

VAGYONÉRTÉKELŐI JELENTÉS
Győr Belterület
6394/40 (hrsz)és 6394/39 (hrsz) alatti kivett
beépítetlen területek értékeléséről

2024. február 7.
Munkaszám: 7035/2024

TARTALOMJEGYZÉK

1.	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
2.	ZÁRADÉKOK, VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	7
3.	FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK.....	10
4.	A JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	12
5.	BESZÁMOLÓ JELENTÉS.....	13
5.1.	BEVEZETÉS	13
5.2.	AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	14
5.2.1.	Az ingatlan elhelyezkedésének és környezetének bemutatása.....	14
5.2.2.	Az ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai	15
5.2.3.	A földterület bemutatása	16
5.2.4.	Értékelt ingatlan összefoglaló megállapítása	17
5.2.5.	"Legértékesebb és legjobb hasznosítás" elemzése.....	18
5.3.	AZ INGATLANPIAC BEMUTATÁSA.....	19
5.3.1.	Aktuális gazdasági környezet rövid bemutatása.....	19
5.3.2.	A lakó ingatlanok piaci szegmensének rövid bemutatása.....	22
5.3.3.	A telek ingatlanok piacának bemutatása	25
6.	ÉRTÉKELÉS	26
6.1.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	26
6.2.	ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS.....	28
7.	VÉGKÖVETKEZTETÉS.....	30

MELLÉKLETEK

RÁBA Járműipari Holding Nyrt.
Beyer Anna
LétesítménygazdálkodóGyőr
Martin út 1.
9027Grant Thornton Valuation Kft.
www.granthornton.huDévai utca 26-28., H-1134 Budapest
T +36 1 388 9903

E valuation@hu.gt.com

Cégjegyzékszám: 01-09-068075
Köz.adósz.: HU10373101
Adószám: 10373101-2-41

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az értékelés készítésének dátuma: 2024. február 18.

Szerződésszám: 7035/2024

Tárgy	Győr Belterület 6394/40 (hrsz)és 6394/39 (hrsz) alatti kivett beépítetlen területek értékelése.
Vagyontárgy	Vizsgálatunk a megnevezett kivett beépítetlen területek ingatlan terjed ki. A továbbiakban erre vagyontárgyként hivatkozunk rá.
Megbízás	A RÁBA Járműipari Holding Nyrt. megbízásából elvégeztük a földhivatali nyilvántartásban Győr Belterület 6394/40 hrsz és 6394/39 hrsz. alatti ingatlan értékbecslését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.
Előzmény	Nem volt előzmény értékbecslés.
Vizsgálat célja	Vizsgálatunk célja az volt, hogy 2024. február 8.-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú ingatlan piaci értékét , amelyért az a nyílt piacon értékesíthető. Tudomásunk szerint véleményünk belső gazdasági döntés alapjául szolgál, adásvételi tárgyalásokhoz.
Irányadó értékelési standardok	Az értékelést a nemzetközi vagyonértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardoknak (EVS – European Valuation Standards) megfelelően állítottuk össze. Figyelembe vettük a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlását, valamint a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendeletet.
Feltételezések és speciális feltételezések bemutatása	Az ingatlant úgy értékeltük, amint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztük, hogy az ingat-

lan alkalmas a legértékesebb és legjobb hasznosításra irányuló fejlesztések megvalósítására. Feltételeztük továbbá, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az értékelés során feltételezéseket és speciális feltételezéseket nem vettünk figyelembe.

Ingatlan rövid bemutatása

Az értékelés tárgyát jelentő telek Győr város keleti részén, az 1-es, 14-es utak és a Mosoni Dunaág által bezárt területen belül találhatóak. Síkfelületű, szabálytalan alakú. A vagyontárgy közvetlen környéke vegyes beépítésű hagyományos ipari és lakó övezet. A városközpont gyalogosan pár percen belül könnyen megközelíthető. A 6394/40 hrsz-ú telek tulajdoni lapon feltüntetett területe 9.412 m². 60%-ban beépíthető, jelenleg lakóövezeti besorolású, felépítmény, bontandó épület, számottevő elburjánzott növényzet nem található rajta. Közművekkel nem rendelkezik, de a környező utcákból könnyedén elérhető. Az illetékes önkormányzat Főépítész osztályának tájékoztatása alapján az ingatlanra kötelező érvényű a település rendezési szerződés megkötése a helyi önkormányzattal, melyben konkrét projekten belül a kivitelezőnek vállalni kell a teljes közműhálózat és a közterületet érintő területek (pl. út, járda) kialakítását a projektbe bevont ingatlan területén. A 6394/39 hrsz-ú ingatlan szintén a Rába Járműipari Holding Nyrt 1/1 tulajdoni illetőségét képi. Területe 54 m². Együttesen forgalomképes a 6394/40 hrsz-ú ingatlannal. Beépíthetőségi paraméterei és a telek természetbeni tulajdonságai megegyeznek a 6394/40 hrsz-ú ingatlanéval. A 6394/39 hrsz-ú ingatlan önállóan közterületről nem megközelíthető.

Vizsgálatunk a földterületekre terjedt ki.

Jelentés részei

Jelen vezetői összefoglaló, amely azonosítja az értékelt ingatlant, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét és terjedelmét, továbbá bemutatja az értékről alkotott következtetéseinket;

Záradékok, vállalások és korlátozó feltételek;

Fogalom meghatározások;

Beszámoló jelentés, amely ismerteti a vagyonértékelés célját és az érték-megállapítás tárgyát képező ingatlanok körét, az ingatlan leírását, bemutatja az alkalmazott értékelési módszereket és az értékkel kapcsolatos következtetéseinket;

Mellékletek


- Ingatlanértékelésre vonatkozó számítások;
- Tulajdoni lapok;
- Földhivatali térképmásolat;
- Helyi építési szabályzat ;
- Térképrészletek, Fényképek;
- Vagyonértékelő tanúsítvány;
- Összehasonlító adatok.

Helyszíni szemle	<p>Mielőtt az értékkel kapcsolatos véleményünket kialakítottuk volna, 2024. február 8.-án személyesen vizsgáltuk meg a fent nevezett ingatlant. A helyszíni szemlén részt vevő személyek:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beyer Anna a Megbízó képviselőjében;• Barsi Regina, a Grant Thornton Valuation Kft. képviselőjében. <p>A helyszíni szemle alkalmával a szemrevételezés módszerét alkalmaztuk, az ingatlanról külső és belső fotókat készítettünk.</p>
Figyelembe vett információk	<p>A kapott adatszolgáltatás és a helyszíni szemle során gyűjtött információk mellett az értékeléshez felhasználtuk az aktuális ingatlanpiaci jelentéseket, építési szabályzatot, piaci adatokat és információkat tartalmazó nyilvános adatbázisokat, és a Grant Thornton Valuation Kft. saját adatbázisait, valamint az értékelés során tekintetbe vettük:</p> <ul style="list-style-type: none">• az ingatlan elhelyezkedését, méretét és hasznosságát;• a földterület elhelyezkedését, méretét, és hasznosíthatóságát;• a fejlesztések méretét, állapotát, és hasznosságát, hasonló létesítményekkel összehasonlítva;• az ingatlan legértékesebb és legjobb hasznosítását;• az ingatlan műszaki állapotát;• a közelben, illetve a környéken lévő hasonló ingatlanok eladási és kínálati árait, a bérleti díjak tekintetében is.
Megbízói adatszolgáltatás	<ul style="list-style-type: none">• Nem volt.
Értékbecslő által beszerzett dokumentumok	<ul style="list-style-type: none">• E-hiteles tulajdoni lapok – Szemle másolat (2024.01.30.);• E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat (2024.01.30.);• Helyi Építési Szabályzat - Önkormányzati rendelet.
Értékelési módszerek	<p>Egy ingatlan értékének meghatározására három nemzetközileg elfogadott értékelési módszer, – a költség-megközelítés, az összehasonlító-megközelítés és a jövedelem-megközelítés – alkalmazható.</p> <p>A tárgyi ingatlan értékelését az összehasonlító-megközelítés értékelési módszerrel végeztük el.</p>
Alkalmazott árfolyam	<p>Az értékelés során alkalmazott HUF/EUR árfolyam 2024. február 8.-án számított MNB árfolyamon került meghatározásra, amely 382,78 HUF/EUR volt.</p>

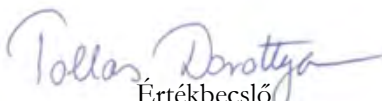
Áfa tartalom	A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került alkalmazásra, az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgáltuk.
Érvényesség	Tekintettel az értékelt ingatlan jellegére, az általunk meghatározott értékek érvényességét, feltételezve, hogy az értékeket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak, az értékelés fordulónapjától számított 90 napig fenntartjuk.
Piaci érték	Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt ingatlanok 2024. február 8.-án érvényes

**együttes piaci értéke 426.000.000 Ft,
azaz NÉGYSZÁZHUSZONHATMILLIÓ FORINT.**


Tisztelettel,
Grant Thornton Valuation Kft.



Jakab Ágoston
ügyvezető igazgató



Értékbecselő
Tollas Dorottya
Consultant, M.Sc. Economy
Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő
(08352/2019)



Ellenőr
Jakab Benjamin
Head of Division, M.Sc. in Finance
Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő
(2506/2017.), EUFIM (284/2023)



2. ZÁRADÉKOK, VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jelen szolgáltatást az alább felsorolt záradékok, vállalások és korlátozó feltételek mellett teljesítettük:

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, beleértve a múltbeli pénzügyi adatokat is – ha voltak egyáltalán –, amelyeket felhasználtunk a véleményünk vagy végkövetkeztetésünk kialakítása során, és amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket általunk megbízhatónak vélt forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással nem lehetne tisztázni, hacsak a jelentés másként nem említi.
3. Az értékbecslés a földterületet, az épületeket és az építményeket magába foglaló ingatlanra terjedt ki. A jelentésünk a gépek, eszközök és berendezések értékelésére nem terjedt ki.
4. A jelentésben közzétett érték vagy értékek a jelentésben vázolt feltételezéseken alapulnak.
5. Az értékkel vagy értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A jelentésben kifejezett vélemény a gazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és a jelentésben feltüntetett valuta akkor érvényes vásárlóerején alapul.
6. Ez a jelentés kizárólag a feltüntetett célra vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen.
7. A jelentés vagy annak másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a Grant Thornton Valuation Kft. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.
8. Ezen elemzésben felhasznált, az ingatlan területére, méretére és leírására vonatkozó adatokat (ha vannak egyáltalán) ellenőriztük. A helyszíni szemle során szűrőpróba-szerűen, mérések-

kel ellenőriztük a rendelkezésre álló alaprajzokon felsorolt helyiségek nettó területét. A jelentésben felhasznált, az ingatlan területére, méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírások kizárólag azonosítási célra szolgálnak, és senki nem használhatja fel ezt az információt tulajdonát ruházási okiratban vagy egyéb hiteles okmányban. A jelentéshez mellékelt helyszínrajzok, ha vannak egyáltalán, kizárólag segédeszközként szolgálnak ahhoz, hogy bemutassuk az ingatlant és környezetét. Bár ez az anyag a rendelkezésre álló legjobb adatok felhasználásával készült, nem tekinthető hiteles felmérésnek vagy méretarányosnak.

9. Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották, hacsak a jelentésben másként nem állítjuk, írjuk le és vesszük figyelembe. Továbbá felelős tulajdonviszonyt feltételeztünk, valamint azt is, hogy az állami hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetők vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek ezen elemzés szempontjából fontosak.
10. A jelentésben megadott érték nem tartalmazza az olyan anyagok, mint az azbeszt, karbamid-formaldehid hab szigetelőanyag, egyéb vegyszerek, toxikus hulladékok vagy egyéb potenciálisan veszélyes anyagok, illetve szerkezeti károsodás, vagy földrengések, vagy egyéb okok miatt bekövetkezett környezetszennyeződések hatásait, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. Ilyen esetben konzultálni kell képesített építőmérnökkel és/vagy ipari egészségügyi szakemberrel a lehetséges szerkezeti/környezeti hibák felmérése érdekében, amelyek létezése ténylegesen hatással lehet értékre.
11. Amennyiben az ingatlan személyes megtekintésére sor került, a helyszíni szemlét olyan személyek végezték, akik általában járatosak az ingatlanszakmában és az építés kivitelezés területén. Azonban nem formálunk véleményt és nem vállalunk felelősséget az ingatlan szerkezeti integritását illetően, illetve a tekintetben, hogy az ingatlan mennyiben felel meg a specifikus hatósági előírásoknak, úgymint tűzvédelmi, épület és biztonsági, földrengés, és használati előírásoknak, vagy bármilyen fizikai hiányosság tekintetében, amelyek nem voltak láthatóak a vagyoneértékelők által végzett helyszínelés során.
12. Feltételeztük, hogy az értékelt ingatlan megfelel valamennyi alkalmazandó, övezetre és használatra vonatkozó előírásnak és korlátozásnak, hacsak a jelentés másként nem állítja és veszi figyelembe az előírásoktól való eltérést. Feltételeztük továbbá, hogy a földterület és az építmények hasznosítása a megnevezett ingatlan határain belül történik, és nem áll fenn jogsértés vagy birtokháborítás esete, hacsak a jelentés másként nem említi.
13. Nem rendeltek, így nem végeztünk talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, továbbá nem vizsgáltunk semmiféle vízre, olajra, gázra, szénre, vagy más felszín alatti ásványkincsre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat vagy feltételeket.

-
14. Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.
 15. Az értékbecslést független értékbecslőként készítettük és a jelentés elkészítésében résztvevő értékbecslők az adott ingatlan értékelésére vonatkozóan megfelelő képzéssel rendelkeznek.
 16. Az értékelő jelentés a mellékletekkel, valamint a vállalások és korlátozó feltételekkel együttesen alkotják a Grant Thornton Valuation Kft. teljes véleményét a szóban forgó ingatlan piaci értékéről.
 17. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
 18. Az értékelt vagyontárgyaknak helyet adó régió gazdaságát átfogóan érintő járványügyi, háborús, természeti katasztrófához, átfogó környezetszennyezéshez, energiaválsághoz vagy nyersanyaghiányhoz köthető krízis helyzetek igen gyorsan jelentős és tartós változást képesek okozni egyes vagyontárgyak piaci értékében. Az ilyen jellegű hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, a piaci érték megállapítása nagyobb bizonytalanságot rejt magában. A piaci stabilizációt követően a vizsgált vagyontárgyak újraértékelése javasolt.

3. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

3.1 Érték fogalmak:

Piaci érték	A piaci érték az a becsült összeg, melyen egy eszköz vagy kötelezettség az értékbecslés fordulónapján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el. (RICS, Red Book 2023)
Tiszta tulajdon	A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak

3.2. Terület fogalmak (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, OTÉK):

Nettó alapterület	Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.
Bruttó alapterület	Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
Hasznos alapterület	Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
Összes hasznos alapterület	Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
Telek beépített területe	Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni <ol style="list-style-type: none">mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Alapfelvetések

Az alkalmazott értékelési módszerek alapfeltevéseit, alkalmazási körük és végrehajtási lépéseinek részletes bemutatása a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás 2. számú mellékletében található.

4. A JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Értékelt ingatlan címe	Győr belterület 6394/40 és 6394/39
Értékelt ingatlan helyrajzi szám	6394/40 és 6394/39
Értékelt ingatlan megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	RÁBA Járműipari Holding Nyrt. 1/1 tulajdoni illetőség
Telek terület 6394/40 hrsz	9 412 m ²
Telek terület 6394/39 hrsz	54 m ²
Közművek	A környező utcákban elérhetőek
Az ingatlan elhelyezkedése településen belül	Belterület, a város keleti, északkeleti része, belváros köze.
Övezeti besorolás	Ln24/S/60/30-125/340/10-20/30
A tulajdoni lapok dátuma	2024.01.30
A tulajdoni lapon lévő széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz III/1. önálló szöveges bejegyzés (telekmegosztás)
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok	III/2. Vezetékjog III/3. Vezetékjog
Értékelt jog megnevezése	Tulajdonjog
Értékelés célja	Piaci érték megállapítása adásvételi tárgyalásokhoz
Értékelési szempont	Nyílt piaci értékesítés
Helyszíni szemle dátuma	2024. február 8.
Értékelés fordulónapja	2024. február 8.
Értékelés készítésének dátuma	2024. február 18.
Az értékelt ingatlanok együttes Piaci Értéke	426 000 000 Ft
Megjegyzés	A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Értékegyeztetés

Összehasonlító-megközelítés	426.000.000	Ft	
Jövedelem-megközelítés	Nem alkalmaztuk	Ft	
Költség-megközelítés	Nem alkalmaztuk	Ft	
Egyeztetett piaci érték	426.000.000	Ft	

5. BESZÁMOLÓ JELENTÉS

5.1. Bevezetés

A vizsgálatunk célja az volt, hogy a szóban forgó ingatlanok 2024. február 8.-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú **piaci értékét**, amelyért az a nyílt piacon értékesíthető. A **tiszta tulajdonjogú** ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak. Tudomásunk szerint véleményünk belső gazdasági döntés alapjául szolgál, adásvételi tárgyalásokhoz.

Az értékelést a nemzetközi vagyonértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardoknak (EVS) megfelelően állítottuk össze. Figyelembe vettük a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlását.

Adatszolgáltatás:

Az értékeléshez a Megbízó az alábbi adatszolgáltatást bocsátotta rendelkezésünkre:

- Nem volt.

Az értékeléshez a Megbízott értékbecslő által beszerzett dokumentumok:

- E-hiteles tulajdoni lapok – Szemle másolat (2024.01.30.);
- E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat (2024.01.30.);
- Helyi Építési Szabályzat - Önkormányzati rendelet.

Értékelési szempont:

- Piaci érték meghatározása, az ingatlan jelenlegi állapotában, az általános és helyi piaci viszonyok alapján, nyílt piaci értékesítést feltételezve.
- Feltételeztük továbbá, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
- Az értékelés során feltételezéseket és speciális feltételezéseket nem vettünk figyelembe.

5.2. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát jelentő telek Győr város keleti részén, az 1-es, 14-es utak és a Mosoni Dunaág által bezárt területen belül találhatóak. Síkfelületű, szabálytalan alakú. A vagyontárgy közvetlen környéke vegyes beépítésű hagyományos ipari és lakó övezet. A városközpont gyalogosan pár percen belül könnyen megközelíthető. A 6394/40 hrsz-ú telek tulajdoni lapon feltüntetett területe 9.412 m². 60%-ban beépíthető, jelenleg lakóövezeti besorolású, felépítmény, bontandó épület, számottevő elburjánzott növényzet nem található rajta. Közművekkel nem rendelkezik, de a környező utcákból könnyedén elérhető. Az illetékes önkormányzat Főépítész osztályának tájékoztatása alapján az ingatlanra kötelező érvényű a település rendezési szerződés megkötése a helyi önkormányzattal, melyben konkrét projekten belül a kivitelezőnek vállalni kell a teljes közműhálózat és a közterületet érintő területek (pl. út, járda) kialakítását a projektbe bevont ingatlan területén. A 6394/39 hrsz-ú ingatlan szintén a Rába Járműipari Holding Nyrt 1/1 tulajdoni illetőségét képi. Területe 54 m². Együttesen forgalomképes a 6394/40 hrsz-ú ingatlannal. Beépíthetőségi paraméterei és a telek természetbeni tulajdonságai meg egyeznek a 6394/40 hrsz-ú ingatlanéval. A 6394/39 hrsz-ú ingatlan önállóan közterületről nem megközelíthető.

Vizsgálatunk a földterületekre terjedt ki. Vizsgálatunk a földterületekre terjedt ki.

5.2.1. Az ingatlan elhelyezkedésének és környezetének bemutatása

A "négy folyó városaként" emlegetett Győr évszázadok óta rangos helyet foglal el az ország életében. Igaz, gazdasága folyamatosan változik, ám úgy tűnik előnyére, hiszen a rendszerváltozás előtt (Budapest és Miskolc után) a harmadik legnagyobb ipari városként számon tartott település immár a második helyre lépett elő az országos rangsorban.

Győr-Moson-Sopron megye gazdasági potenciáljának kétharmada Győrben összpontosul, így foglalkoztatási és jóléti szempontból is komoly a szerepe. A városban számos nemzetközi vállalkozás telepedett le, de itt található az ország egyik leghatékonyabban működő ipari parkja is, mely keresettségét jellemzi, hogy folyamatosan új területekkel bővítik az Ipari Park területét.

A mai gépipar alapját a több mint 100 éves múltra visszatekintő autógyártás teremtette meg, a hagyományokat a RÁBA és az Audi örökítette tovább.

A klasszikus értelemben vett Gyárváros volt tulajdonképpen hazánk első ipari parkja, ma azonban a területen egykor működött üzemek jó része megszűnt, vagy itteni telephelyeit felszámolta. Ma az Ipar-csatorna keleti oldalán és a Budapest-Bécs vasútvonal déli oldalán lévő Ipari Parkban vannak a város nagy ipari üzei. A Belvárostól keletre és délkeletre, a Budapest-Bécs vasútvonal két oldalán a XIX. század második felében jelentős ipari üzemek létesültek. A Szeszgyár és Finomító, tőle nyugatra a Rába Magyar Vagon- és Gépgyár gyártelepe épült fel. 1905-ben az akkori Grábgyár – ma Graboplast Rt – együttese létesült. Az itt működő üzemeket az első és második világháború közötti időszakban újabbak követték.

Az értékelt ingatlan Győr város keleti részén, az 1-es, 14-es utak és a Mosoni Dunaág által bezárt területen belül található. Aszfaltozott úton megközelíthető, a legközelebbi buszmegálló cc. 700 m távolságra húzódik az Árkád üzletközpont előtt.

5.2.2. Az ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai

Az ingatlan címe	Győr belterület 6394/40 hrsz
Az ingatlan megnevezése	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan helyrajzi száma	6394/40
Terület nagysága	9 412 m ²
Terület besorolása	belterület
Az ingatlan tulajdonosa, tulajdoni hányada	RÁBA Járműipari Holding Nyrt. 1/1 tulajdoni illetőség
Bejegyzések, terhek	
Széljegy	Bejegyzést nem tartalmaz
I. rész	Bejegyzést nem tartalmaz
III. rész	III/1. önálló szöveges bejegyzés (telekmegosztás) III/2. Vezetékjog III/3. Vezetékjog
Egyéb bejegyzés	Nincs egyéb bejegyzés
Megjegyzés	Az ingatlan adatait a 2024.01.30-i keltezésű E-hiteles - Szemle másolat' alapján rögzítettük.

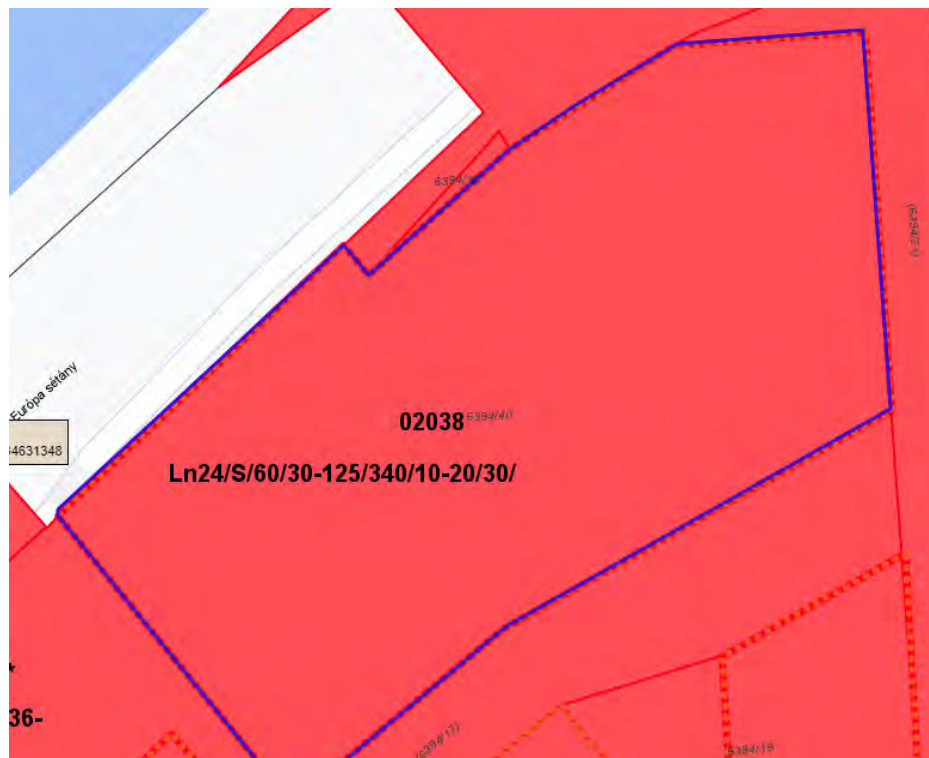
Az ingatlan címe	Győr belterület 6394/39 hrsz
Az ingatlan megnevezése	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan helyrajzi száma	6394/39
Terület nagysága	54 m ²
Terület besorolása	belterület
Az ingatlan tulajdonosa, tulajdoni hányada	RÁBA Járműipari Holding Nyrt. 1/1 tulajdoni illetőség
Bejegyzések, terhek	
Széljegy	Bejegyzést nem tartalmaz
I. rész	Bejegyzést nem tartalmaz
III. rész	Bejegyzést nem tartalmaz
Egyéb bejegyzés	Nincs egyéb bejegyzés
Megjegyzés	Az ingatlan adatait a 2024.01.30-i keltezésű E-hiteles - Szemle másolat' alapján rögzítettük.

5.2.3. A földterület bemutatása

Az értékelt ingatlan közel sík, szabálytalan amorf alakú, számottevő növényzet, bontandó épület nem található rajta. tulajdoni lapon feltüntetett területe 9.412 m². Részben kerített, környezetében lakóépületek ipari telkek találhatóak. Közművekkel nem rendelkezik. A 6394/39 hrsz-ú ingatlan a 6394/40 hrsz-ú ingatlant északról határolja. Alakja szabálytalan háromszög. Közterületről nem megközelíthető.

A földterületre vonatkozó szabályozási előírásokat az önkormányzat 46/2020 (XII.08.) rendelete tartalmazza, mely a következő főbb beépítési paraméterek tartalmazza:

- Övezeti besorolás: Ln24/S/60/30-125/340/10-20/30
- Beépítés módja: Szabadonálló
- Legnagyobb beépítés mértéke (terepszint felett): 60%
- Legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,50 méter
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- Legkisebb kialakítható telekméret: 3 000 m²
- Övezeti besorolás: Ln24/S/60/30-125/340/10-20/30



5.2.4. Értékelt ingatlan összefoglaló megállapítása

Az értékelt ingatlan számos pozitív és negatív tulajdonsággal rendelkezik, melyeket a lenti táblázatban összegezzük:

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">Duna part közelsége egy lakóprojekt esetén (értékesíthetőség)	<ul style="list-style-type: none">közművek hiánya
<ul style="list-style-type: none">beépíthetőség (60%)	<ul style="list-style-type: none">tereprendezés
<ul style="list-style-type: none">városon belüli elhelyezkedés	<ul style="list-style-type: none">belső utak hiánya
	<ul style="list-style-type: none">parcellázás, földhivatali ügyintézés
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">lakópark fejlesztés	<ul style="list-style-type: none">kötelező érvényű szerződés az önkormányzattal (extra költségek)
	<ul style="list-style-type: none">a jelenlegi kamatkörnyezet nem kedvez egy beruházásnak

5.2.5. "Legértékesebb és legjobb hasznosítás" elemzése

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, hacsak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Az épületekre vonatkozó övezeti besorolás alapján az ingatlan a meglévő fejlesztéseivel jogilag megfelel a telek használatára vonatkozó előírásoknak. Az épületek megfelelnek a jelenlegi használatnak, fizikai és gazdasági jelleget tekintve, illik a környezetbe. A jogi engedélyezhetőség a jelenlegi felépítmény megtartását indokolja.

Véleményünk szerint a telek jelenlegi hasznosítása nem felel meg az ingatlan legértékesebb és legjobb használatának. Véleményünk szerint lakópark építése, majd az albetétek értékesítése lenne a legértékesebb és legjobb használat módja.

5.3. Az ingatlanpiac bemutatása

5.3.1. Aktuális gazdasági környezet rövid bemutatása

2023. első félévben a reálgazdasági folyamatok nem voltak támogatóak a kereskedelmiingatlan-piacon. A magas infláció okozta csökkenő reálbérekkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése és a szállodák belföldi vendégforgalmának csökkenése volt megfigyelhető. A GDP és a beruházási aktivitás csökkenése az irodák és az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti kereslete szempontjából is negatív kilátásokat előrevetítő fejlemény. Az eurohitelek emelkedő kamata pedig az egy éve régió szerte lecsökkent ingatlanbefektetési kedvet még inkább konzerválta. A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok nemzetközi szinten egyre inkább fókuszba kerültek, pénzügyi stabilitási jelentésében valamennyi jelentős jegybank hangsúlyt helyezett a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó, ciklikus (lassuló gazdasági aktivitás, magas infláció, az általa indukált magas kamatkörnyezet) és strukturális (hibrid munkavégzés, e-kereskedelem, nearshoring (termelés, beszállítók közelebb telepítése a piacokhoz), energiahatékonysági szempontok előtérbe kerülése) fejleményekből eredő kockázatokra.

A budapesti irodapiacon 2023. első félév során 1,3 százalékponttal 12,6 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős mértékben, 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Az emelkedés ellenére mindkét szegmens kihasználatlansági rátája a historikus csúcserőlték alatt tartózkodik, de a tervezett új átadási volumenek magas szintje, valamint az alacsony első félévi nettó piaci felszívás a további emelkedés kockázatát erősítik. Új irodaprojektek 2023 első felében már nem indultak érdemi volumenben, és az ipari-logisztikai szegmensben is megfigyelhető az elinduló új fejlesztések volumenének csökkenése. A folyamatban lévő építkezések és az első féléves keresleti adatok alapján azonban az irodapiacon már egy éven belül, az ipari-logisztikai piacon pedig két éven belül túlkínálat (ingatlanhasznosítási, -üzemeltetési szempontból még kigazdálkodható szintnél tartósan magasabb kihasználatlanság) alakulhat ki.

A hazai befektetési piac 2023. első félévben 0,25 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 60 százalékkal alacsonyabb a 2022. első félévi befektetési forgalomnál. A tranzakciós volumen 80 százaléka hazai befektetőkhöz kötődött. A gazdaság lassulása, a bizonytalan növekedési kilátások és a magas finanszírozási költségek alacsony befektetési aktivitással párosulnak hazánkban és Európa-szerte. A KKE régió legtöbb országában csökkent a befektetési forgalom és emelkedett a prime (legjobb kategóriájú ingatlanokra vonatkozó) irodahozam. A prime irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 10 százalékkal, Budapesten 19 százalékkal csökkentek 2023. második negyedév végére az egy évvel korábbihoz képest. A leértékelődés mértéke egyelőre kisebb, mint a 2008-as válság kitörését követően, ugyanakkor az ingatlanok értékváltozásával kapcsolatos aktuális folyamatokat pénzügyi stabilitási szempontból kiemelt figyelemmel kell kísérni.

2023. első félévben a bankok 44 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlanral fedezett projekthiteleket, mint az előző év azonos időszakában, a szállodák és lakóparkok kivételével valamennyi ingatlantípus esetén csökkent az új kibocsátások volumene. A Hitelezési felmérés alapján, 2023. második negyedévben – másfél évnyi szigorítást követően – a bankok összességében változatlanul hagyták az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeit, amelyen 2023 második félévében sem terveznek változtatni. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlanral fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg és szavatoló-tőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, ugyanakkor a potenciálisan emelkedő kockázatok miatt indokoltá vált a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024. július 1-jétől történő, preventív célú újraaktiválása, amellyel erősödik a bankok sokkellenálló-képessége.

A kereskedelmi ingatlanok piaca kiemelt fontosságú, a gazdaság minden területét áthatja és az emberek mindennapi életében is szerepet játszik. A Magyar Nemzeti Bank ennek tükrében félévente megjelenő kiadványában elemzi az e piacra jellemző folyamatokat.

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos elemzések szempontjából meghatározó az alábbi kettősség:

- I. A kereskedelmi ingatlan egyrészt egy reáleszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként felhasználnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre kihat a rájuk irányuló kereslet és kínálat viszonya.
- II. Másrészt a kereskedelmi ingatlan befektetési eszköz szerepet is betölt: a befektetők azért vesznek ilyen eszközöket, hogy az ingatlan hasznosításából származó pénzáramon és/vagy az értéknövekedésen keresztül a számukra elérhető kockázatmentes hozamon felül – többletkockázat vállalása mellett – hozamprémiumot realizáljanak.

Ebből adódóan a kereslet-kínálat alakulásán túlmenően a kereskedelmi ingatlanok értéke – a pénzügyi piacokra jellemző módon – nagymértékben kitett a befektetői várakozások alakulásának. Mindemelllett a kereskedelmiingatlan-piac alakulása a pénzügyi rendszer működésére is hatással van. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a hitelintézetek vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon az állomány mintegy 40 százaléka – kereskedelmi célú ingatlanral fedezett hitel.

Mivel a banki eszközök ilyen mértékű része kapcsolható kereskedelmi ingatlanhoz, erős kapcsolat keletkezik a kereskedelmi ingatlanok értékének alakulása és a hitelciklus között. Gazdasági fellendülés során pozitív visszacsatolás alakulhat ki az ingatlan értékének gyors növekedése és a hitelezés között, amely túlzott hitelezéshez vezethet, valamint kedvez az ingatlanspekulációs célú hitel felvételnek. Gazdasági válság esetén a bankoknál jelentkező nemteljesítő állományok terhelik az intézmények tőke megfelelését, ami a hitelkínálat visszafogását eredményezi. A kereskedelmiingatlan-piac meghatározó szereppel bír a bankok prociklikus viselkedésében, amelyet a 2008-ban kitört válság tapasztalata is megerősít. A kereskedelmiingatlan-árakban bekövetkezett korrekciók kihatnak továbbá a jövőbeli beruházások és így a reálgazdaság alakulására, amely a bankok működési környezetét is befolyásolja. A kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése a bankok mellett a

nagy ingatlankitettségekkel rendelkező intézményi befektetőknél is veszteséget generál és hozzájárul a pénzügyi stabilitási problémák kialakulásához.

Mindezek alapján a kereskedelmiingatlan-piac több csatornán keresztül is képes negatív hatást kifejteni a pénzügyi rendszer stabilitására, ezért a Magyar Nemzeti Bank, mint makroprudenciális hatóság számára kiemelten fontos, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokat nyomon kövesse, és azok minél mélyebb elemzésére törekedjen.

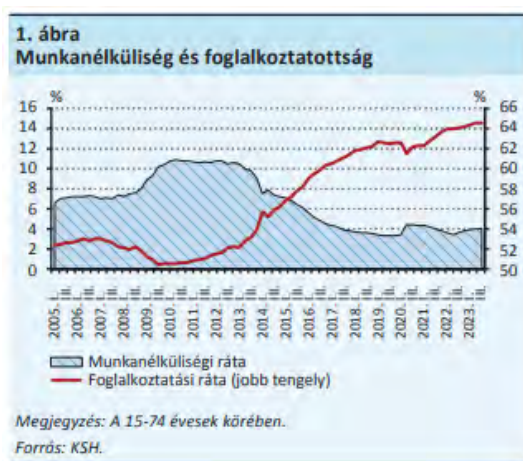
A Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés című kiadvány célja, hogy betekintést nyújtson a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A kiadvány ennek tükrében a kereskedelmiingatlan-piac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak bemutatása révén, nemzetközi szintéren is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A kereskedelmiingatlan-piacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A kereskedelmi ingatlanok piaca szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a foglalkoztatás alakulása, a kiskereskedelmi forgalom változása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A kereskedelmiingatlan-piac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban ingatlanpiaci tanácsadócégek által biztosított adatokra, valamint a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület ülésén elhangzott információkra támaszkodik. A kereskedelmiingatlan-piac folyamatainak vizsgálata piaci szegmensek (irodapiac, kiskereskedelmi ingatlanok piaca, ipari-logisztikai ingatlanok piaca, szállodapiac) szerinti bontásban történik, viszont a főváros központú piaci struktúrából adódóan az adatok többsége csak Budapestre vonatkozóan áll rendelkezésre. Az építési projektek nyomon követése mikroszintű adatbázis alapján történik.
- A kereskedelmi ingatlanok finanszírozási piacának elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, továbbá a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

Forrás: MNB.hu (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>)

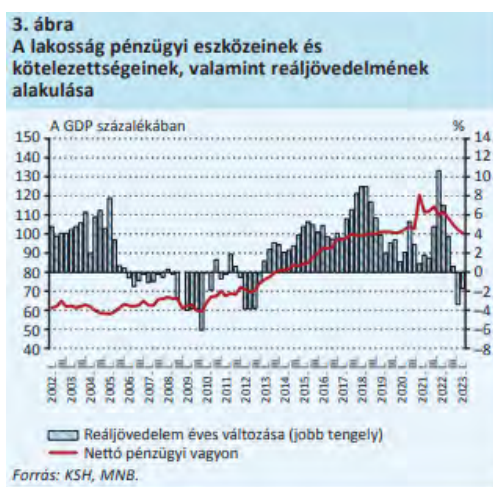
5.3.2. A lakó ingatlanok piaci szegmensének rövid bemutatása

A magyar gazdaság teljesítménye 2023 második negyedévében tovább csökkent éves összevetésben. A nemzetgazdaságban a foglalkoztatottság historikusan erős, a mintegy 3,9 százalékos munkanélküliségi ráta pedig nemzetközi összevetésben is alacsonynak tekinthető. A feszes munkaerőpiac és az inflációs várakozások hatására a rendszeres átlagkeresetek éves összevetésben 17,7 százalékkal emelkedtek a második negyedévben. Ugyan akkor a lakáspiac szempontjából kiemelten fontos reálbérek csökkentek ebben az időszakban. Az év végétől az infláció mérséklődésével a lakosság reáljövedelme, és ezzel párhuzamosan a fogyasztás is növekvő pályára állhat segítve ezzel a lakáspiaci aktivitás emelkedését. 2023 második negyedévében országos átlagban 0,8 százalékkal mérséklődtek a lakásárak éves szinten. Az árak év/év csökkenésére 9 év óta nem volt példa. Reálértelemben a lakásárak 18,5 százalékkal csökkentek. Budapesten az előző év azonos időszakához képest 4,9 százalékos, a vidéki városokban 1,1 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető, míg a községekben 8,1 százalékkal csökkentek a lakásárak. Bár 2022 második felétől országosan érdemben enyhült a lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított felülértékelttsége, szintje továbbra is magasnak tekinthető a korábbi évekkel összevetve. A reálbér-növekedés 2023 végétől várható visszatéréssel azonban a fundamentumok javulása várható, ami mérsékli a további nominális lakásár-csökkenés kockázatát. Budapesten 2023 harmadik negyedévében 16,9 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ezzel a hetedik legkevesbé megfizethető főváros volt európai összehasonlításban. A 2023 harmadik negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 11 százalékkal volt alacsonyabb az előző év azonos időszakával összevetve, azonban az előző negyedévhez képest már 10 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A lakáshirdetések esetében a továbbra is alacsony kereslethez alkalmazkodva növekvő arányban kerül sor a kínálati ár csökkentésére és a piaci alku növelésére. A kiadó albérletek kínálatja éves szinten stagnált, míg a kereslet csökkenésével párhuzamosan a bérleti díjak emelkedésének üteme lassult. A bérleti díjak lakásárakat meghaladó mértékű emelkedése révén a lakásár/bérleti díj mutató mintegy 10 százalékkal csökkent 2023 harmadik negyedévében Budapesten és országosan egyaránt, ezzel bár javult a lakáskiadásból származó hozam, az albérletek megfizethetősége azonban romlott.



A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikusan magas szinten alakult, a munkanélkülségi ráta pedig nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak mondható. 2023 harmadik negyedévében a 15-74 év közötti foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 737 ezer fő volt, ezzel a foglalkoztatás 25 ezer fővel bővült az előző év azonos időszakához képest. 2023 szeptemberében számuk 4 millió 759 ezer főt tett ki, növekedést mutatva az előző hónaphoz képest. A KSH által közölt munkanélkülségi ráta 2023 szeptemberében 3,9 százalékot tett ki (1. ábra), ami nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak tekinthető. A munkanélkülségi ráta a konjunktúra élénkülésével összhangban fokozatosan csökkenhet az idei év további részében és 2024 folyamán, míg a járvány előtti szintjének elérésére 2025-ben számítunk. A munkaerőpiac feszessége megközelíti a válság előtti legmagasabb értékeket, és az újonnan kiírt üres álláshelyek száma a harmadik negyedévben tovább emelkedett.

Ugyanakkor az ESI foglalkoztatási kilátásokat monitorozó októberi felmérése alapján az építőiparban többségben vannak azok a vállalatok, amelyek létszámuk csökkenésére számítanak a következő három hónapban, míg a feldolgozóiparban októberben kerültek egyensúlyba az alkalmazottak létszámának csökkenésére és növekedésére számító vállalatok.



A nominális bérdinamika 2023 egészében a tavalyihoz hasonló magas szinten alakulhat. 2023 második negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 17,9 százalékkal nőtt éves alapon, a rendszeres átlagkereset pedig 17,7 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest (2. ábra). Az átlagbérek növekedésének dinamikája a versenyszféra legtöbb ágazatában 15 százalék felett alakult a második negyedévben. Az első félévben a feszes munkaerőpiac mellett a minimálbér és a garantált bérminimum év eleji jelentős mértékű emelése és az inflációs várakozások határozták meg a bérek alakulását. Az év első felében a magasabb bérdinamikát támogatták a historikus átlagnál nagyobb arányú prémiumkifizetések is. A dezinflációs folyamatok és a reálbérek újbóli pozitív tartományba fordulása az év második felében visszafoghatja a bérek emelkedését, ami összességében ellensúlyozza az első két negyedév magasabb bérdinamikáját. Előrejelzésünk szerint 2023-ban az éves bérnövekedés 15,6–15,9 százalékon, 2024-ben 9,5–10,5 százalék között, míg 2025-ben 6,9–8,1 százalék között alakulhat a versenyszférában. 2023 második negyedévében 1,7 százalékkal mérséklődött a reáljövedelem éves szinten. A GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon 2021 első negyedéve óta csökkenő trendet mutat, mely az idei évben tovább mérséklődhet. A

2023 első negyedévi 3,4 százalékos csökkenést követően a második negyedévben 1,7 százalékkal mérséklődött a reáljövedelem éves összehasonlításban (3. ábra). A jövedelmi viszonyok romlását a magas infláción keresztül a bérek vásárlóerejének csökkenése eredményezi. A jövedelem-visszaesés mértékét részben tompítja az egyéni vállalkozói jövedelmek és a lakossági kamatbevételek emelkedése. Az év végétől az infláció mérséklődésével a lakosság reáljövedelme is emelkedhet, mellyel összhangban a fogyasztás is növekvő pályára állhat támogatva ezzel a lakáspiaci kereslet növekedését.

Tovább mérséklődött a lakáspiaci kereslet 2023 harmadik negyedévében. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2023 harmadik negyedévében az előző év azonos időszaki – már eleve rendkívül alacsony – szintektől Budapesten 9 százalékkal, vidéken 15 százalékkal maradt el az eladó lakóingatlanok iránti kereslet (6. ábra). A lakáspiaci érdeklődések számában negyedéves alapon sem látni élénkülést. A kereslet nyomott szintjéhez a háztartások csökkenő reáljövedelme, az ebből fakadó bizonytalan gazdasági kilátások, valamint a befektetési céllal vásárlók számának csökkenése is hozzájárulhatott.

Forrás: MNB.hu (<https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober.pdf>)

5.3.3. A telek ingatlanok piacának bemutatása

Győrben az értékelés idején cc. 100-130 db lakóövezeti telket hirdettek a tulajdonosok, melyek többsége részben vagy egészben közművesített, aszfaltozott úton megközelíthető. Fejlesztési területből mely alkalmas lehet lakópark építésére mindössze 5-10 db-bal találkozhatunk a nagyobb hirdetési portálokon. Fontos megjegyezni, hogy a jelenlegi kamatkörnyezet nem feltétlenül ideális egy lakóprojekthez amennyiben a beruházó nem rendelkezik kamattámogatott hitel konstrukcióval.

A felparcellázott területek nagyságrendileg városon belüli elhelyezkedés, méret, kialakítás és egyéb tulajdonságok függvényében (pl. panoráma, tömegközlekedési kapcsolatok, közművek stb.) 10.000 Ft/m²-től 70.000 Ft/m²-ig szórnak. Aktuális szakértői tapasztalatunk alapján a hirdetési értékekben átlagosan 10-15% alku mozog a piacon.

6. ÉRTÉKELÉS

6.1. Értékelési módszerek

A piaci érték valamint az értékelés premisszáinak definíciója jelentésünk „Fogalommeghatározások” című fejezetébentalálható. Az értékelés során személyesen megtekintettük a megnevezett ingatlant, és konzultációt folytattunk a Megbízó szakembereivel.

Egy ingatlan értékének meghatározására három nemzetközileg elfogadott értékelési módszer – a **költség-megközelítés**, az **összehasonlító-megközelítés** és a **jövedelem-megközelítés** – alkalmazható.

A jelentés jelen fejezete áttekinti az értékelési módszereket, és összefoglalja azokat a megfontolásokat, amelyek az alkalmazott értékelési módszer kiválasztásához vezettek. Az alábbiakban ismertetjük a fent felsorolt értékelési módszereket, nevezetesen a költség-, az összehasonlító-, és a jövedelem alapú megközelítéseket.

- **A költség-megközelítés** az értéket azon közgazdasági elvre alapozó módszer, amely szerint a vevő nem hajlandó magasabb árat fizetni egy adott eszközért, mint amelyért – vásárlás vagy építés által – egy másik, hasznosíthatóság tekintetében azonos eszközt kaphatna. A költség-megközelítés az értékelt ingatlan újraelőállításának, létrehozásának, vagy helyettesítésének költségeit veszi figyelembe. Ebből az összegből levonásra kerül az akár fizikai, funkcionális vagy gazdasági okokból eredő amortizációs, akár elavulási értékcsökkenés. Ingatlanok esetében az épületek, építmények értékcsökkentett költségéhez hozzá kell adni a földterület fejlesztések nélküli értékét is.

A költség megközelítés módszerében elfogadott avulási tényezők az alábbiak:

Fizikai avulás: A működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés.

Funkcionális avulás: Ez az értékcsökkenés általában a módszerek, tervezés, helyszínrajz, anyagfelhasználás, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott vagyontárgy esetében elégtelenséget, többletkapacitást, felesleges építményeket, hiányos közműellátottságot, vagy többlet működési költségeket eredményez.

Gazdasági avulás: A gazdasági elavulás a vagyontárgyon kívülálló befolyásoló tényezőkben bekövetkezett változások. Az okok között szerepelhet a vagyontárgy iránti csökkent kereslet; a nyersanyagok, munkaerő, közmű vagy szállítási költségek növekedése; valamint törvényhozási és környezetvédelmi szempontok.

- **Az összehasonlító-megközelítés** az értéket az adott eszközzel azonos, vagy ahhoz hasonló, ismert árú eszközökkel való összehasonlítással meghatározó módszer. A piaci-összehasonlító módszer alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük, és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás alapját képező vagyontárgyak piaci árát korrigáljuk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja;

elhelyezkedés; a fejlesztések mérete, jellege, állaga és kora, valamint az adott eszközre jellemző további tényezők, hogy az így becsült érték tükrözze az értékelte vagyontárgynak az összehasonlító vagyontárgyhoz viszonyított állapotát és hasznosíthatóságát.

- **A jövedelem-megközelítés** az értéket a jövőbeni pénzáramlások aktuális tőkeértékre való átalakításával meghatározó módszer. A vagyontárgyak jövedelemtermelő képességük és várható értéknövekedésük alapján is értékelhetők. Ezért egy vagyontárgy azon képességének elemzése, hogy a befektetett tőkére megfelelő megtérülést tud-e biztosítani, fontos eszköz az érték meghatározásánál. A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál az értékbecslést úgy végezzük, hogy tőkésítjük a várható nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjogához társuló befektetési kockázattal. Ez a megközelítés adja a legmegbízhatóbb becslést egy jövedelemtermelő képességgel rendelkező vagyontárgy esetében.

Az egyes értékeléseknél lehetőség szerint általában az összes megközelítési módszert figyelembe kell venni, miután ezekből egy vagy több alkalmazható lehet a kérdéses ingatlan esetében.

A tárgyi ingatlan értékelését az összehasonlító-megközelítés értékelési módszerrel végeztük el.

6.2. Összehasonlító-megközelítés

A beépítetlen- vagy beépített ingatlanok értékelésére is szolgáló piaci-összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük és összehasonlítjuk az értékmegállapítás tárgyát képező ingatlannal.

Kiigazításokat végeztünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; az elhelyezkedés; a méret; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság; valamint a finanszírozási lehetőségek.

Földterület, vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító-megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor bizonyos körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb ingatlanokat veszünk figyelembe. Ily módon kapunk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi ingatlanpiac működik, és amelyen belül a szóban forgó ingatlan várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon.

Ezen technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó ingatlannal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

Vizsgáltuk a környéken hasonló ingatlanok értékesítésére és kínálatára vonatkozó adatokat. A módszer alkalmazásához elegendő számú összehasonlító adat állt rendelkezésünkre, ezáltal az összehasonlító-megközelítéssel reális piaci értéket tudtunk megállapítani.

A vizsgált ingatlan értékének becslésénél összehasonlítás alapjául 3 db leginkább hasonló, rendelkezésre álló adatot vettünk figyelembe, melyek az alábbiak:

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan leírása	Telek területe (m ²)	Kínálati ár (Ft)
Győr, Révfalu	Kedvezőtlenebb elhelyezkedésű lakóövezeti telek, összközműves	1 997	120 000 000
Győr, Galántai utca	Kedvezőtlenebb elhelyezkedésű lakóövezeti telek, összközműves	1 265	69 500 000
Győr, Révfalu	Kedvezőtlenebb elhelyezkedésű lakóövezeti telek, közművek nélkül, számottevő növényzettel	2 052	112 860 000

Az ingatlan becsült piaci értéke az összehasonlító-megközelítéssel

426.000.000 Ft,
azaz NÉGYSZÁZHUSZONHATMILLIÓ FORINT.

Az értékbecslésre vonatkozó részletes számításokat a melléklet tartalmazza.

7. VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgálat tárgyát jelentő Győr Belterület **6394/40 (hrsz)** és **6394/39 (hrsz)** alatti kivett beépítetlen területek értékelését a piaci érték megállapításának céljából az összehasonlító-megközelítés alkalmazásával végeztük el.

A számítási módszerrel kapott értékek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Piaci Érték (Ft)
Összehasonlító-megközelítés	426.000.000
Jövedelem-megközelítés	Nem alkalmaztuk
Költség megközelítés	Nem alkalmaztuk

A tárgyi ingatlan értékelését az összehasonlító-megközelítés értékelési módszerrel végeztük el.

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt ingatlan 2024. február 8.-án érvényes

piaci értéke 426.000.000 Ft,
azaz NÉGYSZÁZHUSZONHATMILLIÓ FORINT.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelő jelentés a mellékletekkel, valamint a vállalások és korlátozó feltételezések együttesen alkotják cégünk teljes véleményét a szóban forgó ingatlan piaci értékéről.

Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

Tekintettel az értékelt ingatlan jellegére, az általunk meghatározott értékek érvényességét, feltételezve, hogy az értékeket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak, az értékelés fordulónapjától számított 90 napig fenntartjuk.

8. MELLÉKLETEK

INGATLANÉRTÉKELÉSRE VONAT-
KOZÓ SZÁMÍTÁSOK

Értékelés tárgya:

Győr belterület 6394/40 hrsz és 6394/39 hrsz

Kivett beépítetlen terület

Értékelés fordulónapja:

2023. december 31.

FÖLDTERÜLET ÉRTÉKELÉSE, KISEBB MÉRETŰ LAKÓ TERÜLET - ÖSSZEHAJONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS

Osszehasonlító szempont	Értékelendő	Osszehasonlító 1.	Osszehasonlító 2.	Osszehasonlító 3.
Cím	Győr Budai út	Győr, Révfalu	Győr, Galántai utca	Győr, Révfalu
Gazdasági tényezők				
Ár (Ft)	--	120 000 000	69 500 000	112 860 000
Bontási/Kompenz. Költség	--			
Korrigált Ár (Ft)	--	120 000 000	69 500 000	112 860 000
Ajánlat közzétételének helye	--	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Hivatkozási szám	--	33360632	33768739	33169843
Telekméret (m ²)	9 466	1 997	1 265	2 052
Fajlagos egységár (Ft/m ²)	--	60 090	54 941	55 000
Tulajdonátruházás viszonya/tipusa	--	Ajánlat/Tul	Ajánlat/Tul	Ajánlat/Tul
Korrektíós tényező	--	0,85	0,85	0,85
Tulajdonjogi viszony	Tiszta tulajdon	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.
Korrektíós tényező	--	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	--	2024 január	2024 január	2024 január
Korrektíós tényező	--	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár (Ft)	--	102 000 000	59 075 000	95 931 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	--	51 077	46 700	46 750
Elhelyezkedés/megközelíthetőség	Átlagos	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. az elhely./megköz. miatt	--	1,10	1,10	1,10
Beépíthetőség	Magas	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. a beépíthetőség miatt	--	1,05	1,05	1,05
Telekméret (m ²)	9 466	1 997	1 265	2 052
Korr. a méret miatt	-	0,90	0,85	0,90
Övezeti besorolás	Lakóterület	Lakóterület	Lakóterület	Lakóterület
Korr. az övezeti besorolás miatt	--	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra	Átlagos	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korr. infrastruktúra miatt	--	0,95	0,95	0,95
Egyéb	Kötelező érvényű település rendezési szerződés	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korr. az egyéb miatt	igen	0,95	0,95	0,95
Összes korrekció		0,95	0,90	0,95
KORRIGÁLT TELEK EGYSÉGÁR (Ft/m²)		48 523	42 030	44 413

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlanra kötelező érvényű a település rendezési szerződés megkötése a helyi önkormányzattal, melyben konkrét projekten belül a kivitelezőnek vállalni kell a teljes közműhálózat és a közterületet érintő területek (pl. út, járda) kialakítását a projektbe bevont ingatlan vagy ingatlanok területén. A megállapodás feltételeket is szabhat önkormányzati oldalról, melyről nem kaptunk részletes tájékoztatást. Tekintettel a várható költségekre -5% korrekciót alkalmaztunk az értékelés során. A 6394/39 hrsz -ú és 6394/40 hrsz-ú ingatlan együttesen forgalomképes.

ÖSSZEHAJONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT TELEK EGYSÉGÁR (Ft/m ²)	44 988
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)	425 859 338
Kerekítve,	426 000 000

Megjegyzés

TULAJDONI LAPOK

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12779/2024

2024.01.30

GYŐR

Szektor: 34

Belterület 6394/39 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület 0 54 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59701/2007.12.06
eredeti határozat: 59343/2005.12.06
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: RÁBA JÁRMŰIPARI HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT.
cím: 9027 GYŐR Martin út 1

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59701/2007.12.06

Önálló szöveges bejegyzés a 6394/16-18 hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd megosztva
6394/17-18 és 6394/39-40 hrsz-ú ingatlanokra.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12781/2024

2024.01.30

GYŐR

Szektor: 34

Belterület 6394/40 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület 0 9417 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59701/2007.12.06
eredeti határozat: 59343/2005.12.06
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: RÁBA JÁRMŰIPARI HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT.
cím: 9027 GYŐR Martin út 1

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59701/2007.12.06

Önálló szöveges bejegyzés a 6394/16-18 hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd megosztva
6394/17-18 és 6394/39-40 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37554/3/2013.04.05

Vezetékjog
VFGY-0688/2012. A 499/2012. számú változási vázrajzon megjelölt nagyságú területre
vonatkozóan. (ÉDÁSZ-Dunapart-Vízmű I. 20 kV-os elektromos vezetékrendszer).
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK - DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az
ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,
a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum
kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

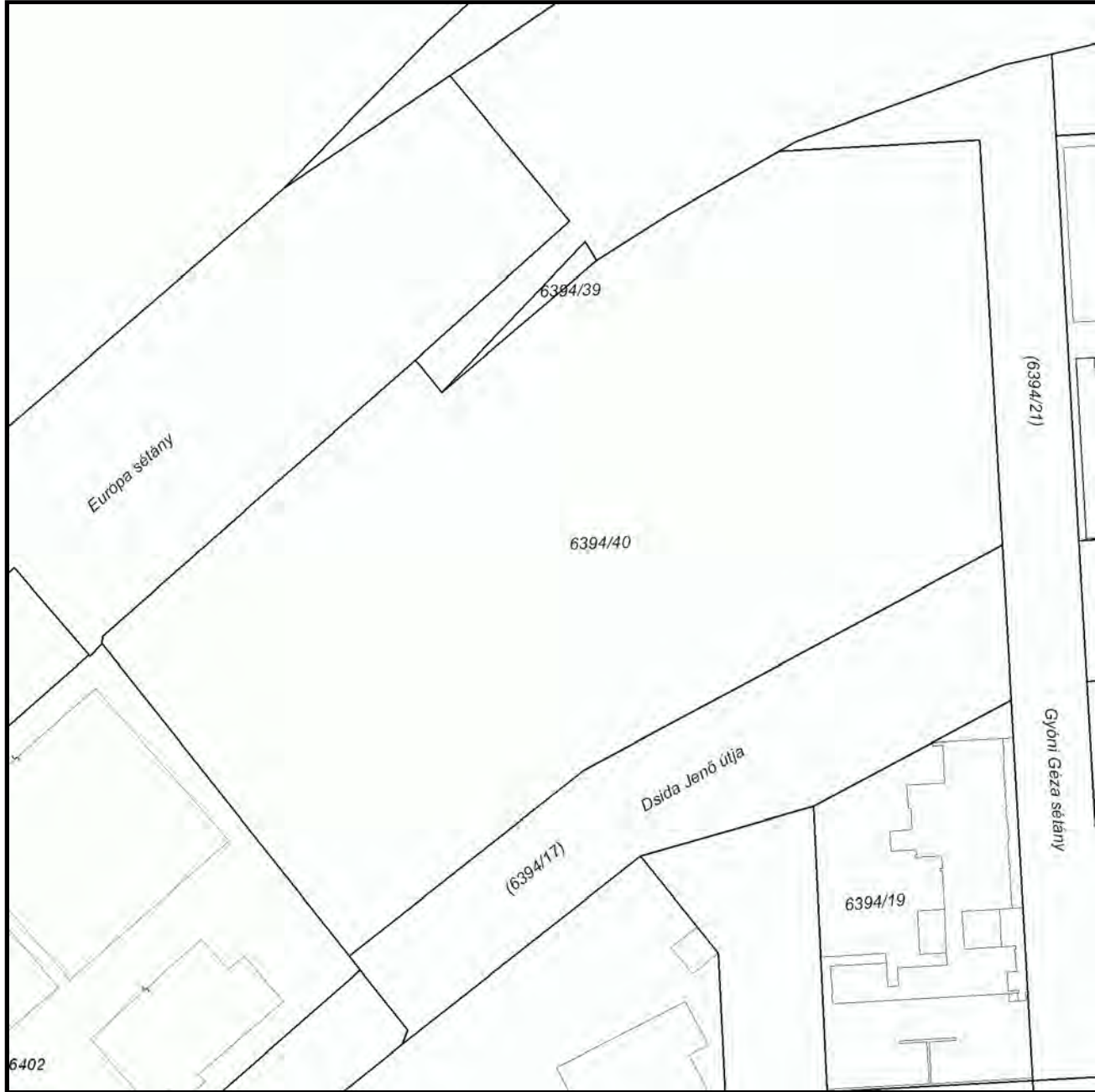
2024.01.30 15:49:15

Helyrajzi szám: GYŐR belterület 6394/40

Megrendelés szám: 7/254/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 44678760002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Győr építési szabályzata – GYÉSZ

46/2020. (XII.08.) Önkormányzati rendelettel(-ig) módosított
1/2006. (I.25.) Ök. rendelet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2006. (01.25.) Ök. rendelete a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében jóváhagyja a Győri Építési Szabályzatot (a továbbiakban: GYÉSZ) és Győr Szabályozási Tervét (a továbbiakban: SZT).

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályozás területi hatálya

1. § (1) A GYÉSZ és a SZT hatálya kiterjed Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére azzal, hogy

- a) a teljes körűen szabályozott övezetekre nem vonatkoznak e rendelet 20. § -ának előírásai,
- b) az övezeti szabályokkal nem szabályozott területekre nem vonatkoznak a 22. § és IV-V. fejezet előírásai, valamint
- c) a rendelet hatálya nem terjed ki a győri 0270/25 és 0270/26 hrsz-ú, valamint az esetlegesen abból vagy azokból kialakuló ingatlanok területére.”

(2) A GYÉSZ-t a 3. sz. mellékletben listázott szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos és más vonatkozó helyi előírások, valamint e rendelet és mellékletei szerint szabad.

A szabályozás eszköze – a GYÉSZ

2. § (1) A GYÉSZ az általános rendelkezéseken túl

- a) a város egész területén érvényes helyi szabályok meghatározását,
- b) a város egyes – az építési övezetknél, övezetknél nagyobb kiterjedésű – területeihez köthető, eltérő szabályok helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
- c) az építési övezetek és övezetek felhasználásának és az azokban történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
- d) a közterületek, utak felhasználásának és az azokon történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
- e) az értékvédelemmel,
- f) a védőterületekkel,
- g) az Étv. 17. §-a szerinti sajátos jogintézményekkel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírásokat tartalmazza.

- (4) Lakóterületen zavarónak kell tekinteni az olyan gazdasági tevékenységet, amely
- a) szabadtéri tárolással jár,
 - b) működése során közvetlenül a szabadba nyíló nyílászáróval összekötött helyiségben – akár alkalmasszerűen – 85 dB A hangnyomásszintet (LAD)⁵³ okozó tevékenységet végeznek,
 - c) mérgező, bűzt keltő anyagot, vagy a háztartásban szokásosnál nagyobb mennyiségű oldószertartalmú anyagot használnak, dolgoznak fel vagy állítanak elő.
- (5) A már beépített telken folytatott építési tevékenység során – bontást követően is – megtartható az övezetben megengedettnél nagyobb, meglévő, vagy az építés érdekében elbontott épület lakásszáma a többi övezeti előírás keretei között.
- (6)⁵⁴

Nagyvárosias lakóövezet (Ln)

- 34. § (1)** A nagyvárosias lakóövezet nagy laksűrűségű terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
 - b) szolgáltató épület,
 - c) vendéglátó épület,
 - d) sportépítmény,
 - e) egyházi épület,
 - f) művelődési épület,
 - g) oktatási épület,
 - h) egészségügyi épület,
 - i) szociális épület.
- (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
- a) szálláshely szolgáltató épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
 - d) többszintes parkolóház és
 - e) többszintes parkolóházhoz kapcsolódóan üzemanyagtöltő.
- (4) A telepszerű (T) beépítési mód esetén a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen
- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) kiegészítő épület.

figyelembe a környezetét; például arányosan nagyobb oldal- és hátsókert méretekkel, tagoltabb tömeg- és homlokzatképzésekkel, a környezet építészeti minőségéhez illeszkedő anyaghasználattal.

⁵³ A 18/2001. (IV. 28.) EüM rendelet 5. § (1) alapján meghatározott határérték.

⁵⁴ Hatályát veszítette a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től

j) autómosó.⁷⁴

(2a)⁷⁵ Az övezetben üzemanyagtöltő és autómosó építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

a) szállás jellegű épület,

b) művelődési épület,

c) egyházi épület,

d) szociális épület,

e) egészségügyi létesítmény,

f) telkenként legfeljebb kettő, az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 12 méterrel meghaladó épületmagasságú reklámtorony,

g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás

az övezetben megengedett tevékenységekhez.

Vásárok, kiállítások és kongresszusok különleges övezet (Kvk)

48. § (1) A vásárok, kiállítások és kongresszusok különleges övezet elsősorban vásárok, kiállítások és kongresszusok létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

a) szállás jellegű épület,

b) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,

c) művelődési épület,

d) szórakoztató épület,

e) vendéglátó épület,

f) irodaépület,

g) parkolóház,

h) üzemanyagtöltő,

i) sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

a) egyházi épület,

b) szociális épület,

c) telkenként legfeljebb kettő, az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 12 méterrel meghaladó épületmagasságú reklámtorony,

d) az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó épületmagasságú szórakoztató, sportolási és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék, stb.),

e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás.

Oktatási központ különleges övezet (Kok)

49. § (1) Az oktatási központ különleges övezet elsősorban oktatási épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az oktatási épületeken túl elhelyezhető:

⁷⁴ Kiegészült a 34/2015. (XII.18.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. január 2-től

⁷⁵ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

4. SZÁMÚ MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

Az övezeti sorszámok és jelek jelentése

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek jele

1-2.			3.		4-5.		6-7.		8-9-10.		11-12-13.		14-15.		16-17.		18-19.		20-21-22.		karakter, betűcsoport
Ln	06	/	Z	/	35	/	50	-	095	/	125	/	03	-	14	/	45	/	007	példasor	
Szerepkör	Megengedett legnagyobb telekhasználtság		Megengedett beépítési mód		Megengedett legnagyobb beépítettség		Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke		Megengedett legkisebb építmény-magasság		Megengedett legnagyobb építmény-magasság		Megengedett legnagyobb szintszám		Telek megengedett legkisebb szélessége		Telek megengedett legkisebb mélysége		Telek megengedett legkisebb területe		mutató
	(0,1)				(%)				(0,1m)				(db)		(m)				(100m ²)		dimenzió

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Ln06/Z/35/50 – 095/125/03 – 14/45/007

Beépítésre nem szánt területek övezeteinek jele

1-2.			3.		4-5.		6-7.		8-9-10.		11-12-13-14.		karakter, betűcsoport
Vízm	00	/	S	/	05	/	90	-	036	-	1500	példasor	
Szerepkör	Legnagyobb telekhasználtság		Megengedett beépítési mód		Legnagyobb beépítettség		Zöldfelület legkisebb mértéke		Legnagyobb építmény-magasság		Beépíthető telek legkisebb területe		mutató
	(0,1)				(0,1 %)		(%)		(0,1m)		(100m ²)		dimenzió

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Vízm00/S/05/90 – 036 – 1500

Megjegyzések:

1. Az övezeti jelben nemcsak a „szerepkör” és a „megengedett beépítési mód” helyén állhatnak betűk, vagy betűcsoportok. Betű alkalmazása másutt is arra utal, hogy a mutató értékét valamilyen, a GYÉSZ IV. fejezetében meghatározott szabály, vagy eljárás alapján lehet meghatározni.

2. Ha az övezeti jelben az 1-2. karakter helyén „00” szerepel ott legfeljebb a valamennyi terület-felhasználási egységben engedélyezhető építmények helyezhetők el.

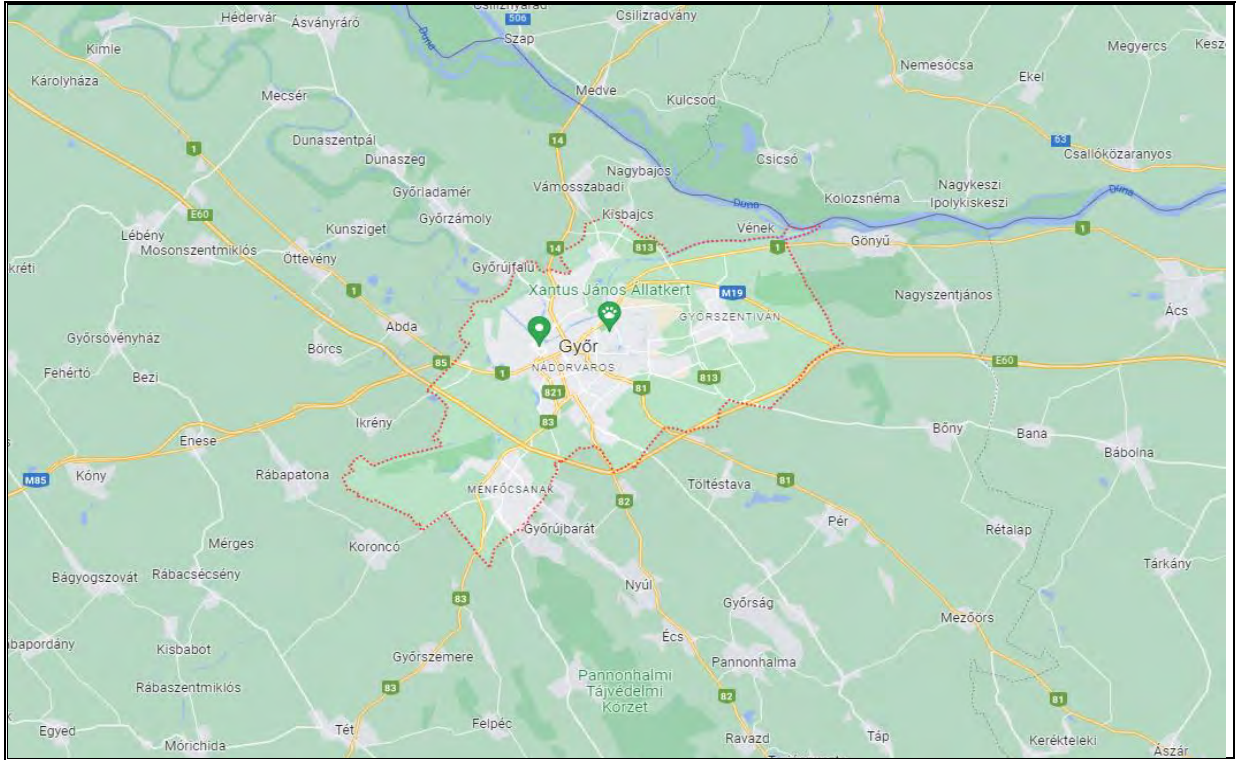
3. Az érték elhagyásával kell jelölni, ha az övezeti jel nem kívánja meghatározni valamelyik mutató értékét. (Például: a fenti első táblázatban bemutatott esetben, ha a legkisebb és legnagyobb telekszélességet nem kívánjuk szabályozni, akkor az övezeti jel: Ln06/Z/35/50 – 095/125/03 –//007.)

Ha a „telek megengedett legkisebb területe” mutató helyén nem áll érték, akkor azt a „telek megengedett legkisebb szélessége és mélysége szorzataként kell figyelembe venni.

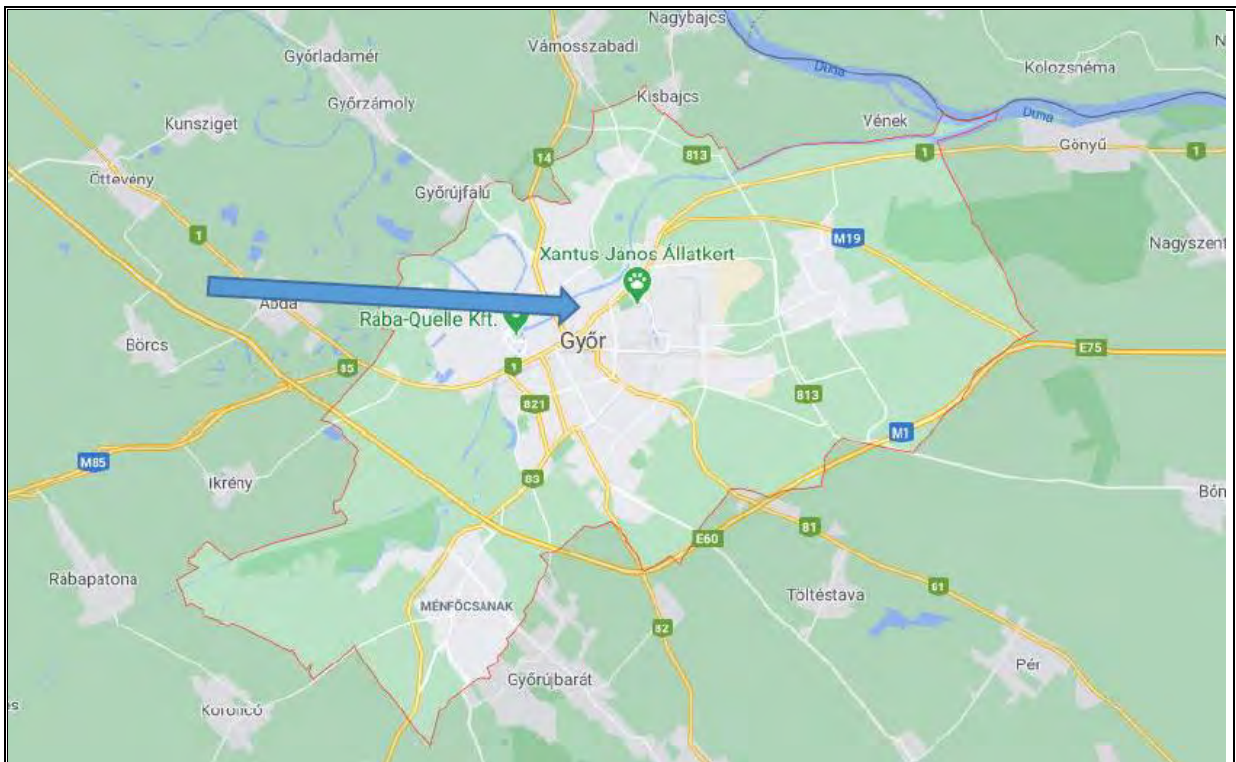
4. Az övezeti sorszám az övezetek egyedi azonosítója. Ha az övezet sorszáma után * van, akkor az övezetre vonatkozó szabályokat – köztük esetleg a szokásosan az övezeti jelben szereplő mutatókat – részletesebb, szöveges előírások határozzák meg, melyek a GYÉSZ V. fejezetében (Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai) az övezet sorszáma alapján található meg.

TÉRKÉPRÉSZLETEK, FÉNYKÉPEK

Győr, belterület
6394/40 hrsz.
2024. február 8.

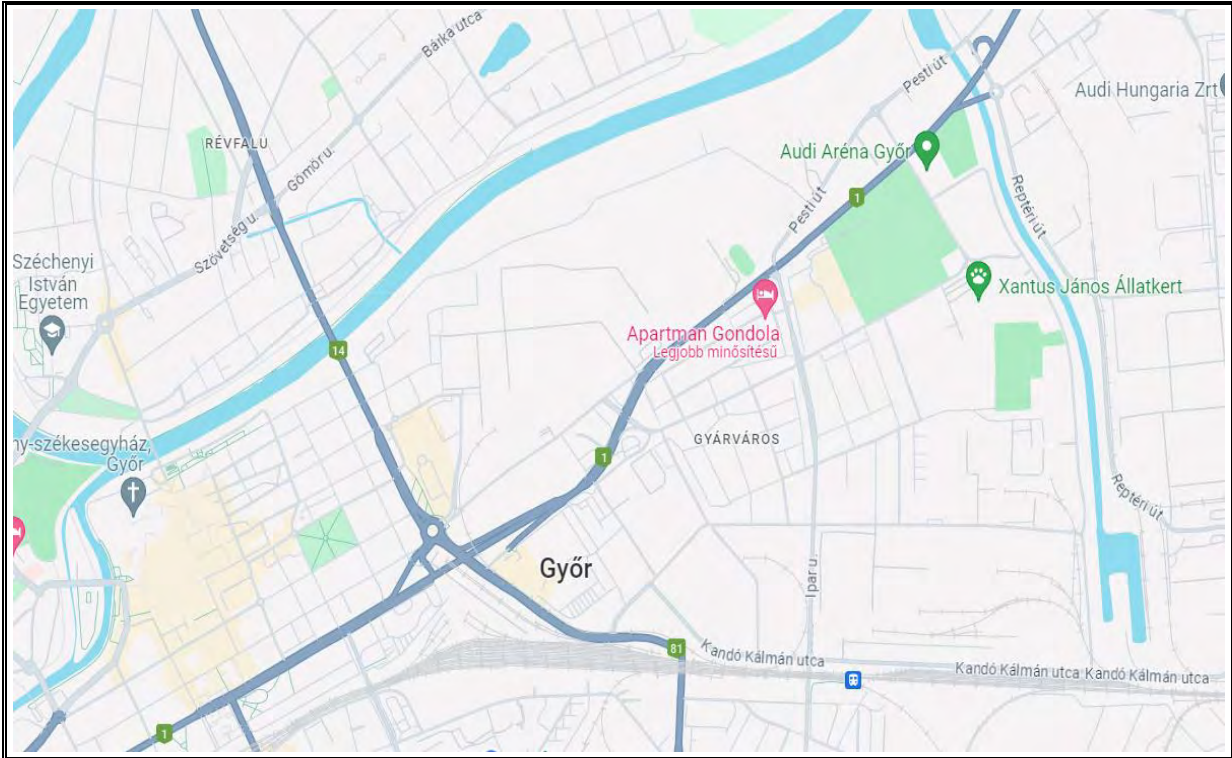


Az értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül

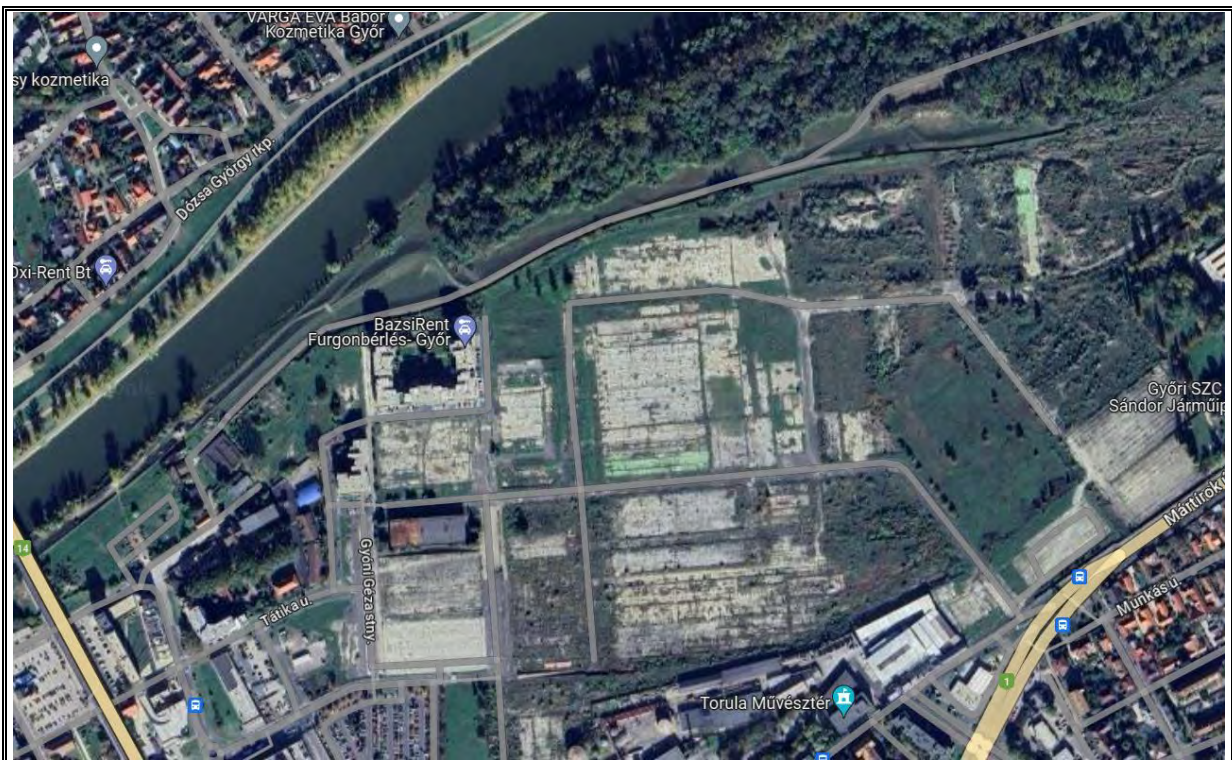


Az értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül

Győr, belterület
6394/40 hrsz.
2024. február 8.



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése településen belül

Győr, belterület
6394/40 hrsz.
2024. február 8.



Környezet



Utcakép



6394/40 hrsz



6394/40 hrsz



6394/40 hrsz



Környezet

VAGYONÉRTÉKELŐ TANÚSÍTVÁNY

VAGYONÉRTÉKELŐI TANÚSÍTVÁNY

Tanúsítom, hogy legjobb tudásom és tudomásom szerint

A jelentés ténymegállapításai pontosak és megfelelnek a valóságnak.

A jelentésben közölt elemzésekre, véleményekre és végkövetkeztetésekre csak a jelentés részét képező különleges kikötések megszorításai vonatkoznak, az itt kifejezett érték(ek) személyes, elfogulatlan szakmai elemzéseimet, véleményemet és végkövetkeztetésemet fejezi(k) ki.

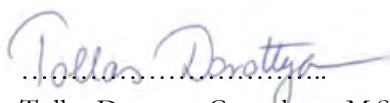
Nincs sem jelenlegi, sem pedig jövőbeni érdekeltségem az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal kapcsolatban és az érintett felekkel kapcsolatban nincs személyes vagy részrehajló érdekeltségem.

Díjazásom nem függ a szóban forgó jelentés használatától, az abban foglalt értéktől és az elemzések, vélemények vagy végkövetkeztetésekből származó eseménytől.

Elemzéseimet, véleményeimet és végkövetkeztetéseimet, valamint ezen jelentést a hazai és hivatásos értékelői gyakorlat egységes szabványaival összhangban készítettem.

A jelen értékelés tárgyát képező vagyontárgy esetében helyszíni szemlén és szemrevételezésen alapuló felmérést végeztem.

A Grant Thornton Valuation Kft., valamennyi, jelentős szakmai segítséget nyújtó munkatársának a neve a jelentés aláíró oldalán van feltüntetve.



Tollas Dorottya Consultant, M.Sc. Economy
Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő (08352/2019)

VAGYONÉRTÉKELŐI TANÚSÍTVÁNY

Tanúsítom, hogy legjobb tudásom és tudomásom szerint

A jelentés ténymegállapításai pontosak és megfelelnek a valóságnak.

A jelentésben közölt elemzésekre, véleményekre és végkövetkeztetésekre csak a jelentés részét képező különleges kikötések megszorításai vonatkoznak, az itt kifejezett érték(ek) személyes, elfogulatlan szakmai elemzéseimet, véleményemet és végkövetkeztetésemet fejezi(k) ki.

Nincs sem jelenlegi, sem pedig jövőbeni érdekeltségem az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal kapcsolatban és az érintett felekkel kapcsolatban nincs személyes vagy részrehajló érdekeltségem.

Díjazásom nem függ a szóban forgó jelentés használatától, az abban foglalt értéktől és az elemzések, vélemények vagy végkövetkeztetésekből származó eseménytől.

Elemzéseimet, véleményeimet és végkövetkeztetéseimet, valamint ezen jelentést a hazai és hivatásos értékelői gyakorlat egységes szabványaival összhangban készítettem.

A jelen értékelés tárgyát képező vagyontárgy esetében helyszíni szemlén és szemrevételezésen alapuló felmérést végeztem.

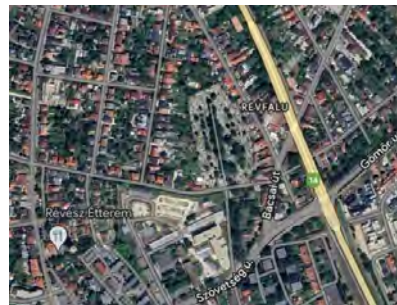
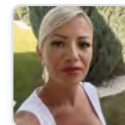
A Grant Thornton Valuation Kft., valamennyi, jelentős szakmai segítséget nyújtó munkatársának a neve a jelentés aláíró oldalán van feltüntetve.

.....


Jakab Benjamin Head of Division, M.Sc. in Finance

Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő (2506/2017.), EUFIM (284/2023)

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK



Győr, Révfalu

Eladó lakóövezeti telek

Ár
120 millió Ft

Telekterület
1997 m²

Beépíthetőség **30%**

Szintterületi mutató **nincs megadva**

Bruttó szintterület **nincs megadva**

Villany **telken belül**

Víz **telken belül**

Gáz **telken belül**

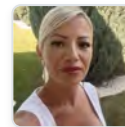
Csatorna **telken belül**

Révfaluban keres telket családi házának?

Győr-Révfalu klasszikus utcájában található ez az összközműves, 1997 m²-es, 28 méteres utcafronttal rendelkező, 3x 63 amperrel ellátott belterületi építési telek; komplett háztervekkel, akár azonnal kezdhető építkezéssel. Irányára: 120 m Ft. Bővebb információ és időpont egyeztetés telefonon, várom hívását!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33360632>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Garliczky Eszter
Eszter Ingatlan

+36 30 900 0345



Győr, Galántai utca

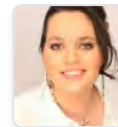
Eladó lakóövezeti telek

Ár
69,50 millió FtTelekterület
1265 m²Beépíthetőség **30%**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Villany **telken belül**Víz **telken belül**Gáz **telken belül**Csatorna **telken belül**

Győr-Révfa frekventált részén, a 14-es főúton, az új lakópark csomópontjánál, a Galántai út és a Ciklámen utca sarkán eladó ez az összközműves, teljesen lecsupaszított és üres, 1265 m²-es belterületi építési telek. Kiváló hely, amennyiben vállalkozását nagy forgalmú, jól megközelíthető helyen tudná! Bővebb információ és időpont egyeztetés a megadott telefonszámon, várom hívását!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33768739>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Győr, Révfa

Eladó lakóövezeti telek

Ár
112,86 millió Ft

Telekterület
2052 m²

Beépíthetőség **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

Szintterületi mutató **nincs megadva**

Gáz **nincs megadva**

Bruttó szintterület **nincs megadva**

Csatorna **nincs megadva**

Villany **nincs megadva**

Győr-Révfa vízvárosi részén eladásra kínálunk két telket egyben. Az ingatlanok összesen 2052 m² es beépítetlen terület.

A telek jó környéken csendes utcában található.

Az utcában pár méterre a telekhatártól található a közművek.

Ideális választás befektetők és építési vállalkozók számára.

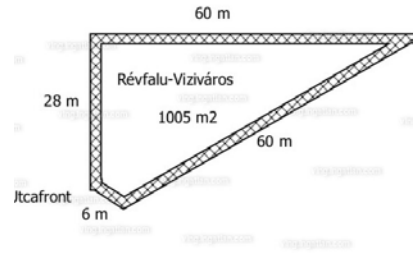
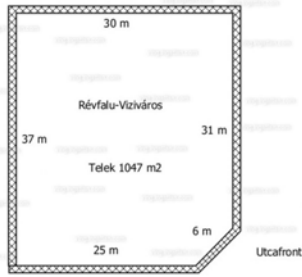
Beépíthetőségi paraméterek : Lke-//007

Lke-//007

Az ingatlan előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

Kérdés esetén várom hívását akár hétvégén is.

(További kínálatunkat keresse a VING hivatalos weboldalán.)



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33169843>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



© 2012 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.
References to Grant Thornton are to Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) or its member firms. Grant Thornton International and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms