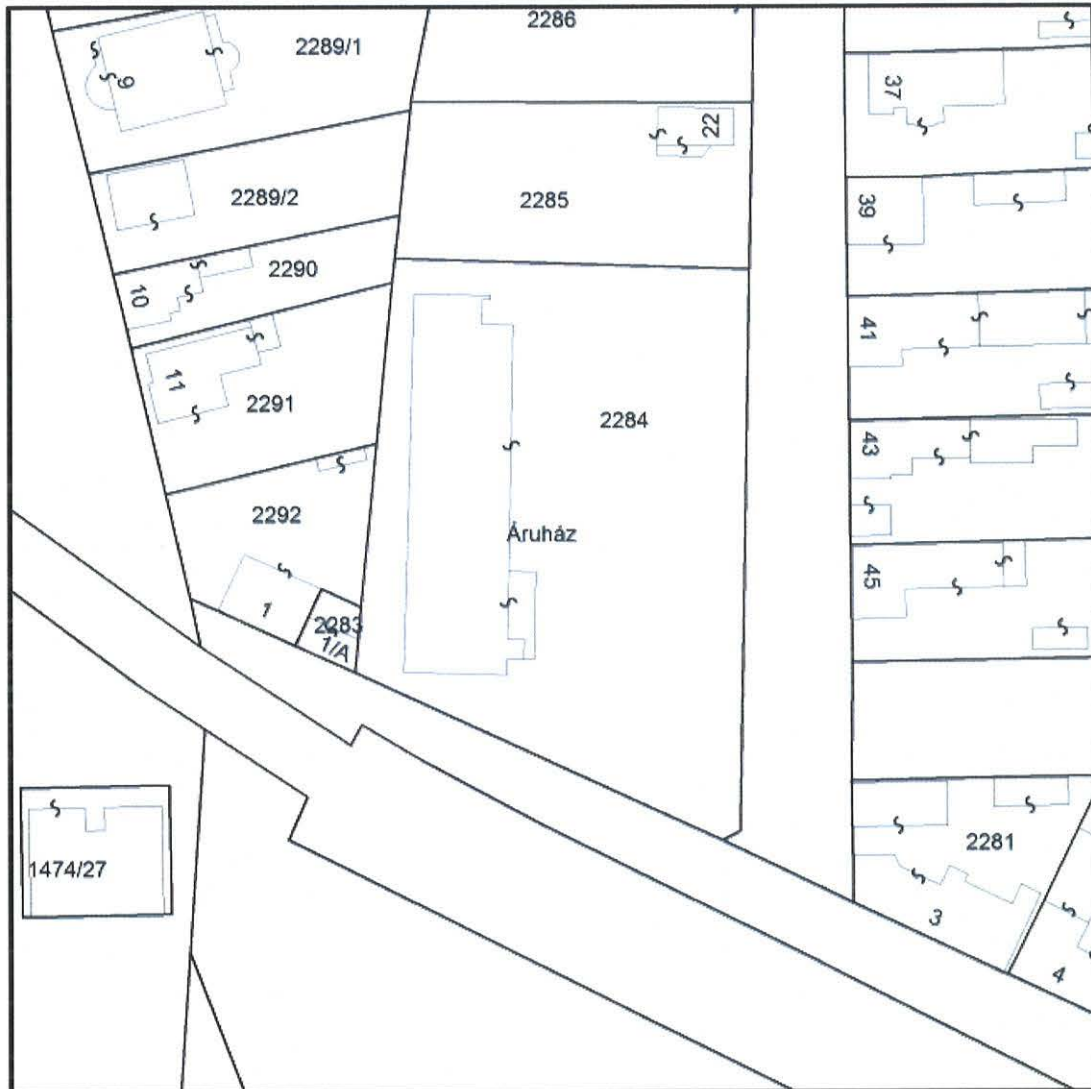
### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.20 15:02:06

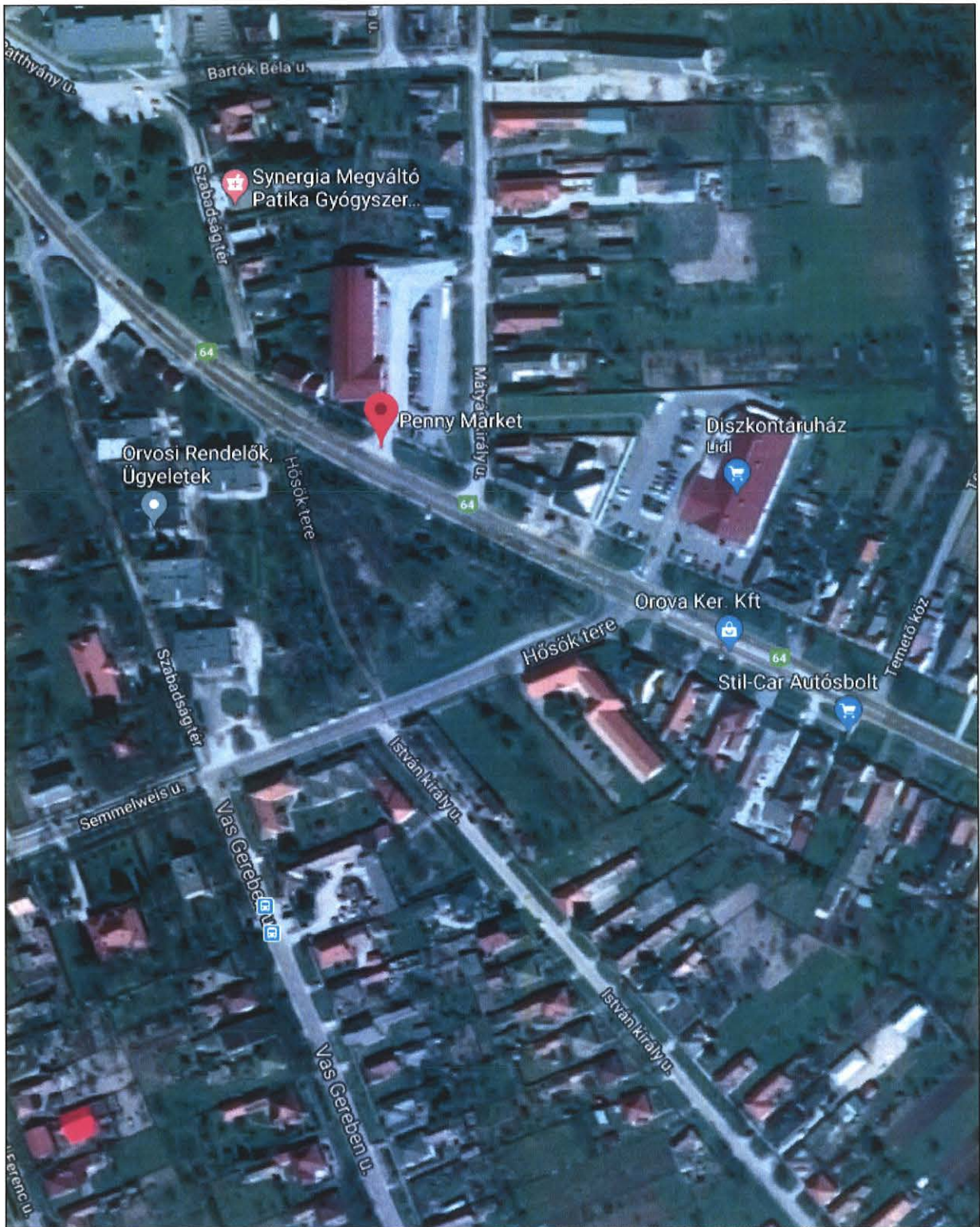
Helyrajzi szám: ENYING belterület 2284

Megrendelés szám: 108098/6/2019

Méretarány: 1 : 1000



KARTE



TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)





Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

31.12.2021

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

=====

betreffend die Liegenschaft in H-2131 Göd 2, Pesti út 176,  
Parzelle Nr. 4747/4



### IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,  
mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,  
építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>

## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

---

- I. Gutachter
- II. Auftraggeber
- III. Zweck
- IV. Unterlagen und Stichtag
- V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft
- VI. Beschreibung des Objektes
- VII. Beurteilungsblatt
- VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze
- IX. Anlage (Eigentumsblatt mit Parzellenzahl 4747/4 vom 25.03.2022)
- X. Objektfotos
- XI. Karte

**Gutachter** NÁNDOR TAKÁCS  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582).  
Zsolt u. 6/c.  
H 1016 Budapest  
Ungarn  
Tel.: 36/1/214-6550, Mobil: +36 70 275 3802  
prof.takacsnandor@gmail.com

- I. Auftraggeber** Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
1143 Budapest, Ungarn
- II. Zweck** Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**III. Unterlagen und Stichtag**

übernommene und/oder besorgte Unterlagen, die mir am Stichtag der Wertermittlung zur Verfügung standen und von mir überprüft wurden.

Die Liegenschaft wurde von mir am **18.03.2022** besichtigt.

Grundlagen des Gutachtens

MSZ Normen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten.

Als Fachliteratur wurde insbesondere herangezogen (in jeweils letztgültiger Auflage):

- a) Ross – Brachmann – Holzner
- b) Kranewitter Liegenschaftsbewertung 6. Auflage
- c) Rössler/Langer/Simon

Unterlagen:

- Eigentumsblatt mit Parzellenzahl 4747/4 vom **25.03.2022**
- Bestandspläne Maßstab 1 : 100
- Vorläufige Benützungsbewilligung vom 12.7.2005, Nr. 689-3/2005
- Rechtskräftige Benützungsbewilligung
  - Gebäude: 10.06..2010, Nr. 6-046-13/2010
  - Brücke: 08.07.2010, Nr. KA/193/14/2010
- Verlängerung der vorläufigen Benützungsbewilligung: 1-4154-2/2009

**Baubewilligung:**

- Gebäude: Nr. 689/2005, 12.4.2005 und 2729-4/2004, 12.7.2004, Spar-Umbau: 6-046-4/2010 (01.02.2010)
- Straße: Nr. PE/UV/NS/A/664/7/2005, 9.5.2005
- Brücke: Nr. KA/3197/2/2008 (22.04.2008) und KO/539/2/2007 (23.02.2007)
- Rechtskräftige Wasserrechtliche Betriebsgenehmigung: 14.01.2010., Nr. KTVF: 1617-12/2009

Den Wert beeinträchtigende Servituten, Reallasten und Immissionen: „keine“

**IV. Beschreibung und Lage der Liegenschaft:**

a) Liegenschaftsdaten:

Eigentumsblatt: Sektor 33  
Grundbuch: Dunakeszi  
Grundstück Nr.: 4747/4

a) Eigentumsverhältnis Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
H-1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

b) Grundausmaß 5.000 m<sup>2</sup>



Liegenschaftsbeschreibung

<b>Göd</b>	
	
<b>Basisdaten</b>	
Staat:	Ungarn
Region:	Mittelungarn
Komitat:	Pest
Kleingebiet bis 31.12.2012:	Dunakeszi
Kreis ab 1.1.2013:	Dunakeszi
Koordinaten:	47° 41' N, 19° 8' O
Fläche:	22,24 km <sup>2</sup>
Einwohner:	18.379 (1. Jan. 2011)
Bevölkerungsdichte:	826 Einwohner je km <sup>2</sup>
Telefonvorwahl:	(+36) 27
Postleitzahl:	2131 und 2132
KSH kódja:	23649

**Göd** ist eine ungarische Stadt im Kreis Dunakeszi im Komitat Pest. Göd liegt am linken Donauufer zwischen Vác und Budapest, rund 24 Kilometer nordöstlich der ungarischen Hauptstadt. Durch Göd verläuft die Nationalstraße Nr. 2. Die Stadt ist angebunden an die Bahnstrecke vom Budapester Westbahnhof nach Szob. Samsung SDI betreibt ein einst für Bildröhren aufgebautes Werk, das für Traktionsbatterien von Elektroautos (z. B. BMW i3) umgerüstet werden soll.

Die Liegenschaft befindet sich ca. 500 m nördlich des Ortszentrums in sehr guter Verkaufslage.

Die Liegenschaft liegt direkt an Hauptstraße Pesti utca, die direkte Zufahrt erfolgt über eine Nebenstraße. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.

Eine eigene Fußgeher- und Radfahrerbrücke erschließt das nebenan liegende Wohngebiet.

Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an das Gasnetz angeschlossen.

**V. Beschreibung des Objektes:**

a) Nutzung: Der Lebensmittelmarkt wurde als Plus Markt errichtet. Im Zuge der Übernahmen von Plus durch die Spar-Gruppe wurde der Lebensmittelmarkt 2009 zu einem Spar Lebensmittelmarkt.

b) Baujahr 2005

c) verbaute Fläche NNF. gem. Rechtsnorm 1.231,95 m<sup>2</sup>  
überdachte Außenfläche 27,90 m<sup>2</sup>

d) Nutzflächenaufstellung

Verkaufsraum	887,00 m <sup>2</sup>
allgemeines Lager	110,30 m <sup>2</sup>
Tiernahrungslager	6,36 m <sup>2</sup>
Lager für chem. Produkte	10,54 m <sup>2</sup>
Mopro KZ	10,09 m <sup>2</sup>
TKZ	8,05 m <sup>2</sup>
Waschraum für Einkaufswagen	3,35 m <sup>2</sup>
Warenannahme, -übernahme	66,32 m <sup>2</sup>
O/G Lager	10,69 m <sup>2</sup>
Kesselraum	4,88 m <sup>2</sup>
Lüftungszentrale	18,36 m <sup>2</sup>
Müllraum	4,88 m <sup>2</sup>
Elektroverteilteraum	4,50 m <sup>2</sup>
Leergutlager	19,10 m <sup>2</sup>
Wertaufbewahrung	2,30 m <sup>2</sup>
Büro	10,62 m <sup>2</sup>
Putzraum	1,20 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	10,62 m <sup>2</sup>
Gang	7,38 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,42 m <sup>2</sup>
Umkleideraum Damen	5,50 m <sup>2</sup>
Umkleideraum Herren	5,50 m <sup>2</sup>

WC Herren	1,17 m <sup>2</sup>
WC Damen	1,17 m <sup>2</sup>
Dusche u. Waschraum Damen	2,25 m <sup>2</sup>
Dusche u. Waschraum Herren	2,25 m <sup>2</sup>
<u>Windfang</u>	<u>14,15 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Nettonutzfläche</b>	<b>1.231,95 m<sup>2</sup></b>
Warenannahme mit Dach	27,90 m <sup>2</sup> (Überdachter Außenbereich)

e) Bestandsdauer (Neubau) Bezug 07/2005

f) gewöhnliche Lebensdauer, Nutzungsdauer

Die gewöhnliche technische Lebensdauer solcher Objekte wird mit 40 Jahren angenommen. Die Lebensdauer der Außenanlagen wird mit 20 Jahren, die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Objektes mit 30 Jahren angenommen.

Technische Lebensdauer (LD)	40,0 Jahre
Alter	16,5 Jahre
Restlebensdauer (RLD)	<b>23,5 Jahre</b>
Wirtschaftl. Nutzungsdauer (ND)	30,0 Jahre
<u>Alter</u>	<u>16,5 Jahre</u>
Restnutzungsdauer (RND)	<b>13,5 Jahre</b>

g) Baubeschreibung

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit 38 cm starken Wärmeblockziegeln und einem integrierten Stahlbetonskelett errichtet. Die Fundierung erfolgte mittels Streifenfundamenten. Die Bodenplatte wurde auf entsprechenden Unterbau in einer Stärke von 150 mm in der Betonqualität C 35/kk-VZ2 errichtet.

Zwischenwände sind gemauert und beidseitig verputzt und gemalt.

Die Fassade hat eine verputzte und gemalte Oberfläche.

Die Dachkonstruktion ist eine frei gespannte Holz-Fachwerkskonstruktion. Die Dacheindeckung erfolgte als Kaltdach mit keramischen Tondachziegel und durchgehender Firstentlüftung.

Als Wärmedämmung im belüfteten Dachraum wurden 2 x 8 cm Wärmedämmfilz und eine Dampfsperre eingebaut.

Die Deckenuntersicht in den Verkaufs- und Lagerräumen sowie in den Nebenräumen wurde mittels einer abgehängten Mineralfaserdecke mit Schienensystem ausgeführt.

Die Fenster und Portale sind aus Alukonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Eingangsportale haben Sicherheitsverglasung sowie Radarsteuerung.

Verkaufs- und Lagerräume sind mit keramischem Bodenbelag ausgestattet.

Nassräume haben eine Verfliesung bis Türstockoberkante.

Die Kühlräume haben einen keramischen Bodenbelag mit entsprechender Isolierung. Wände und Decken der Kühlzellen sind in demontierbaren Fertigteilen.

Die Zentralheizungsanlage wird mit einem gasbefeuelten Kessel betrieben.

Im Verkauf und Lager sind Warmwasserdeckenheizlüfter und in den Nebenräumen stationäre Wandradiatoren vorgesehen.

Die Heizungsanlage wird über eine elektronische Regelung gesteuert. Beim Haupteingang ist zusätzlich ein Warmluftschleier vorhanden.

Kalt und Warmwasseranschlüsse sind gemäß Plan ausgeführt und werden über Boiler versorgt.

Die Sanitäreinrichtung besteht aus den üblichen weißen Einrichtungsgegenständen.

Die Elektroeinrichtung entspricht den üblichen Anforderungen und Ausstattungen von Lebensmittelmärkten.

Im Verkaufsraum sind abgehängte Leuchten ausgeführt.

Die Verkehrsflächen der Hauptzufahrt sind asphaltiert und für den LKW-Verkehr ausgelegt. Die Gehwege und Parkplätze sind mit Betonverbundsteinen mit entsprechenden Unterbau und Randleisten aus Beton ausgeführt.

Unbebaute und nicht befestigte Flächen sind begrünt und bepflanzt.

An der Nordseite ist zu dem Nachbargrundstück eine Stützmauer lt. Plan ausgeführt.

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage wurden 75 PKW-Stellplätze errichtet, davon 2 Behindertenparkplätze.

Die Ausführung und Ausstattung entspricht den Anforderungen eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zum Zeitpunkt der Errichtung.

Im Jahre 2010 wurde durch den Mieter die Einrichtung und Ladenlogistik an das Spar-Konzept angepasst.



## VI. Beurteilungsblatt

- a) Verwertbarkeit der Liegenschaft      **gut**
- b) Bauzustand      **gut**
- c) Mängel      **keine**

## VII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze

### Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundstückspreise.

Der Bauwert wird unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen und der Bauweise wertmäßig berichtigt werden, ermittelt.

Die Abschreibung für Alter und Abnutzung orientiert sich nach Bestandsdauer, Bau- und Erhaltungszustand und erfolgt linear.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwert- und Ertragswertverfahren, wobei für das Ertragswertverfahren die erteilten Angaben diesem Bewertungsverfahren zugrunde gelegt werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet.

### Ermittlung des Verkehrswertes

Unter „Verkehrswert“ versteht man jenen Betrag, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung bücherlicher und außerbücherlicher Lasten.

#### a) Bodenwert

Aufgrund von eingeholten Vergleichswerten und Auskünften liegen die zuletzt erzielten Bodenpreise in gleichwertiger Lage zwischen € 40,-- und € 60,-- per m<sup>2</sup>. Es wird daher ein **Bodenwert von € 60,--/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Ein Abschlag für Mindernutzung ist wegen der guten Ausnutzung der Bebauungsrichtlinien nicht erforderlich.

Bodenwert – Grundstück Nr. 4747/4

Grundaussmaß: 5.000 m <sup>2</sup> x € 60,00	€	300.000,00
abzgl. Bebauungsabschlag	€	0,00
<b>BODENWERT gerundet</b>	<b>€</b>	<b>300.000,00</b>

**b) Bauwert**

Die Preise beziehen sich auf das Ausstattungsniveau und Vergleichspreise ähnlicher Objekte.

Bauneuwert:	1.232 m <sup>2</sup> x € 890,00 =	€	1.096.480,00
techn. Wertminderung nach 16,5 Jahren (LD 40 Jahre):			
(16,5 / 40) x 100 = 41,25%	41,25 % x 1.096.480,00 =	€	- 452.326,14
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>644.153,86</b>
Neubauwert Außenanlagen:	2.700 m <sup>2</sup> x € 30,-/m <sup>2</sup> =	€	81.000,00
techn. Wertminderung nach 16,5 Jahren (LD 20 Jahre):			
(16,5 / 20) x 100 = 82,51 %	0,8251 x € 81.000,00 x =	€	- 66.829,16
Zeitwert der Außenanlagen		<b>€</b>	<b>14.170,84</b>
Neubauwert (HK) der baulichen Anlagen gesamt		€	1.177.480,00
<b>Zeitwert der baulichen Anlagen gesamt</b>		<b>€</b>	<b>658.325,00</b>

<b>Werterhöhung durch Renovierung</b>	<b>+10%</b>	<b>€</b>	<b>65.832,50</b>
---------------------------------------	-------------	----------	------------------

<b>Zeitwert – Aktueller Wert der nach dem upgrade</b>	<b>€</b>	<b>724.157,00</b>
---	----------	-------------------

**c) Sachwert**

Bodenwert	€	300.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	724.157,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>1.024.157,00</b>

**Ertragswert**

Der nachhaltige Ertragswert wurde unter Heranziehung von Vergleichswerten ähnlicher Objekte und dem aktuellen Mietvertrag ermittelt.

Der Mietvertrag ging im Jahre 2007 von PLUS Ungarn auf die Rechtsnachfolgerin die SPAR Magyarországi Kereskedelmi Kft. über.

Mieterin SPAR-Ungarn hat den Mietvertrag, durch die Ziehung der Mietoption um 5 Jahre, bis 2025 verlängert.

Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aus heutiger Sicht eine Miete von monatlich **€ 8,77/m<sup>2</sup>** als nachhaltig angenommen.

**Nachhaltiger Ertragswert**

Miete: 8,77 € Mo/m<sup>2</sup>

Jährlicher Rohertrag:	<b>10.804</b> €/Mo. x 12 Mo. =	€	129.648,00
abzgl. Mietausfallwagnis:	2% x € 129.648,00 =	€	- 2.592,96
abzgl. Instandhaltung:	1% x HK (€ 1.177.480) =	€	- 11.774,80
abzgl. Verzinsung Bodenwert:	9% x € 300.000 =	€	- 27.000,00

<b>Nachhaltiger Liegenschaftsreinertrag</b>		€	<b>88.280,24</b>
---	--	---	------------------

Kapitalisierungszinssatz:	9 %
---------------------------	-----

Nutzungsdauer	30 Jahre
---------------	----------

Wirtschaftl. Lebensdauer (RND)	13,5 Jahre
--------------------------------	------------

Kapitalisierungsfaktor:	<b>7,639</b>
-------------------------	--------------

<b>Ertragswert (1)</b>	7,639 x € 88.280,24 =	€	<b>674.412,-</b>
------------------------	-----------------------	---	------------------

Ertragswert der baulichen Anlage (EW 1)	674 412 €
---	-----------

Zzgl. Bodenwert	300 000 €
-----------------	-----------

<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>974.412,- €</b>
--------------------	--------------------

### Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	974.412,00 x 0,80 =	€	779.529,00
Sachwert	1.024.157,00 x 0,20 =	€	204.831,00
Mischwert:		€	<b>984.361,00</b>

Der Verkehrswert beträgt gerundet

**€ 984.400,--**

*(i.W.: EURO Neunhundertvierundachtzigtausendvierhundert)*

Der Sachverständige

  
TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÁTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)



Die Verkehrswertermittlung umfasst (Inkl. Anlagen) 18 Seiten.

## VIII. Eigentumsblatt (25.03.2022)

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal  
Duna menti 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 606821/4/2022

2022.03.25

GÖD

Szektor : 33

Belterület 4747/4 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Éll	alaprészlet adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Éll
Kivett gazdasági épület, udvar	0	5000	0,00	

2. bejegyző határozat: 38993/2019.07.22  
Vízvási külső védőterület

I R E S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39715/2004.09.27  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: IMPERIAL SIGMA INGATLANFEJLESZÉSI KFT.  
cím: 1013 BUDAPEST Krikszina körút 39/b  
törzsszám: 12600339

I R E S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40525/2004.10.10  
Jelszójog 1 169 000 EUR, azaz egyvillió-százhatvanötvenezer EUR kölcsön és járulékaik  
erejéig.  
jogosult:  
név: HYPO NÖE LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG  
cím : 3100 ST. PÖLTEN Hypogasse 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

IX. Obkektfotos



H-2131 Göd 2, Pesti út 176, Parzelle Nr. 4747/4





## X. KARTE

Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Dunakeszi 2120, Vasút u. 11.

### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.20 16:04:25

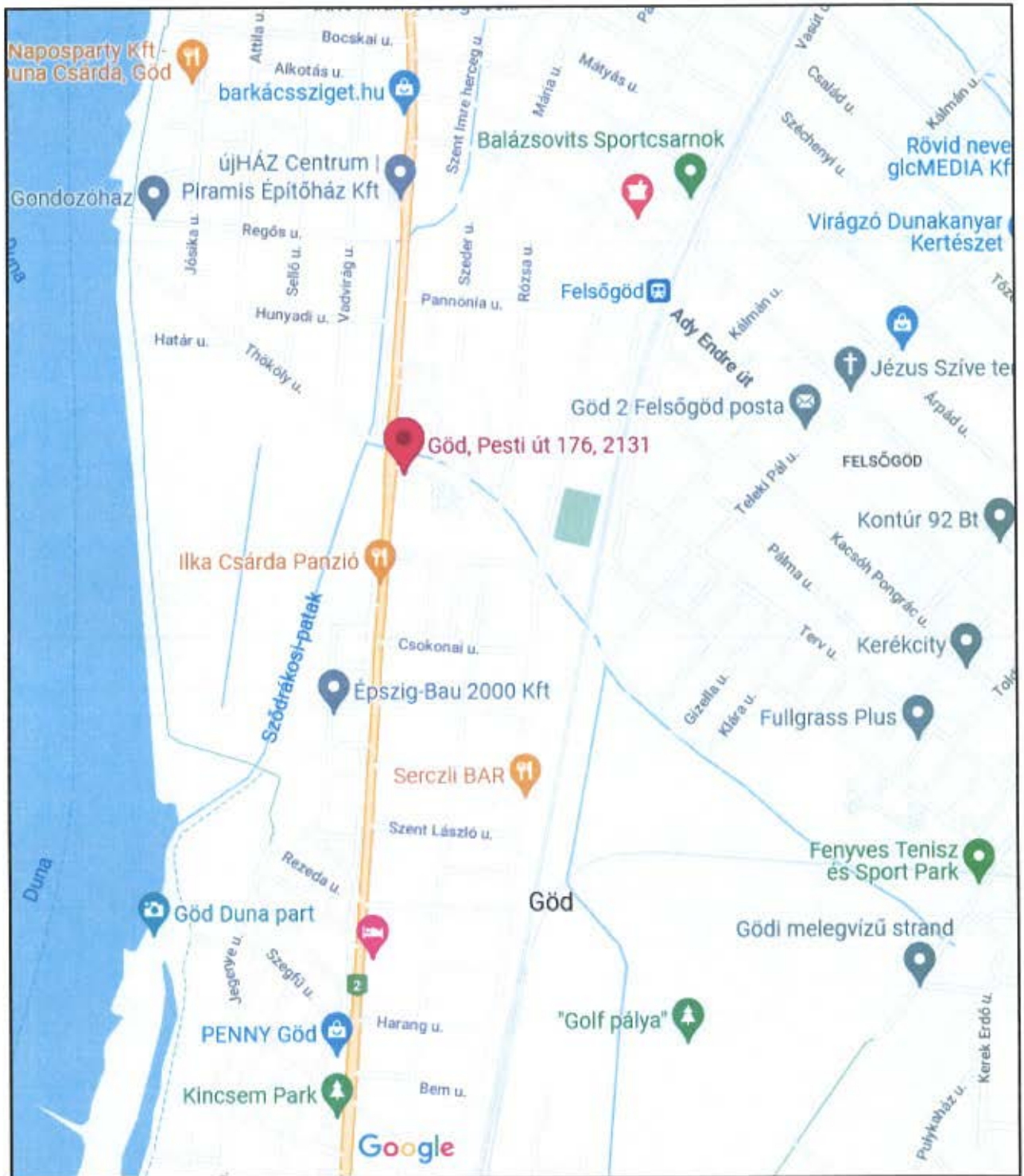
Helyrajzi szám: GÖD belterület 4747/4

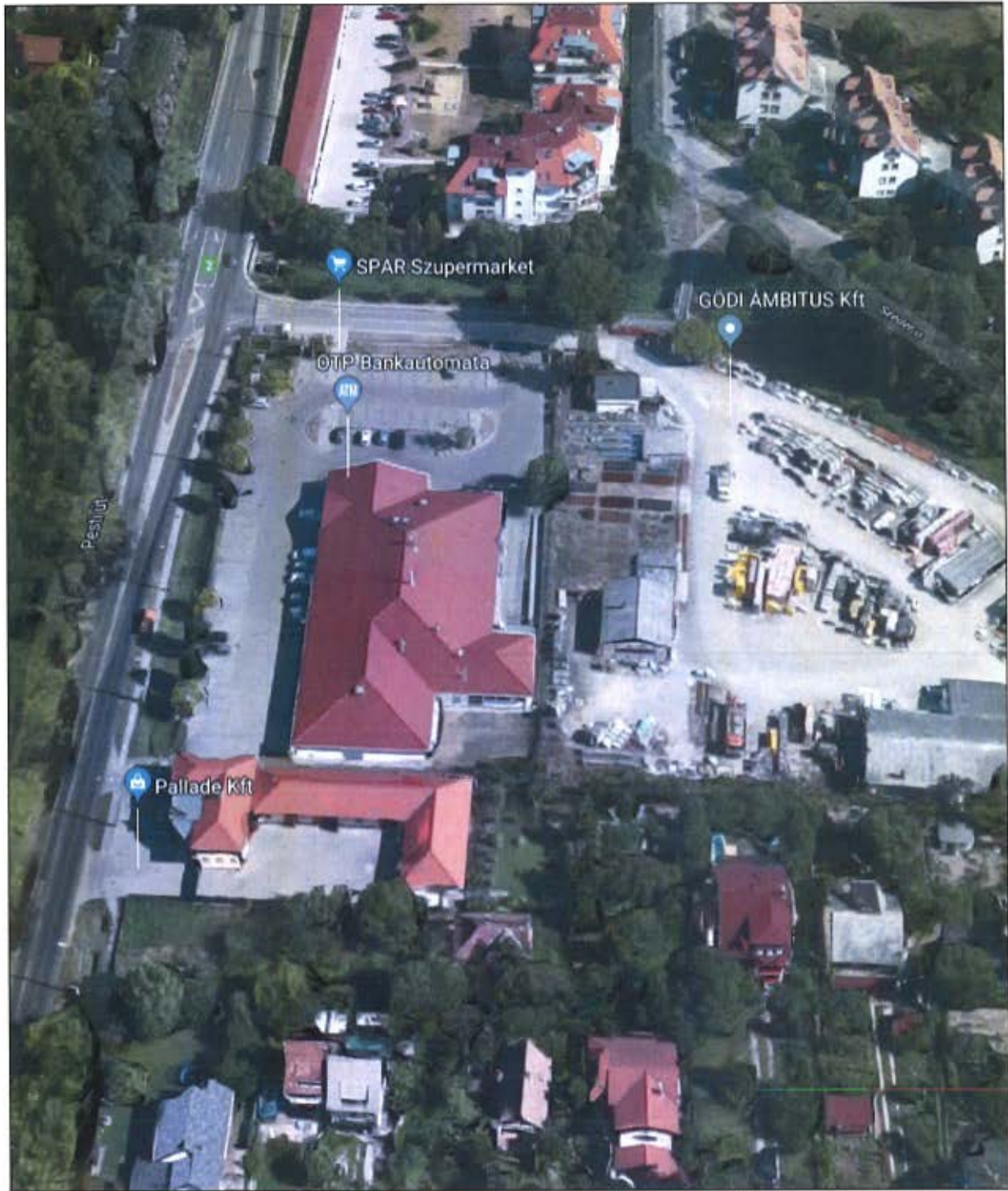
Megrendelés szám: 108301/6/2019

Méretarány: 1 : 1000











Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

**Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.**

Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest

**31.12.2021**

**BEWERTUNGSGUTACHTEN**

**betreffend die Liegenschaft in H-2870 Kisbér, Városháztér 4.**

**Parzelle Nr. 1600/20**



**IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ**

Ingatlan-értékbécselés, bányászati, építőipari gépjárműgyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gépjárműgyártása, mechanikai erőgép, energiaközvetítőgyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építés szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584>



## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

---

- I. Gutachter
- II. Auftraggeber
- III. Zweck
- IV. Unterlagen und Stichtag
- V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft
- VI. Beschreibung des Objektes
- VII. Beurteilungsblatt
- VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze
- IX. Anlage (Eigentumsblatt mit Parzellenzahl (1600/20) - 25.03.2022
- X. Objektfotos
- XI. Karte

- I. **Gutachter** NÁNDOR TAKÁCS  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582).  
Zsolt u. 6/c.  
H 1016 Budapest  
Ungarn  
Tel.: 36/1/214-6550, Mobil: +36 70 275 3802  
prof.takacsnandor@gmail.com
- II. **Auftraggeber** Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
H-1143 Budapest, Stefánia út 101-103.
- III. **Zweck** Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

IV. **Unterlagen und Stichtag**

übernommene und/oder besorgte Unterlagen, die mir am Stichtag der Wertermittlung zur Verfügung standen und von mir überprüft wurden.

Die Liegenschaft wurde von mir am **13.03.2022** besichtigt.

Grundlagen des Gutachtens:

MSZ Normenzur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten

Als Fachliteratur wurde insbesondere herangezogen (in jeweils letzter gültiger Auflage):

- a) Ross – Brachmann – Holzner
- b) Kranewitter
- c) Rössler/Langer/Simon

Unterlagen:

- Eigentumsblatt mit Parzellenzahl: 1600/20
- Bestandspläne Maßstab 1 : 100
- Benützungsbewilligung vom 31.07.2006, Nr. 3221/2006
- Baubewilligung:

Gebäude: vom 5.12.2005, Nr. 3982/2/2005

Straße: vom 24.4.2006 Nr. III/25-14/2006

- den Wertbeeinträchtigende Servituten, Reallasten und Immissionen: „keine“

## V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft

### a) Liegenschaftsdaten:

Eigentumsblatt: vom 25.03.2022

Grundbuch: 2900 Komárom

Grundstück Nr.: 1600/20

b) Eigentumsverhältnis Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

c) Grundaussmaß 3.873 m<sup>2</sup>

### d) Liegenschaftsbeschreibung

<b>Kisbér</b>	
	
<b>Basisdaten</b>	
Staat:	Ungarn
Region:	Mitteltransdanubien
Komitat:	Komárom-Esztergom
Kleingebiet bis 31.12.2012:	Kisbér
Koordinaten:	47° 30' N, 18° 2' O
Fläche:	70,86 km <sup>2</sup>
Einwohner:	5.323 (1. Jan. 2011)
Bevölkerungsdichte:	75 Einwohner je km <sup>2</sup>
Telefonvorwahl:	(+36) 34
Postleitzahl:	2870
KSH kódja:	17330

**Kisbér** (deutsch *Beer*) ist eine Stadt im Komitat Komárom-Esztergom in Ungarn. Der Ort wurde erstmals im Jahr 1277 schriftlich erwähnt.

In Kisbér wurde im Jahr 1853 das Gestüt Kisbér errichtet, das eine k.k. Staatspferdezuchtanstalt für die gemeinsame Armee war. Aus diesem Gestüt stammt auch die Pferderasse "Kisbéri félvér". Das Gestüt existiert heute nicht mehr.

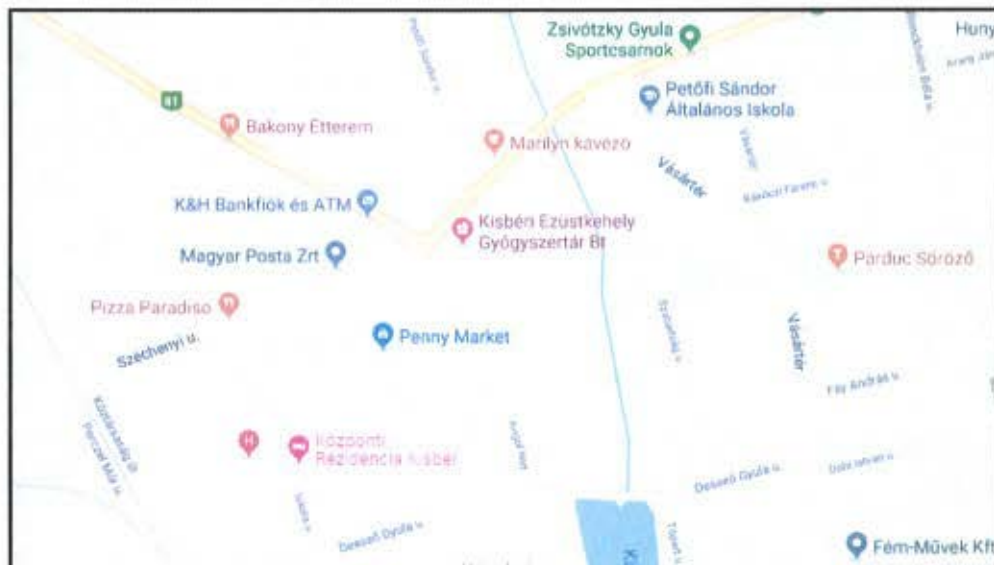
Kisbér ist das Handelszentrum unter den Regionen Bakony – Vértes – Kisalföld.

Die Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Kisbér und hat eine gute Verkaufslage. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Busbahnhof. Im Zuge der Errichtung des Einkaufsmarktes wurden auch im Bereich des öffentlichen Gutes zusätzlich noch 41 Pkw Abstellplätze errichtet. Auf dem eigenen Grundstück befinden sich 65 Pkw Abstellplätze. Die Liegenschaft wird von der vorbeiführenden Straße in beiden Richtungen aufgeschlossen. Das Grundstück ist annähernd rechteckig, nahezu ebenflächig und von der Verbauung sehr gut ausgenutzt.

Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an die Gasversorgung angeschlossen.



H 2870 Kisbér, Városház tér



**VI. Beschreibung des Objektes**a) Nutzung Penny Supermarketb) Baujahr 2006

c) <u>verbaute Fläche</u>	NNF. gem. Rechtsnorm	949,41 m <sup>2</sup>
	überdachte Außenfläche	45,97 m <sup>2</sup>

d) Nutzflächenaufstellung 949,41 m<sup>2</sup>

Verkaufsraum	656,83 m <sup>2</sup>
Lager für chem. Produkte	9,25 m <sup>2</sup>
KZ	9,01 m <sup>2</sup>
KZ	9,01 m <sup>2</sup>
Waschraum für Einkaufswagen	2,66 m <sup>2</sup>
Warenannahme, -übernahme	53,55 m <sup>2</sup>
Lager I	57,09 m <sup>2</sup>
Lager II	80,13 m <sup>2</sup>
Kesselraum	9,00 m <sup>2</sup>
Müllraum	4,53 m <sup>2</sup>
Büro	13,18 m <sup>2</sup>
Putzraum	1,48 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	9,71 m <sup>2</sup>
Vorraum D	3,11 m <sup>2</sup>
Vorraum H	3,11 m <sup>2</sup>
Umkleideraum D	7,50 m <sup>2</sup>
Umkleideraum H	5,50 m <sup>2</sup>
WC H	1,33 m <sup>2</sup>
WC D	1,33 m <sup>2</sup>
Dusche D	0,81 m <sup>2</sup>
Dusche H	0,81 m <sup>2</sup>
<u>Windfang</u>	<u>10,48 m<sup>2</sup></u>
Summe Nettonutzfläche	949,41 m <sup>2</sup>
<u>Überdachte Außenfläche</u>	<u>45,97 m<sup>2</sup></u>



e) Bestandsdauer Neubau Bezug Juli 2006

f) gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche technische Lebensdauer solcher Objekte wird mit 40 Jahren angenommen. Die Lebensdauer der Außenanlagen wird mit 20 Jahren, die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Objektes mit 30 Jahren angenommen.

Technische Lebensdauer (LD) 40,0 Jahre

Alter 15,5 Jahre

Restlebensdauer (RLD) **24,5 Jahre**

Wirtschaftliche Nutzungsdauer 30,0 Jahre

Alter 15,5 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) **14,5 Jahre**

g) Baubeschreibung:

Das Gebäude hat als Tragkonstruktion Stahlbetonstützen mit 38 cm starken Wärmeblockziegel als Ausfachungsmauerwerk.

Die Fundierung erfolgte mittels Streifenfundamenten und einer Bodenplatte auf entsprechenden Unterbau mit einer Stärke von 15 cm in der Betonqualität C 35/kk-VZ2.

Die Zwischen- und Innenwände sind gemauert, beidseitig verputzt und gemalt.

Die Fassade hat eine verputzte und gemalte Oberfläche, die an das Ortsbild angepasst wurde.

Die Dachkonstruktion ist eine frei gespannte Holz-Fachwerkskonstruktion.

Die Dacheindeckung erfolgte als Kaltdach mit keramischen Tondachziegel und durchgehender Firstentlüftung.

Das gesamte Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Als Wärmedämmung im belüfteten Dachraum wurden zwei Lagen Wärmedämmfilz zu je 8 cm Stärke und eine Dampfsperre eingebaut.

Die Deckenuntersicht in den Verkaufs- und Lagerräumen sowie in den Nebenräumen wurde mittels einer abgehängten Mineralfaserdecke mit Schienensystem ausgeführt.

Die Fenster und Portale sind in Alukonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Eingangsportale haben Sicherheitsverglasung sowie eine Radarsteuerung.

Die Verkaufs- und Lagerräume sind mit keramischem Bodenbelag ausgeführt.

Nassräume haben einen keramischen Bodenbelag sowie eine Wandverfliesung bei Türstockoberkante.

Die Kühlräume haben einen keramischen Bodenbelag mit entsprechender Isolierung. Die Wände und Decken der Kühlzellen sind demontierbare Fertigteile.

Die Zentralheizungsanlage wird über einen gasbefeuelten Kessel betrieben.

Im Verkauf und Lager sind Warmwasserdeckenheizlüfter und in den Nebenräumen Wandradiatoren installiert.

Zur Kühlung des Verkaufsraumes sind im Bereich der abgehängten Decke zwei Split Klimaanlage eingebaut (Kampmann).

Die Heizungsanlage wird über eine elektronische Regelung gesteuert.

Beim Haupteingang ist zusätzlich ein Warmluftschleier installiert.

Kalt- und Warmwasseranschlüsse sind gemäß Plan ausgeführt und werden über Boiler versorgt.

Die Sanitäreinrichtung besteht aus weißen Einrichtungsgegenständen.

Die Elektroeinrichtung entspricht den üblichen Anforderungen und Ausstattungsrichtlinien von Lebensmittelmärkten.

Im Verkaufsraum sind abgehängte Leuchten ausgeführt, Verkaufsraum mit einem Beleuchtungswert von 300 Lux, im Bereich der Kassa 500 Lux.

Die Verkehrsflächen der Hauptzufahrt sind asphaltiert und für den LKW Verkehr ausgelegt.

Gehwege und Parkplätze sind mit Betonverbundsteinen mit entsprechenden Unterbau und Randleisten aus Beton ausgeführt.

Unbebaute und nicht befestigte Flächen sind begrünt und bepflanzt.

Als Abgrenzung zum ostseitigen Nachbargrundstück wurde eine Lärmschutzwand errichtet.

Die Anzahl der ausgeführten PKW-Stellplätze beträgt 63, Behindertenparkplätze 2 Stück.

Die Ausführung und Ausstattung wird als solide und den Erfordernissen eines Lebensmittelmarktes entsprechend eingestuft.

**VII. Beurteilungsblatt**

- a) Verwertbarkeit der Liegenschaft            **gut**
- b) Bauzustand:    **gut**
- c) Mängel:    **keine**

**VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze**Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundstückspreise.

Der Bauwert wird unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte ermittelt, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen und der Bauweise wertmäßig berichtigt werden.

Die Abschreibung für Alter und Abnutzung orientiert sich nach Bestandsdauer, Bau- und Erhaltungszustand und erfolgt linear.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwert- und Ertragswertverfahren, wobei für das Ertragswertverfahren die erteilten Angaben diesem Bewertungsverfahren zugrundegelegt werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet.

Ermittlung des Verkehrswertes:

Unter „Verkehrswert“ versteht man jenen Betrag, der zum Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Verhältnissen bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung bürgerlicher und außerbürgerlicher Lasten.

a) Bodenwert

Aufgrund von eingeholten Vergleichswerten und Auskünften liegen die zuletzt erzielten Bodenpreise in gleichwertiger Lage zwischen € 40,- und € 45,- per m<sup>2</sup>. Es wird daher ein **Bodenwert von € 45,-/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Ein Abschlag für Mindernutzung ist wegen der guten Ausnutzung der Bebauungsrichtlinien nicht erforderlich.

Bodenwert – Grundstück Nr. 1600/20

Grundaussmaß: 3.873 m <sup>2</sup> x € 45,00	€	154.920,00
abzgl. Bebauungsabschlag	€	0,00
<b>BODENWERT</b>	<b>€</b>	<b>174.285,00</b>

b) Bauwert

Die Preise beziehen sich auf das Ausstattungsniveau und Vergleichspreise ähnlicher Objekte.

Bauneuwert: Geschäfts-& Lagerfläche	950 m <sup>2</sup> x € 890,- = €	845.500,00
techn. Wertminderung nach 15,5 Jahren:		
(15,5 / 40) x 100 = 38,75 %	0,3875 % x 845.500,- = € –	<u>327.667,42</u>
<b>Bauzeitwert</b>	<b>€</b>	<b>517.832,58</b>

Neubauwert Außenanlagen:	2.200 m <sup>2</sup> x € 30,-/m <sup>2</sup> = €	66.000,00
techn. Wertminderung nach 15,5 Jahren:		
(15,5/20) = 0,7751	€ 66.000,- x 0,7751	€ – <u>51.155,65</u>
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>€</b>	<b>14.844,35</b>
Neubauwert (HK + AA) der baulichen Anlagen gesamt	€	911.500,00
<b>Zeitwert der baulichen Anlagen gesamt</b>	<b>€</b>	<b>532.677,00</b>

c) Sachwert

Bodenwert	€	174.285,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	532.677,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>706.962,00</b>

**d) Ertragswert**

Der nachhaltige Ertragswert wurde unter Heranziehung von Vergleichswerten ähnlicher Objekte und dem aktuellen Mietvertrag ermittelt. Mit der Firma Penny wurde für das Geschäft ein Mietvertrag mit einer Fixmietdauer bis August 2021 abgeschlossen. Ebenso wurde eine Option für die Verlängerung von 4 mal 5 Jahren vereinbart.

Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aus heutiger Sicht eine Miete von monatlich € 9,40/m<sup>2</sup> als nachhaltig genommen.

**Nachhaltiger Ertragswert**

Miete: 9,40 €

Monatliche Rohertrag **8.930- €**

Jährlicher Rohertrag:	€ 8.930/m <sup>2</sup> /Mo. x 12 Mo. = €	107.160,00
abzgl. Mietausfallwagnis:	2 % x € 107.172,00 = € -	2.143,44
abzgl. Instandhaltung:	(HK + AA) 1,0% x (€ 911.500,00) = € -	9.115,00
abzgl. Verzinsung Bodenwert:	9 % x 154.920,00 = € -	15.685,65
<b>Nachhaltiger Liegenschaftsreinertrag</b>	<b>€</b>	<b>80.216,15</b>

Kapitalisierungszinssatz:	<b>9 %</b>
Nutzungsdauer	30 Jahre
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)	14,5 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	<b>7,926</b>
<b>Ertragswert 1) der baulichen Anlage:</b>	<b>7,926 x € 80.216,15 = € 635.786,00</b>

Ertragswert der baulichen Anlage	€	635.786,00
Zzgl. Bodenwert	€	174.285,00
<b>Ertragswert:</b>	<b>€</b>	<b>810.071,00</b>

e) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	810.071,00 x 0,80 = €	648.057,00
Sachwert	706.962,00 x 0,20 = €	<u>141.392,00</u>
<b>Mischwert:</b>		<b>€ 799.449,00</b>

Der Verkehrswert beträgt gerundet

**€ 799.400,--**

*(i.W.: EURO Siebenhundertneunundneunzigtausendvierhundert)*

Der Sachverständige

  
  
 TAKÁCS NÁNDOR  
 UNIVERSITÁTSDOZENT H.C.  
 Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 004582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst 19 Seiten einschließlich Anlagen.

## IX. Eigentumsblatt (24.03.2022)

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal  
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13. Oldal: 1 / 2

**Nem hiteles tulajdoni lap - szentle másolat**  
Megrendelés szám:607575/4/2022  
2022.03.25

Szektor : 31

**KISBÉR**  
Belterület 1600/20 helyrajzi szám

---

2070 KISBÉR Városház tér 4.

---

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	előmunka adatok kat.jöv ha m2 k.fíll
Kivett áruház, parkoló - közforgalom számára megnyitott -				
	0	3873		1.000

---

3. bejegyző határozat: 40128/2004.10.18  
Terheli a KISBÉR Belterület 1600/3 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgálmi jog  
eredeti határozat: 1927/1986.05.22.

---

4. bejegyző határozat: 41904/2006.11.30  
Az ingatlan megnevezése beápitetlen területből - áruház, udvar megnevezésre változott.

---

5. bejegyző határozat: 36090/2009.06.05  
- az ingatlan megnevezése áruház udvarral - áruház és parkoló megnevezésre változott -

---

6. bejegyző határozat: 43106/2008.12.12  
- az ingatlan megnevezése áruház és parkolóral - áruház és parkoló - közforgalom számára  
megnyitott.

---

7. bejegyző határozat: 36693/2009.08.12  
Terheli a KISBÉR Belterület 1600/10 HRSZ-t illető Utasolgalmi jog  
Eredeti határozat: 1510/1983.04.11.

---

**II. RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 7278/2006.2004.11.24  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név: IMPERIAL SIGMA INGATLANFEJLESZTÉSI KFT.  
cím: 1013 BUDAPEST I. KER. Kolumbina körtér 39/B.  
törzsszám: 12600339

---

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40128/2004.10.18  
Önálló eszvegen bejegyzés kialakítva az 1600/14. helyrajzi számú ingatlanból.

---

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal

Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés száma:607575/4/2022

2022.03.25

KISBÉR

Szektor : 31

Belterület 1600/20 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41595/2006.11.22  
Jelzálogjog 971 000 EUR, azaz kilencszázhetvenegyszer EUR és járulékaik erejéig  
Kérelmező: dr. Tóth Ádám közjegyző 1092. Budapest, Maday u.14. I/9.,.  
utalás: II /2.  
jogosult:  
név: NYPO NÖK LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG  
cím : AT-3100 ST. PÖLTEN, NYPOGASSE 1. Pöltzen
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41904/2006.11.30  
épület létesítése  
jogosult:  
név: IMPERIAL SIGMA INGATLANFEJLESZTÉSI KFT. törzesszám: 12600138  
cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körtér 39/B.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34178/2010.05.10  
Vezeték jog  
Kisbér 0,4 kv-on közcélú légvezetékes és földkábeles hálózata. A vezetékJog bejegyzése a  
MHMH-SZP/908H/2006-2/2010/MU. számú jogerős határozat, az E059/7/2009. munkasámó változások  
Várajzi és terület-kinutatós alapján történt., Terület: 29 m2.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖTŐS RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszám:  
10741990  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## X. Objektfotos



TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)



## XI. KARTE

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatal  
 Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.20 13:47:22

Helyrajzi szám: KISBÉR belterület 1600/20

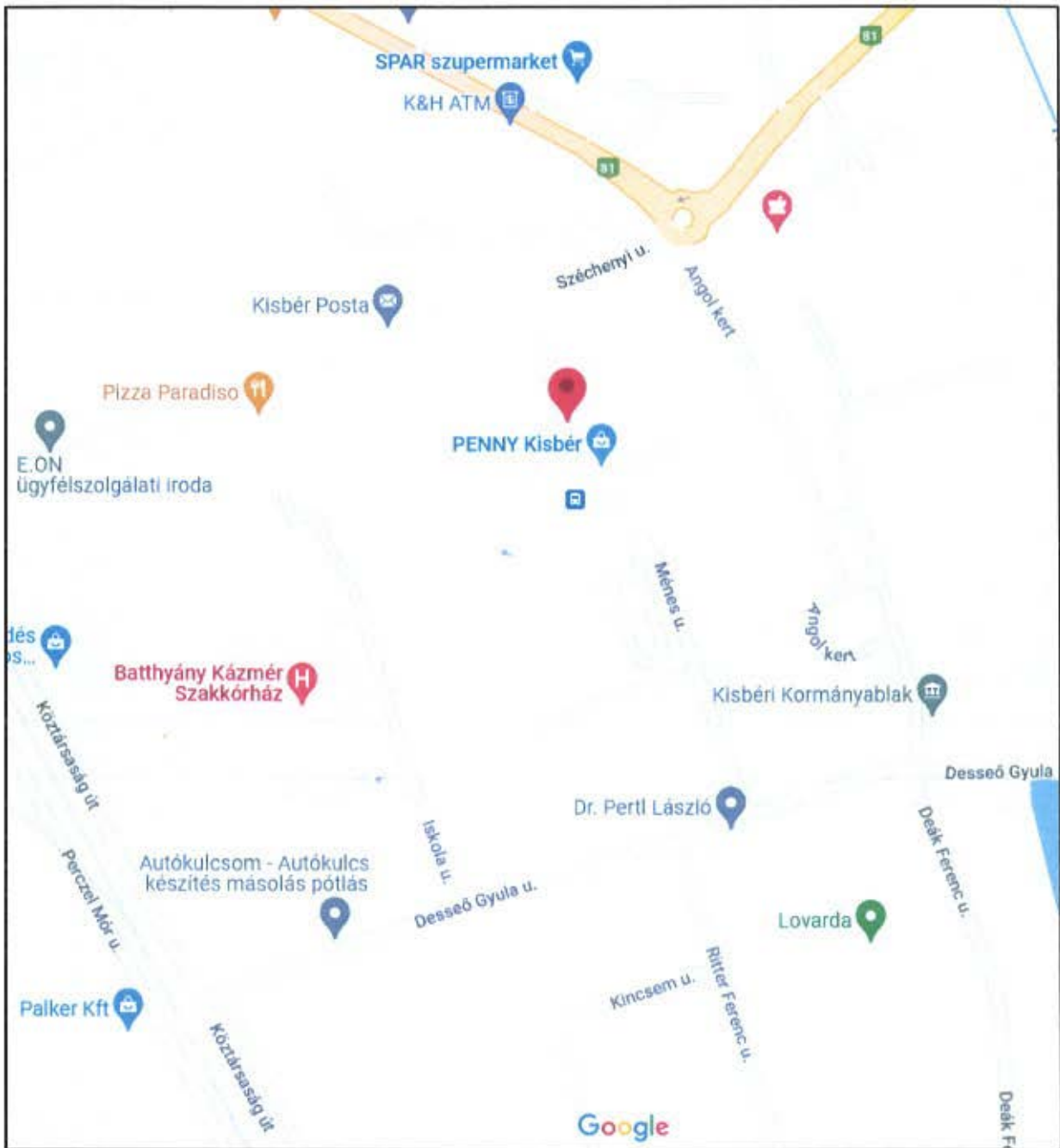
Megrendelés szám: 107793/6/2019

Méretarány: 1 : 1000





TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)





Takács Nándor  
c. egyetemi docens  
Igazságügyi szakértő (IM 4582)  
mérnök szakértő (MMK 01-13083)  
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

**Imperial Sigma  
Ingatlanfejlesztési Kft.**

Stefánia út 101-103.

H-1143 Budapest

**31.12.2021**

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

=====

betreffend die Liegenschaft in H-5720 Sarkad, Gyulai út 2.

Parzelle Nr. 4318



### IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értébecslés, bányászati, építőiparigépgyártása, hőerőgépekésrendszerek, kohászatiigépgyártása,  
mechanikaierőgép, energiaközlőgyártása, beruházás, beruházáslebonyolítás, építésgazdaság,  
építésszervezés, építésiszerezőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>

---

## GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

---

- I. Gutachter
- II. Auftraggeber
- III. Zweck
- IV. Unterlagen und Stichtag
- V. Beschreibung und Lage der Liegenschaft
- VI. Beschreibung des Objektes
- VII. Beurteilungsblatt
- VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze
- IX. Anlage (Eigentumsblatt mit Parzellenzahl 4318 vom 25.03.2022)
- X. Objektfotos
- XI. Karte



- I. **Gutachter** NÁNDOR TAKÁCS  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582).  
Zsolt u. 6/c.  
H 1016 Budapest  
Ungarn  
Tel.: 36/1/214-6550, Mobil: +36 70 275 3802  
prof.takacsnandor@gmail.com
- II. **Auftraggeber** Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
Stefánia út 101-103.  
H-1143 Budapest, Ungarn
- III. **Zweck** Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

#### IV. **Unterlagen und Stichtag**

übernommene und/oder besorgte Unterlagen, die mir am Stichtag der Wertermittlung zur Verfügung standen und von mir überprüft wurden.

Die Liegenschaft wurde von mir am **10.03.2022** besichtigt.

#### Grundlagen des Gutachtens:

MSZ Normen zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten.

Als Fachliteratur wurde insbesondere herangezogen (in jeweils letztgültiger Auflage):

- a) Ross – Brachmann – Holzner
- b) Kranewitter Liegenschaftsbewertung 6. Auflage
- c) Rössler/Langer/Simon

#### Unterlagen:



- Eigentumsblatt mit Parzellenzahl 4318 vom **25.03.2022**
- Bestandspläne Maßstab 1 : 100
- Benützungsbewilligung vom 13.05.2005, III. 850-3/2005
- Baubewilligung vom 24. September 2004, AZ III. 1495-6/2004
- den Wert beeinträchtigende Servituten, Reallasten und Immissionen: „keine“



**V. Beschreibung und Lager der Liegenschaft**a) Liegenschaftsdaten:

Eigentumsblatt	Sektor 33
Grundbuch	5700 Gyula
Grundstück Nr.:	4318

b) Eigentumsverhältnis Imperial Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.  
1013 Budapest, Krisztina körút 39/Bc) Grundaussmaß: 4.200 m<sup>2</sup>d) Liegenschaftsbeschreibung

<b>Sarkad</b>	
	
<b>Basisdaten</b>	
Staat:	Ungarn
Region:	Südliche Große Tiefebene
Komitat:	Békés
Kleingebiet bis 31.12.2012:	Sarkad
Kreis ab 1.1.2013:	Sarkad
Koordinaten:	46° 44' N, 21° 23' O
Fläche:	125,57 km <sup>2</sup>
Einwohner:	10.129 (1. Jan. 2011)
Bevölkerungsdichte:	81 Einwohner je km <sup>2</sup>
Telefonvorwahl:	(+36) 66
Postleitzahl:	5720
KSH kódja:	28565

**Sarkad** ist eine ungarische Stadt im gleichnamigen Kreis im Komitat Békés. Sarkad liegt im Osten des Komitats Békés, am rechten Ufer des Flusses Fekete-Körös, gut fünf Kilometer von der rumänischen Grenze entfernt. In Sarkad treffen die Landstraßen Nr. 4219 und Nr. 4252 aufeinander. Es bestehen Eisenbahnverbindungen nach Békéscsaba, Véztó und Rumänien.

Die Liegenschaft befindet sich südwestlich des Ortszentrums und ist von diesem ca. 500 m entfernt und hat eine gute Verkaufslage.

Die Liegenschaft wird von der Hauptstrasse Gyulai út. aus beiden Richtungen aus aufgeschlossen. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Im Osten grenzt das Grundstück an die Anti út.

Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.

Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an die Gasversorgung angeschlossen.



H 5720 Sarkad, Gyulai út 2.

#### VI. Beschreibung des Objektes:

a)	<u>Nutzung</u>	Penny Supermarket	
b)	<u>Baujahr</u>	2005	
c)	<u>verbaute Fläche</u>	NNF. gem. Rechtsnorm	945,03 m <sup>2</sup>
		überdachte Außenfläche	45,97 m <sup>2</sup>
		Bruttofläche EG – Außenkontur	1.079,21 m <sup>2</sup>

d) Nutzflächenaufstellung 945,03 m<sup>2</sup>

Verkaufsraum	656,83 m <sup>2</sup>	
Lager für chemische Produkte	2,80 m <sup>2</sup>	
KZ	8,40 m <sup>2</sup>	
Mopro	9,60 m <sup>2</sup>	
Kesselraum	9,19 m <sup>2</sup>	
Warenannahme, -übernahme	47,30 m <sup>2</sup>	
Müllraum	7,39 m <sup>2</sup>	
Lager „A“	66,44 m <sup>2</sup>	
Lager „B“	78,21 m <sup>2</sup>	
Waschraum f. Einkaufswagen	2,66 m <sup>2</sup>	
Vorraum Damen	2,91 m <sup>2</sup>	
Umkleideraum Damen	7,50 m <sup>2</sup>	
WC Damen	1,33 m <sup>2</sup>	
Dusche Damen	0,81 m <sup>2</sup>	
Vorraum Herren	2,91 m <sup>2</sup>	
Umkleideraum Herren	5,43 m <sup>2</sup>	
WC Herren	1,33 m <sup>2</sup>	
Dusche Herren	0,81 m <sup>2</sup>	
Putzraum	1,44 m <sup>2</sup>	
Aufenthaltsraum	10,26 m <sup>2</sup>	
Büro	11,00 m <sup>2</sup>	
Windfang	10,48 m <sup>2</sup>	
<u>Überdachte Außenfläche</u>		<u>45,97 m<sup>2</sup></u>
Summe Nettonutzfläche	945,03 m <sup>2</sup>	
<u>Überdachter Außenbereich</u>		<u>45,97 m<sup>2</sup></u>

e) Bestandsdauer: (Neubau) Bezug Mai 2005f) gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche technische Lebensdauer solcher Objekte wird mit 40 Jahren angenommen. Die Lebensdauer der Außenanlagen wird mit 20 Jahren, die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Objektes mit 30 Jahren angenommen.

Technische Lebensdauer (LD)	40,0 Jahre
<u>Alter</u>	<u>16,5 Jahre</u>
Restlebensdauer (RLD)	<b>23,5 Jahre</b>

---

Wirtschaftl. Nutzungsdauer (ND)	30,0 Jahre
<u>Alter</u>	<u>16,5 Jahre</u>
Restnutzungsdauer (RND)	<b>13,5 Jahre</b>

g) Baubeschreibung

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit 38 cm starken Wärmeblockziegeln und einem integrierten Stahlbetonskelett errichtet. Die Fundierung erfolgte mittels Streifenfundamenten. Die Bodenplatte wurde auf entsprechenden Unterbau in einer Stärke von 150 mm in der Betonqualität C 35/kk-VZ2 errichtet.

Zwischenwände sind gemauert und beidseitig verputzt und gemalt.

Die Fassade hat eineverputzte und gemalte Oberfläche. Die Gliederung der Fassade erfolgte mit senkrechten Säulen und einem mit Klinker verkleideten Sockelbereich.

Die Dachkonstruktion ist eine freigespannte Holz-Fachwerkskonstruktion. Die Dacheindeckung erfolgte als Kaltdach mit keramischen Tondachziegel und durchgehender Firstentlüftung.

Als Wärmedämmung im belüfteten Dachraum wurden 2 x 8 cm Wärmedämmfilz und eine Dampfsperre eingebaut.

Die Deckenuntersicht in den Verkaufs- und Lagerräumen sowie in den Nebenräumen wurde mittels einer abgehängten Mineralfaserdecke mit Schienensystem ausgeführt.

Die Fenster und Portale sind aus Alukonstruktionspulver beschichtet mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Eingangsportale haben Sicherheitsverglasung sowie Radarsteuerung.

Verkaufs- und Lagerräume sind mit keramischem Bodenbelag ausgestattet.

Nassräume haben eine Verfliesung bis Türstockoberkante.

Die Kühlräume haben einen keramischen Bodenbelag mit entsprechender Isolierung. Wände und Decken der Kühlzellen sind indemontier baren Fertigteilen.

Die Zentralheizungsanlage wird mit einem gasbefeierten Kessel betrieben.

Im Verkauf und Lager sind Warmwasser deckenheizlüfter und in den Nebenräumen stationäre Wandradiatoren.

Die Heizungsanlage wird über eine elektronische Regelung gesteuert. Beim Haupteingang ist zusätzliche Warmluftschleier.

Kalt und Warmwasseranschlüsse sind gemäß Plan ausgeführt und werden überBoiler versorgt.

Die Sanitäreinrichtung besteht aus den üblichenweißen Einrichtungsgegenständen.

Die Elektroeinrichtung entspricht den üblichen Anforderungen und Ausstattungen von Lebensmittelmärkten.

Im Verkaufsraum sind abgehängte Leuchten ausgeführt.

Die Verkehrsflächen der Hauptzufahrt sind für den LKW-Verkehrausgelegt. Die Gehwege und Parkplätze sind mit Betonverbundsteinen mit entsprechenden Unterbau und Randleistenaus Beton ausgeführt.

Unbebaute und nichtbefestigte Flächen sind begrünt und bepflanzt.

An der Süd- und Westseiteistzu den Nachbargrundstücken eine Schallschutzmaue aus Sichtziegel ausgeführt.

Die Anzahl der ausgeführten PKW-Stellplätze beträgt 70, Behindertenparkplätze 2 Stück.

Die Ausführung und Ausstattung wird als solide und den Erfordernissen eines Lebensmittelmarkt esentsprechend, eingestuft.

## **VII. Beurteilungsblatt**

- a) Verwertbarkeit der Liegenschaft: **gut**
- b) Bauzustand: **gut**
- c) Mängel: **keine**

## **VIII. Bewertung mit Begründung der Wertansätze**

### Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundpreise.

Der Bauwert wird unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen und der Bauweise wertmäßig berichtigt werden, ermittelt.

Die Abschreibung für Alter und Abnutzung orientiert sich nach Bestandsdauer, Bau- und Erhaltungszustand und erfolgt linear.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwert- und Ertragswertverfahren, wobei für das Ertragswertverfahren die erteilten Angaben diesem Bewertungsverfahren zugrundegelegt werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet.

**Ermittlung des Verkehrswertes:**

Unter „Verkehrswert“ versteht man jenen Betrag, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung bücherlicher und außerbücherlicher Lasten.

**a) Bodenwert**

Aufgrund von eingeholten Vergleichswerten und Auskünften liegen die zuletzt erzielten Bodenpreise in gleichwertiger Lage zwischen € 20,- und € 25,- per m<sup>2</sup>. Es wird daher ein Bodenwert von € 22,- m<sup>2</sup> angesetzt.

Ein Abschlag für Mindernutzung ist wegen der guten Ausnutzung der Bebauungsrichtlinien nicht erforderlich.

Bodenwert – Grundstück Nr. 4318

Grundaussmaß: 4.200 m <sup>2</sup> x € 25,00	€	105.000,00
abzgl. Bebauungsabschlag	€	0,00
<b>BODENWERT</b>	<b>€</b>	<b>105.000,00</b>

**b) Bauwert**

Die Preise beziehen sich auf das Ausstattungsniveau und Vergleichspreise ähnlicher Objekte.

Bauneuwert: Geschäfts-& Lagerfläche:	945 m <sup>2</sup> x € 850,- =	€	803.250,00
techn. Wertminderung nach 16,5 Jahren:			
(16,5 / 40) x 100 = 41,25 %	0,4125 x € 803.250,- =	€ –	<u>331.361,24</u>

**Bauzeitwert** € **471.888,76**

Neubauwert Außenanlagen:	2.400 m <sup>2</sup> x € 30,-/m <sup>2</sup> =	€	72.000,00
techn. Wertminderung nach 16,5 Jahren:			
€ 72.000,- x (16,5 / 20) x 100 = 0,8251		€ –	<u>59.403,70</u>

**Zeitwert der Außenanlagen** € **12.596,30**

Neubauwert (HK + AA) der baulichen Anlagengesamt € 875.250,00

**Zeitwert der baulichen Anlagengesamt** € **484.485,00**

**c) Sachwert**

Bodenwert	€	105.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	484.485,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>589.485,00</b>

**d) Ertragswert**

- e) Der nachhaltige Ertragswert wurde unter Heranziehung von Vergleichswerten ähnlicher Objekte und dem aktuellen Mietvertrag ermittelt. Mieter PENNY-Ungarn hat den Mietvertrag, durch die Ziehung der Mietoption um 5 Jahre, bis 2025 verlängert.
- f) Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aus heutiger Sicht eine Miete von monatlich € 8,36/m<sup>2</sup> als nachhaltig angenommen.

**Nachhaltiger Ertragswert**

Monatliche Rohertrag: 8,36 €

Jährlicher Rohertrag:	7.900 €/Mo. x 12 Mo. = €	94.802,40
abzgl. Mietausfallwagnis:	2 % x € 94.802,00 = € -	1.896,05
abzgl. Instandhaltung:	(HK + AA) 1,0 % x (€ 875.250,-) = € -	8.752,50
abzgl. Verzinsung Bodenwert:	9,5 % x 94.802,00 = € -	8.975,00
<b>Nachhaltiger Liegenschaftsreinertrag</b>	<b>€</b>	<b>74.178,85</b>

Kapitalisierungszinssatz:	9,5 %
Nutzungsdauer	30 Jahre
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RNDw)	13,5 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	<b>7,434</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage:</b>	<b>7,434 x € 74.178,85 = € 551.476,00</b>

<b>Ertragswert 1 der baulichen Anlage:</b>	<b>551.476,00</b>
<b>Zzgl. Bodenwer</b>	<b>105.000,00</b>

---

**ERTRAGSWERT: 656.078,00 €**

---

**g) Verkehrswert der Liegenschaft**

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	656.078,00 x 0,80 = €525.181,00
Sachwert	589.485,00 x 0,20 = €117.897,00
<b>Mischwert:</b>	<b>€ 643.078,00</b>

Der Verkehrswert beträgt gerundet

**€ 643.100,--**

**(i.W.: EURO Sechshundertdreiundvierzigtausendeinhundert)**

Der Sachverständige

  
  
TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst 16 Seiten einschließlich Anlage.



## IX. Eigentumsblatt (25.03.2022)

Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Béla Megyei Kormányhivatal Sarkad 5720 Szent István tér 7.</p> <p style="text-align: right;">Oldal 1/2</p> <p style="text-align: center;"><b>Nem hiteles tulajdoni lap - szentile másolat</b> Megrendelés szám: 6075604/2022 2022.03.25</p> <p>SARKAD <span style="float: right;">Szektor : 31</span> Beltérület 4318 helyrajzi szám</p>	Nem hiteles tulajdoni lap								
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>5720 SARKAD Gyulai út 2.</p> <p style="text-align: center;"><b>I R E S Z</b></p> <p>1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok növelési ág/kivett megnevezés/</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>min.ó</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat.t.jov. k.fíll.</th> <th>alomszly adatok ter. kat.jov ha m2 k.fíll</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>4200</td> <td>0/00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. bejegyző határozat: 35460/2004.06.09 Növelési Ága változott.</p> <p>3. bejegyző határozat: 41791/2004.12.18 Sarkadi 4319. hrsz-u ingatlannal összevonva.</p> <p style="text-align: center;"><b>I R E S Z</b></p> <p>4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 31179/2005/2004.06.10 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: IMPERIAL SIGMA INGATLANFEJLESZTÉSI KFT cím: 1013 BUDAPEST Krisztina körút 19/b törzsszám: 12600339</p> <p style="text-align: center;"><b>I R E S Z</b></p> <p>7. bejegyző határozat, érkezési idő: 44635/2005.12.27 Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése.</p> <p>8. bejegyző határozat, érkezési idő: 17026/2010.06.15 Vezeték jog A területkimutatás és vázrajz szerinti 329 m2 területre. /1850-2/2010 (VM) /. jogosult: név: MVH DÉMÁSI ÁRANKALÓZATI KFT cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66</p> <p>9. bejegyző határozat, érkezési idő: 34081/2011.04.20 Vezeték jog Terület-kimutatás és vázrajz szerinti 63 m2 területre (SZEMMNH/01011-2/2011/MU). jogosult: név: MVH DÉMÁSI ÁRANKALÓZATI KFT cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66</p> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>	min.ó	terület ha m2	kat.t.jov. k.fíll.	alomszly adatok ter. kat.jov ha m2 k.fíll	0	4200	0/00		Nem hiteles tulajdoni lap
min.ó	terület ha m2	kat.t.jov. k.fíll.	alomszly adatok ter. kat.jov ha m2 k.fíll							
0	4200	0/00								
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap								

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécs Megyei Kormányhivatal  
Sarkad 5720 Szent István tér 7.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:607560/4/2022

2022.03.25

SARKAD

Sektor : 38

Belterület 4318 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 30017/2014.01.02

Önálló nővéges bejegyzés az ingatlan átcsatolva a Gyulai Járási Földhivataltól a Sarkadi Járási Földhivatalhoz.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 33544/2/2017.10.26

eredeti határozat: 39542/2004.10.18

Jelszámjog 991 000 EUR, azaz nyolcszázkilencvenegyszer EUR és járulékaik erejéig.

Első zálogjogi ranghely.. Névváltozás.

jogosult:

név: HYPO NOE LANDESBANK FÜR NIEDERÖSTERREICH UND WIEN AG

cím : AT-3100 ST. PÖLTEN, Hypogasse 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

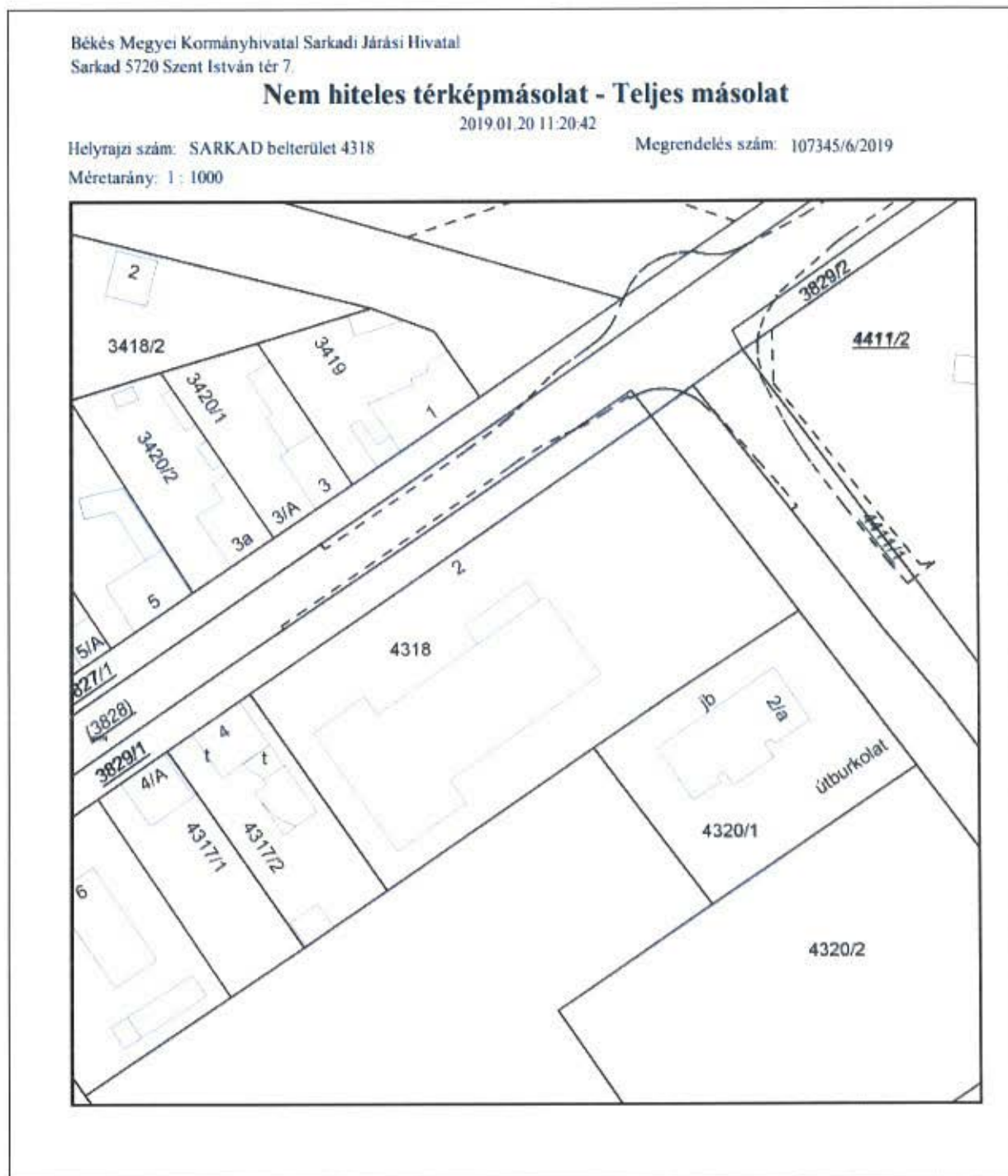
**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

**X. OBJEKT FOTOS**



TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)

## KARTE





TAKÁCS NÁNDOR  
UNIVERSITÄTSDOZENT H.C.  
GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR (IM 004582)