



We engineer, you drive

RÁBA Járműipari Holding Nyrt.

A RÁBA JÁRMŰIPARI HOLDING NYRT.

2023. NOVEMBER 9-I

RENDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉSÉNEK

ELŐTERJESZTÉSEI

Győr, 2023. október 19.



We engineer, you drive

Tartalomjegyzék

Közgyűlési meghívó	3
1. Ingatlanértékesítés jóváhagyása	5
2. A könyvvizsgáló megválasztása és díjazásának megállapítása	47
3. A győri 67.000 m ² alapterületű üzemcsarnok felújítása	50
4. Egyebek	53
Szavazati jogok száma a RÁBA Járműipari Holding Nyrt-nél 2023. október 9-én.....	54



We engineer, you drive

A RÁBA Nyrt. meghívója rendkívüli közgyűlésre

A RÁBA Járműipari Holding Nyrt. („RÁBA Nyrt.” vagy „Társaság”, székhely: 9027 Győr, Martin u. 1., cégjegyzékszám: 08-10-001532) **Igazgatósága értesíti a Társaság tisztelt részvényeseit, hogy a Társaság 2023. november 9-én rendkívüli közgyűlést („Közgyűlés”) tart.**

A Közgyűlés időpontja:	2023. november 9. 10 óra
A Közgyűlés helyszíne:	ETO Park Hotel, 9027 Győr, Nagysándor József u. 31.
A Közgyűlés megtartásának módja:	személyes részvétel
A Közgyűlés COAF száma:	HU20231009012498

A KÖZGYŰLÉS NAPIRENDJE

1. Ingatlanértékesítés jóváhagyása
2. A könyvvizsgáló megválasztása és díjazásának megállapítása
3. A győri 67.000 m² alapterületű üzemcsarnok felújítása
4. Egyebek

A KÖZGYŰLÉS MEGTARTÁSÁNAK MÓDJA

A Közgyűlés személyes részvétellel kerül megtartásra.

A közgyűlésen mint nem nyilvános rendezvényen kizárólag a részvényesek, a részvényesek törvényes vagy meghatalmazott képviselői, a Társaság tisztségviselői, munkatársai és a közgyűlés lebonyolításában résztvevő személyek vehetnek részt. A Társaság kéri a tisztelt részvényeseit, hogy a közgyűlésre kísérő nélkül érkezzenek!

KÖZGYŰLÉSI ELŐTERJESZTÉSEK ÉS HATÁROZATI JAVASLATOK

Az Igazgatóság a Közgyűlés napirendjén szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket és határozati javaslatokat 2023. október 19-ig külön hirdetményben teszi közzé a Budapesti Értéktőzsdre (www.bet.hu), az MNB (www.mnb.hu), illetve a Társaság (www.raba.hu) honlapján.

A szavazatok legalább egy százalékát képviselő részvényesek – a szavazati arányuk igazolása mellett – a jelen hirdetmény megjelenésétől számított 8 napon belül az ok megjelölésével, a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak megfelelően, írásban indítványozhatják, hogy az Igazgatóság valamely kérdést tűzzön a Közgyűlés napirendjére, illetőleg a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatokat is előterjeszhetnek.

RÉSZVÉNYESI JOGOK GYAKORLÁSA

Az Alapszabály értelmében a Közgyűléssel kapcsolatban a részvényesi jogok gyakorlására az jogosult saját maga vagy képviselője útján, akinek a nevét - lezárásának időpontjában - a részvénykönyv a Társaság által a Közgyűlés céljaira kezdeményezett tulajdonosi megfeleltetés alapján tartalmazza.

A tulajdonosi megfeleltetés fordulónapja: 2023. november 2.

A részvénykönyv lezárásának napja: 2023. november 7. 18 óra

A részvényesek részvénykönyvi bejegyeztetéséről a KELER Zrt. által vezetett részvénykönyvbe az értékpapír-számlavezetők a részvényesek megbízása alapján gondoskodnak; a bejegyeztetésért a Rába Nyrt. felelősséget nem tud vállalni.



We engineer, you drive

Felhívjuk a tisztelt részvényesek figyelmét, hogy legkésőbb a részvénykönyv lezárásának napját megelőző második munkanapig győződjenek meg az értékpapír-számla vezetőjüknél a részvénykönyvbe való bejegyzésükhöz szükséges intézkedések megtörténtéről.

A közgyűlésen a részvényesek személyesen, törvényes képviselőik, illetve meghatalmazottjaik útján vehetnek részt.

A részvényesek személyazonosságukat a felmutatott személyazonosításra alkalmas igazolványaikkal, illetve szervezeti vagy cégazonosságukat és képviselési jogosultságukat a szervezet vagy cég bejegyzését és hatályos adatait, valamint képviselőit tanúsító hivatalos okirattal (pl. cégkivonat) kötelesek igazolni. Külföldi részvényes esetén a külföldön kiállított okiratokra vonatkozó szabályok szerint kell eljárni, figyelembe véve a Magyarország és a kiállítás helye szerinti ország között hatályban lévő nemzetközi egyezmény vonatkozó rendelkezéseit vagy a viszonyosságot is. Amennyiben az okiratokat vagy a meghatalmazást nem magyar vagy angol nyelven állították ki, azokról magyar vagy angol nyelvű fordítást kell mellékelni.

A Társaság kéri a tisztelt részvényeseket, hogy a regisztrálás érdekében a közgyűlés helyén reggel 8.30 órától szíveskedjenek megjelenni a személyazonosságuk, illetve cégazonosságuk és képviselési jogosultságuk igazolásához szükséges irataikkal.

A határozatképtelenség miatt esetlegesen **megismételt közgyűlés összehívása:**

Abban az esetben, ha a 2023. november 9. napjára összehívott közgyűlés a kitűzött időpontot követően 30 perccel sem határozatképes, a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés azonos helyszínen és azonos napirenddel, **2023. november 9-én 11 órakor** kerül megtartásra.

A határozatképtelenség miatt megismétlendő közgyűlés céljaira a 2023. november 2-i fordulónapi tulajdonosi megfeleltetés alapján összeállított és 2023. november 7-én 18 órakor lezárt közgyűlési részvénykönyv kerül felhasználásra.

A határozatképes közgyűlés felfüggesztése esetén a felfüggesztéssel egyidejűleg kitűzött folytatóságos közgyűlés időpontját a RÁBA Nyrt. legkésőbb a felfüggesztett közgyűlés napját követő munkanapon külön hirdetményben teszi közzé.

Győr, 2023. október 9.

A RÁBA Nyrt. Igazgatósága



We engineer, you drive

KÖZGYŰLÉS 1. NAPIRENDI PONT INGATLANÉRTÉKESÍTÉS JÓVÁHAGYÁSA

1. ELŐZMÉNYEK

A Rába Nyrt. 2000-es évek eleji re-strukturálása során döntés született a városközpont közeli központi gyártelep áttelepítéséről a Rába Nyrt. 9027 Győr, Martin út 1. szám alatti telephelyére. A döntést követően folyamatosan költözött ki a Rába Csoport a jelenleg is telephelyként szolgáló ipari területre. Utolsó termelő egységként a Rába Jármű Kft. 2006-ban hagyta el a belvárosi területet. Az üresen maradt épületek földszintig lebontásra kerültek, egy műemlék jellegű épület kivételével.

A terület hasznosítását egy 2001. decemberi Igazgatósági határozat indította el. Ezt követően megvalósult az ECE projekt (Árkád), és a 2004. évi városi rendezési terv módosítását követően elindult az Engel projekt, immár Városrét néven. Ez a projekt a „Tulipán”, az „Amarillisz” és a „Dália” társaságokat foglalta magába.

A Rába Nyrt. évente megújított stratégiai terveiben több éve szerepel a teljes terület (Városrét) mint értékesítendő ingatlan. Az értékesítendő területen a Rába Nyrt. és leányvállalatai tevékenységet nem folytatnak, tehát az értékesítés semmilyen módon nem befolyásolja a vállalatcsoport operatív működését.

A Rába Nyrt. részvényesei évek óta kiemelt figyelemmel kísérik a befektetési célú ingatlanok kérdéskörét. A közgyűléseken minden alkalommal felmerül ezen ingatlanok helyzete, és a részvényesek szorgalmazzák ezen területek értékesítését.

A Rába Nyrt. 2019. novemberében konkrét vételi ajánlatot kapott Európa egyik vezető multinacionális kereskedelmi vállalatától a Győr belvárosában található, Városrétként ismert terület kereskedelmi zónának minősített részére. A Rába Nyrt. a Társaság 5/2020.04.30. sz. közgyűlési hatáskörben hozott határozatában foglalt felhatalmazásnak megfelelően a 2020. március 18-án közzétett közgyűlési előterjesztésben meghatározott feltételekkel 2023 áprilisában árverésre bocsátotta a Városrét részét képező, Győr, belterület 6390/5 hrsz. alatti ingatlant és 2023. április 24-én a nyertes árverezővel az adásvételi szerződést meg is kötötte.

Győr város közgyűlése 2023. szeptember 26-án döntött a Városréthez tartozó ingatlanokon a változtatási tilalom feloldásáról.

Az első értékesítés után a Városrét fennmaradó közel 36 hektárnyi területének egy darabban történő értékesítése a jelenlegi viszonyok között nem tűnik reális célnak. Ezért a Rába Nyrt. a Városrétre érvényes település-rendezési előírásoknak megfelelő egységekre osztotta a területet és első lépésként a jelen közgyűlési napirendi pont tárgyát képező ingatlanrész értékesítését tűzte ki célul és kér hozzá felhatalmazást a közgyűléstől.

A Rába Nyrt. Alapszabálya 13. (m) pontja szerint a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a hozzájárulás a Társaság normál üzleti tevékenységén kívül eső olyan szerződés megkötéséhez, amely 400 millió Ft-ot elérő, vagy meghaladó értékben bármely ingatlan elidegenítését, birtoklási vagy rendelkezési jogának harmadik személyre ruházását eredményezi.

2. AZ ÉRTÉKESÍTENDŐ INGATLAN-EGYSÉG ISMERTETÉSE

Az értékesítendő ingatlan-egység jelenleg a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban a **Győr belterület 6394/44** helyrajzi számon nyilvántartott, ipartelep megnevezésű, összesen 305.778 m² terület részét képezi és abból **cca. 109.170m²** nagyságú területet alkot. Az értékesítendő ingatlan területrajza a jelen Közgyűlési előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.



We engineer, you drive

A Győr belterület 6394/44 helyrajzi számú ingatlan egészét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett útszolgalmi jog terheli a Győr belterület 5752 helyrajzi számú ingatlan javára. Vezetékjog terheli továbbá 630 m² területre, amelynek jogosultja az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt, valamint további vezetékgjog 1.146 m² területre, amelynek szintén az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt a jogosultja.

Az értékesítendő ingatlan-egység nem közművesített, részben betonozott, azon a földszín feletti korábbi épületek padlószintig lebontásra kerültek, de az ingatlan-egység területén található egy csapadékvízátelövő műtárgy, valamint több épület alagsora.

A Társaság az Igazgatóság döntése értelmében az összesen 305.778 m² (hrsz: 6394/44) ingatlant a számviteli nyilvántartásokban bekerülési költségen tartja nyilvántartva az IFRS szerinti befektetési célú ingatlanok között, amelynek összértéke 254 millió Ft. Tárgyi ügylet ebből mintegy 36%-ot tesz ki.

3. A TÁRGYI INGATLAN-ÉRTÉKESÍTÉS ÜZLETI FELTÉTELEI

A Rába Nyrt. Alapszabálya 13. (m) pontja szerint a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a hozzájárulás a Társaság normál üzleti tevékenységén kívül eső olyan szerződés megkötéséhez, amely 400 millió Ft-ot elérő, vagy meghaladó értékben bármely ingatlan elidegenítését, birtoklási vagy rendelkezési jogának harmadik személyre ruházását eredményezi.

Vagyonértékelés

Az ingatlan-egységet a Társaság kérésére a független PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. vagyonértékelte (2. melléklet):

Az ingatlan helyrajzi száma: 6394/44

A telek területe a tulajdoni lap szerint: 305.778m²

A telek területéből az értékesítendő ingatlan-egység területe: cca. 109.170 m²

Az értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 13.

Az értékbecslés alkalmazott módszerei: Piaci összehasonlításra alapuló módszer

Az értékelő az értékelést a nemzetközi vagyonértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardoknak megfelelően állította össze, figyelembe véve a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlását, valamint a többször módosított „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendeletet.

A tervezett tranzakció főbb paraméterei

Az értékesítés céljára a Győr belterület 6394/44 helyrajzi számú ingatlan telek-alakítással megosztásra kerül és az értékesítendő ingatlan-egység önálló ingatlanként kialakításra kerül.

- Értékesítendő önálló ingatlan területe: cca. 109.170 m² (a telekalakítással válik véglegessé)
- Nettó négyzetméterár: 37.435 Ft/m²
- Minimum nettó vételár: 4.087.000.000 Ft

Terhek

A Győr belterület 6394/44 helyrajzi számú ingatlan egészét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett útszolgalmi jog terheli a Győr belterület 5752 helyrajzi számú ingatlan javára. Vezetékjog terheli továbbá 630 m² területre, amelynek jogosultja az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt, valamint további vezetékgjog 1.146 m² területre, amelynek szintén az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt a jogosultja. A terhek az értékesítendő önálló ingatlanra a telekalakítás szabályai szerint kerülnek átvezetésre.



We engineer, you drive

Kötelezettségek

Az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan a Rába Nyrt. az alábbi kötelezettségeket vállalja:

- Az ingatlan teher és szolgalmmentes átadása, kivéve az érintett területeken lévő fenti terheket, illetve jogokat, amelyeket a vevő tudomásul vesz.

4. AZ INGATLANÉRTÉKESÍTÉS TÁRSASÁGRA GYAKOROLT HATÁSA

Stratégiai hatás

A vállalat az értékesítési célú ingatlanok között kezeli a tárgyi ingatlant. A vállalatcsoport működéséhez nem szükséges az ingatlan. Az ingatlan jelenlegi funkciója nem tartozik a vállalat core tevékenységei közé. A tranzakció, lezárását követően, további eredmény- és készpénz-többletet biztosít a vállalat számára a Rába Modernizációs Program 2025 célkitűzéseit elősegítő beruházásokhoz.

A pénzügyi eredményre gyakorolt hatás:

Egyéb bevétel:	4087 millió Ft
Könyv szerinti érték (egyéb ráfordítás)	91 millió Ft
Tárgyi eszköz értékesítés költsége (EAR):	31 millió Ft
Egyéb várható becsült költségek:	25 millió Ft
Eredmény hatás:	3940 millió Ft
C/F hatás:	4031 millió Ft

5. AZ INGATLANÉRTÉKESÍTÉS FOLYAMATA

Árverés útján történő értékesítés

Az önálló helyrajzi számon kialakított ingatlan értékesítésére az EAR (Elektronikus Aukciós Rendszer) igénybevételével kerül sor.

1. A közgyűlési döntés függvényében a Társaság szerződést köt az MNV Zrt-vel a tranzakció EAR-ban történő lebonyolítására
2. A Társaság a közgyűlés döntése szerinti áron és árverési feltételekkel árverésre bocsájítja az ingatlant az EAR-on keresztül.
3. A közgyűlési felhatalmazás alapján a Társaság a legmagasabb vételi ajánlatot tevővel megkötözi az adásvételi szerződést.

Az EAR működéséről további információkat az EAR Felhasználási szabályzata tartalmaz (<https://e-arveres.mnv.hu/attachment/0/59189/Felhaszn%C3%A1l%C3%A1si%20%C3%A9s%20Adatkezel%C3%A9si%20Szab%C3%A1lyzat.pdf>).

Az árverés főbb elemei

Kikiáltási ár: nettó 4.087.000.000 Ft (nettó 37.435 Ft/m²)

Az értékesítés módja, az adásvételi szerződés megkötésére jogosult: Az EAR-on keresztül árverésre bocsátott vagyontárgy tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó szerződés megkötésére licitálás útján, a legmagasabb vételárát felajánló árverező szerez jogot.

Árverési biztosíték: nettó 204.350.000 Ft (a kikiáltási ár legalább 5%-a)

Licitlépcső mértéke: 10.000.000 Ft

Eredménytelen árverés esetén követendő eljárás

Az árverés eredménytelen, ha nem érkezett érvényes vételi ajánlat, vagy nem kerül sor határidőben a szerződés megkötésére, vagy ha az árverést az MNV Zrt. a Társaság döntése alapján ezektől eltérő okokból eredménytelennek nyilvánította.



We engineer, you drive

6. MELLÉKLETEK

- 1. melléklet Értékesítendő ingatlan területrajza
- 2. melléklet Ingatlanértékelési jelentés



ELEKTRONIKUSAN
HITELESÍTETT
DOKUMENTUM

HITELESÍTŐ RENDSZER: NETLOCK | SIGN



Dr. Polacsek Csaba Zsol...

**A Rába Járműipari Holding Nyrt. tulajdonában
lévő 9027 Győr Budai út 1. (6394/44 hrsz) alatti
ingatlan kijelölt részeinek értékbecsléséről**

2023. október 19.





Lang-Péli Éva
Általános vezérigazgató-helyettes

Rába Járműipari Holding Nyrt.
9027 Győr, Martin u. 1.

Tisztelt Vezérigazgató-helyettes Asszony!

Megtisztelő megbízásuk alapján elvégeztük a szerződésünkben foglaltaknak megfelelően, a Rába Járműipari Holding Nyrt. tulajdonában álló, a természetben 9027 Győr Budai út 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 6394/44 hrsz-on nyilvántartott ingatlan kijelölt részeinek értékbecslését.

A csatolt, leíró jellegű elemzésben azonosítjuk az ingatlant, részletesen leírjuk azokat a feltételeket, amelyek alapján a jelentést összeállítottuk, valamint megadjuk azokat a korlátozó feltételeket, amelyek mellett a jelentés érvényes.

Rögzítjük az ingatlanra vonatkozó összes tudomásunkra jutott olyan tényadatot, amelyek az általunk végzett vizsgálatokat és elemzéseket bármilyen formában befolyásolhatták. Ismertetjük vizsgálataink és elemzéseink eredményét, amelynek alapján következtetéseinket levontuk.

Megtiszteltetésnek tekintjük, hogy Társaságuk ennek a feladatnak az elvégzésével megbízott bennünket és reméljük, hogy a jövőben is igénybe veszi szolgáltatásainkat.

Budapest, 2023. október 19.

Tisztelettel,

dr. Polacsek Csaba
Cégtárs
PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.

Melléklet: 1 db jelentés

Tartalom

Előzmények	4
Vezetői összefoglaló.....	4
Beszámoló jelentés	6
A megbízás tárgya, a feladat meghatározása	6
A megbízásra vonatkozó információk	6
A vizsgált vagyoni jogok	6
A piaci érték definíciója	6
Az értékelés fordulónapja	6
Az ingatlanpiac bemutatása	7
Általános gazdasági helyzet.....	7
Lakáspiac	10
Irodapiac.....	12
Az ingatlan bemutatása	15
Az ingatlan környezetének bemutatása	16
A földterület bemutatása	17
Az építésügyi hatósági előírások.....	18
Az ingatlan értékelése	20
Piaci összehasonlításon alapuló értékelés	20
Végkövetkeztetés	22
Feltételezések és korlátozó feltételek	23
Mellékletek.....	24
1. sz. melléklet – Számítási táblázat	24
2. sz. melléklet – Tulajdoni lap	25
3. sz. melléklet – Szabályozási koncepciók, Helyszínrajz (területigény)	27
4. sz. melléklet – Fotódokumentáció	30
5. sz. melléklet – Fogalmak, értékelési módszerek általános leírása	31

Előzmények

Rába Járműipari Holding Nyrt. (továbbiakban „Megbízó”) felkérte a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.-t (továbbiakban „PwC” vagy „Megbízott”), hogy végezze el a társaság tulajdonában lévő 9027 Győr Budai út 1 (6394/44 hrsz) alatti ingatlan kijelölt részének (a továbbiakban „Ingatlan”) értékbecslését.

Megbízótól kapott információink alapján az értékelés célja az Ingatlan piaci értékének meghatározása, belső gazdasági döntés előkészítésének támogatására.

Vezetői összefoglaló

Vizsgált ingatlan főbb adatai

Ingatlan címe	9027 Győr Budai út 1.
Ingatlan helyrajzi száma	6394/44
Ingatlan tulajdonosa és tulajdoni hányad	Rába Járműipari Holding Nyrt. (1/1 tulajdoni hányad)
Telek teljes területe	305 778 m ²
Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrész területe	109 170 m ²
Kivett megnevezés	Kivett ipartelep

Megállapításaink

Vizsgált jog:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
Értékbecslés célja:	Piaci érték meghatározása, belső gazdasági döntés előkészítésének támogatására
Helyszíni szemle dátuma	2023.09.13.
Értékelés fordulónapja:	2023.09.13.
Jelentés készítésének dátuma:	2023.10.19

A kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztünk, ez nem volt megbízásunk tárgya.

Legfontosabb feltételezéseink (részletes kifejtés a Feltételezések és korlátozó feltételek fejezetben található):

A területen jelenleg változtatási tilalom van érvényben, tehát telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. Az értékelésünk során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a változtatási tilalom megszüntetésre kerül és a terület településközpont vegyes övezeti besorolást kap.

Értékbecslés alkalmazott módszerei: Piaci összehasonlításon alapuló módszer

Az értékelést a nemzetközi vagyonértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardoknak megfelelően állítottuk össze. Figyelembe vettük a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlását, valamint a többször módosított „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendeletet.

A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak.

Az ingatlant úgy értékeltük, amint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztük, hogy az ingatlan alkalmas a legértékesebb és legjobb hasznosításra irányuló fejlesztések megvalósítására.

A 2023. szeptember 13-án lezajlott helyszíni szemlén személyesen vizsgáltuk meg az értékelés tárgyát képező ingatlant. A helyszíni szemlén részt vevő személyek:

- Beyer Anna, létesítménygazdálkodó, a Megbízó képviselőjében
- Kovács-Grátczner Anita, vezető tanácsadó, a PwC képviselőjében

A helyszíni szemle alkalmával a szemrevételezés módszerét alkalmaztuk, az ingatlanról és környezetéről fotókat készítettünk.

Egy ingatlan értékének meghatározására három nemzetközileg elfogadott hagyományos értékelési módszer alkalmazható, piaci összehasonlításra alapuló módszer, a hozamszámításra alapuló módszer és a költség alapú módszer. Ezen kívül fejlesztési területek, fejleszthető ingatlanok esetében a maradványérték meghatározásán alapuló értékelési módszer, mely az előzőekben ismertetett három értékbecslési módszer kombinációja.

Megbízónk rendelkezésünkre bocsátotta a tárgyi ingatlan teoretikus felosztását, A, B és C tömbökre, illetve az ezekhez tartozó feltételezett övezeti besorolásokat. Mivel pontos területi adat nem állt rendelkezésre, hogy mekkora az egyes tervezett telektömbökhöz tartozó földterület, melyeknek különböző övezeti besorolása van, így a telek értékének megállapítása maradvány értékbecslés módszerével nem lehetséges.

Mindezen okok miatt az ingatlan értékbecslését kizárólag piaci összehasonlító módszerrel végeztük el és az ezzel a módszerrel meghatározott értéket fogadtuk el.

Ennek alapján a 9027 Győr Budai út 1 (6394/44 hrsz.) szám alatti ingatlan kijelölt részének 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó piaci érték, 2023. szeptember 13-i fordulónapon:

4 087 000 000 Ft, azaz négy milliárd-nyolcvanhétmillió forint.

A megállapított érték minden esetben ÁFA nélküli nettó érték. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került alkalmazásra, az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgáltuk.

Tekintettel az értékelt ingatlan jellegére, az általunk az adott fordulónapra meghatározott érték érvényességét - feltételezve, hogy az értéket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak - az értékelés fordulónapjától számított 90 napig tartjuk fenn.

Az értékbecslés készítésében részt vevő személyek:

Bihátsi Péter, Senior manager,
Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő (03571/2003.), MRICS (6611915), EUFIM (2005/142.)

Kovács-Grátczner Anita, Senior consultant
Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő (nyilvántartó hatóság: Székesfehérvár Megyei Jogúváros Jegyzője, nyilvántartási szám 558) MRICS (6322399)

Felhívjuk a megbízó figyelmét arra, hogy az Orosz Föderáció által Ukrajna ellen vívott háború („háború”) és a megromlott energiaellátási helyzet jelentős bizonytalanságot eredményezett többek között az ingatlanpiacra gyakorolt lehetséges hatások tekintetében. Sem Önök, sem mi nem tudjuk megjósolni a háború és az energia helyzet lehetséges szélesebb körű gazdasági és üzleti következményeinek a vizsgált ingatlanokra és felépítményekre gyakorolt lehetséges hatását (beleértve a szankciók vagy bármely kormány által már meghozott vagy meghozandó intézkedések hatását). Ezért tanácsadói szolgáltatásaink nem tudják azonosítani vagy számszerűsíteni a tervezett ügyletet érintő lehetséges hatásokat, vagy kockázatokat.

A fentiek miatt hangsúlyozzuk, hogy a várható és a tényleges eredmények közötti eltérés jelentősen nagyobb lehet, mint a múltban. Nem vállalunk felelősséget az előrejelzett eredmények megvalósulásáért. Ennek következtében jelentős az értékbecslések bizonytalansága, ezért értékelésünket a szokásosnál magasabb fokú óvatossággal szükséges kezelni. Javasoljuk a vizsgált ingatlanokra vonatkozó értékbecslés rendszeres felülvizsgálatát.

Beszámoló jelentés

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása

A Megbízó felkérte a PwC-t, hogy készítse el a Rába Járműipari Holding Nyrt. tulajdonát képező a természetben 9027 Győr Budai út 1, 6394/44 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan kijelölt részeinek értékbecslését.

A területen jelenleg változtatási tilalom van érvényben, tehát telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. Az értékelésünk során Megbízónk kérésének megfelelően azt feltételezzük, hogy a változtatási tilalom megszűnik, az értékelt terület szabadon fejleszhetővé válik, és a Megbízó adatszolgáltatása alapján az övezeti besorolás változik.

A jelentés célja

Tudomásunk szerint jelentésünk célja a kijelölt Ingatlan piaci értékének meghatározása a Megbízó belső gazdasági döntés előkészítésének támogatására.

A megbízásra vonatkozó információk

Jelentésünk elkészítéséhez az Ingatlan tulajdonosának képviselője az alábbi dokumentumokat és információkat bocsátotta a rendelkezésünkre elektronikus formában:

- Szabályozási koncepció (összesen három dokumentumban részletezett)
- Értékbecslésre kijelölt területről helyszínrajz
- Helyszíni szemle során kapott szóbeli információk,
- PwC: helyszíni szemrevételezés, fotók készítése, tulajdoni lap beszerzése

A fentiekben túl felhasználtuk az Ingatlannal kapcsolatban elérhető publikus információkat, az Ingatlanra vonatkozó építészeti szabályozási előírásokról szóló rendeleteket, az ingatlanpiaccal kapcsolatos publikus kiadványokat, hirdetések, valamint saját adatbázisainkban lévő, a feladattal kapcsolatban releváns információkat.

A vizsgált vagyoni jogok

A vizsgálatba vont ingatlan 1/1 tulajdoni hányadához kötődő, ebben a jelentésben vizsgált jog a kötelmi terhektől mentes tulajdonjog.

A piaci érték definíciója

A jelen vagyoneértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalmának definícióját az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards 2020 – 9th Edition) 19. oldalán találhatjuk.

Piaci érték: „Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés fordulónapján egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között, szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.”

Az értékelés fordulónapja

A jelen vizsgálatot azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban. A jelen megbízásunk keretében az értékelésbe vont ingatlan vizsgálatát 2023. szeptember 13-i fordulónappal végeztük el.

Az ingatlanpiac bemutatása

Általános gazdasági helyzet

Felhasznált források

- MNB Makrogazdasági és pénzügyi piaci fejlemények 2023.05.10
- MNB Pénzügyi stabilitás jelentés 2023.05.25
- MNB Inflációs jelentés 2023.06.22

Nemzetközi kitekintés

2022 negyedik negyedében jellemzően lassult a globális GDP növekedési üteme, ugyanakkor az Európai Unió országok többségében a gazdasági növekedés a vártnál kedvezőbben alakult. Az Egyesült Államok gazdasága 0,9, az Európai Unió 1,7, az euroövezet 1,8, Kína pedig 2,9 százalékkal bővült éves alapon. Az előző negyedévhez képest a fenti régiókban alacsonyabb gazdasági növekedést regisztráltak, legfőbb külkereskedelmi partnerünk, Németország gazdasága szintén lassult és 0,9 százalékkal növekedett. A 2023-ra vonatkozó növekedési várakozások romlása mind a globális, mind az egyes régiók tekintetében megállt. A Bloomberg elemzői várakozásai szerint 2023-ban a világgazdaság a decemberben várt 2,1 százalékkal szemben 2,4 százalékkal növekedhet. Az Európai Unió bővülési üteme 0,4 százalék lehet, ugyanakkor ez mindössze 0,2 százalékponttal magasabb a korábbi várakozásoknál. Az USA gazdasága 0,4 százalékos GDP bővülés helyett 0,7 százalékkal nőhet, míg Kínában a decemberben várt 4,8 százalék helyett 5,3 százalékos növekedést várnak.

A globális növekedési kilátásokat azonban kettősség jellemzi, a számos pozitív fejlemény ellenére is erősödtek a lefelé mutató kockázatok, elsősorban a világszerte magas infláció, valamint az elhúzódó orosz-ukrán háború okozta bizonytalanság miatt. 2023 elején az infláció megfékezése érdekében a vezető jegybankok többsége tovább szigorított kamatkondícióin. A 2023 tavaszi amerikai bankcsődök és a svájci nagybankok kényszerfúziója nyomán kialakult átmeneti turbulencia kedvezőtlenül érintette a pénzpiacokat és a befektetői hangulatot, ami átírta a Fed és az EKB várható kamatpályáját is. A bankcsődök után tovább erősödtek a recessziós félelmek az USA-ban, a feltörekvő piacok pedig széleskörű kockázatkerüléssel szembesültek, de ez utóbbi átmenetinek bizonyult. A bizonytalanabb növekedési kilátások, a magasabb kamatkörnyezet és az amerikai bankcsődök nyomán kialakult pénzpiaci turbulencia következményei felkészült állapotban érték az eurozóna bankrendszerét. Az európai bankrendszer a növekvő ciklikus és az egyedi banki kockázatok mellett is nyereségesen és jelentős likvid tartalékokkal működik. Az emelkedő kamatlábak és a szigorodó hitelezési feltételek Európa-szerte mérséklék a lakáspiaci aktivitást, így hatással vannak a jelzáloghitelek fedezetének értékére is, egyelőre azonban nem látható a bankok nemteljesítő hiteleinek és kockázati költségeinek jelentős emelkedése.

Az újonnan folyósított lakáshitelek volumene jelentősen visszaesett az EU-ban, és a tagállamok felében már csökkenni kezdtek a lakásárak. Az emelkedő kamatlábak Európa-szerte megrágták a hitelhez jutást, az eurozónában 2022. negyedik negyedévére 2,8 százalékra emelkedett az új lakáshitelek átlagos kamatlába az egy évvel korábbi 1,3 százalékos historikus mélyponthoz képest. A kamatemelkedéssel is összefüggésben 2022 utolsó negyedében érdemben csökkent az új lakáscélú hitelek kibocsátása, az EU egészét tekintve 25 százalékkal kevesebb új lakáshitelt folyósítottak az előző év azonos időszakához képest.

A lakóingatlanoknak az elmúlt években jelentősen megemelkedett árszintje, a csökkenő hitelfelvetelek, valamint a bizonytalan gazdasági kilátások miatt erodálódó kereslet 2022 folyamán egyre több tagállamban okozta a lakáspiaci tranzakciók számának csökkenését, ami az ingatlanpiaci ciklusforduló első jeleként értelmezhető.

A lakásárak hosszú ideje tartó emelkedése 2022 második negyedében még minden tagállamban kitartott, a harmadik negyedévben azonban 6, a negyedik negyedévben pedig már 15 országban nominális csökkenés történt. A 2022. második negyedévi csúcsukhoz képest legnagyobb mértékben Dániában (-10 százalék), Svédországban (-7 százalék) és Németországban (-6 százalék) csökkentek a lakásárak az elmúlt év végéig.

A lakásárak csökkenése mérsékli a lakóingatlanok túlértékelttségét, a lakossági jelzáloghitelek fedezeteinek leértékelődésén keresztül azonban a banki hitelkockázatok növekedéséhez vezethet. A ciklikus kockázatok a kereskedelmiingatlanok piacát is fokozottan érintik.

Magyarország általános gazdasági helyzetének összefoglalása

A magyar gazdaság növekedése 2022-ben 4,6 százalék volt. A 2022 harmadik negyedévében megkezdődött lassulás a negyedik negyedévben is folytatódott, a gazdaság 0,4 százalékkal nőtt éves alapon.

2023 januárjában tetőzött a hazai infláció 25,7 százalékon, míg a maginfláció 25,4 százalékra emelkedett januárban. Februárban már kismértékű lassulás volt megfigyelhető, a fogyasztóiár-index 25,4, a maginfláció 25,2 százalékra mérséklődött. Az infláció 2023-ban 15,0–19,5, 2024-ben 3,0–5,0, 2025-ben pedig 2,5–3,5 százalék között alakulhat.

Az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, az értékláncokban lévő feszültségek oldódtak, emellett a globális konjunktúra lassulása tovább fékezi a külső inflációt, azonban a geopolitikai feszültségek továbbra is nyomást gyakorolnak a fogyasztói árakra.

A globális befektetői hangulat a pénzügyi turbulenciák hatására romlott, a nemzetközi pénzügyi hangulatot eleinte azok az aggodalmak határozták meg, amelyek szerint a bankcsődök tovagyrúzó hatásokat fejthetnek ki, ugyanakkor a feltörekvő piacokkal szemben felerősödött kockázatkerülés Magyarországot is érinti.

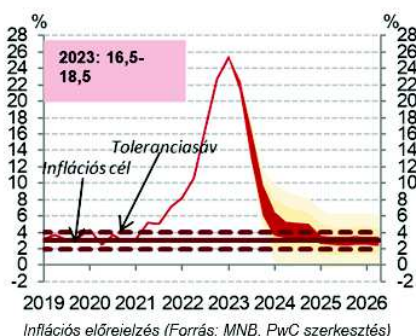
A hazai GDP 2023-ban az előrejelzések szerint 0,0–1,5 százalékkal, 2024-ben 3,5–4,5 százalékkal, míg 2025-ben 3,0–4,0 százalékkal bővül. A növekedés újbóli élénkülése az infláció jelentősebb csökkenésével és a beruházások felfutásával párhuzamosan az év második felétől várható.

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját is eredményezte. A fordulat mind az adásvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A Makronóm Intézet várakozásai szerint a magyar gazdaság elkerüli a recessziót; és az infláció az év végére akár egyszámjegyre is csökkenhet. Ezt az MNB inflációs jelentése is megerősíti, miszerint az év második felében felgyorsul a dezinflációs folyamat, a szigorú monetáris politika, csökkenő globális nyersanyagárak és a mérséklődő hazai fogyasztás árleszorító hatása révén.

Gazdasági előrejelzés

A külső tényezők a dezinfláció irányába mutatnak: az energia- és a nyersanyagárak, valamint a szállítási költségek jelentősen mérséklődtek, emellett a globális konjunktúra lassulása szintén fékezi a külső inflációs nyomást. Hazánkban az élelmiszerek drágulása továbbra is magas historikus és nemzetközi összevetésben, azonban az áremelkedés rátája februárban már második hónapja csökkent. Ugyanakkor az idei év elején a szokásosnál magasabb átárazást figyelhettünk meg a feldolgozott élelmiszerek nélküli maginflációs kosár, ezen belül különösen a piaci szolgáltatások esetében.



2023 folyamán egyre markánsabban jelentkezik a szigorú monetáris politika, valamint a globális nyersanyagárak és a hazai fogyasztás csökkenésének árleszorító hatása. A szigorú monetáris kondíciók elősegítik a másodkörös inflációs hatások mérséklését és az inflációs várakozások csökkenését.

A dezinflációs folyamat felgyorsulását támogatják a tavalyi évi magas bázisok. A hazai infláció 2023 első felében lassan, majd 2023 második félévében fokozottabb mértékben csökken. A bizonytalanság ugyanakkor jelentős marad, ezért az MNB fenntartja a 15,0 – 19,5 százalékos sávós előrejelzést a 2023. évi átlagos inflációra. Az infláció várhatóan 2024-ben tér vissza a jegybanki toleranciasávba, az MNB előrejelzése szerint a fogyasztóiár-index 2024-ben 3,0 – 5,0 százalék, 2025-ben pedig 2,5 – 3,5 százalék között fog alakulni.

Az MNB várakozásai szerint rövid távon, negyedéves bázison tovább csökken a GDP 2023 első három hónapjában. Ehhez hozzájárul, hogy a magas inflációs környezet negatív hatást gyakorol a lakossági munkajövedelem reálértékére, ami az éves alapú fogyasztás mérséklődését okozza az elkövetkező negyedévek során. A vállalati költségek emelkedése és a belső kereslet lassulása a beruházások elhalasztását eredményezheti, ezért a bruttó állóeszköz-felhalmozás várhatóan mérséklődik 2023-ban. A külső kereslet alakulását továbbra is az orosz- ukrán háború, a szankciós politikák, a megnövekedett piaci bizonytalanság, valamint a magas infláció határozza meg, melyek alapvetően lefelé mutató kockázatot jelentenek. Az export a 2022-es dinamikához képest lassabb ütemben emelkedhet, azonban az import belső kereslettel összefüggő mérséklődése miatt a nettó export pozitívan járul majd hozzá a növekedéshez 2023-ban. Az idei év harmadik negyedétől a nettó export mellett a beruházások ismételt növekedése támogatja a gazdasági növekedés újraindulását, ugyanakkor a lakossági fogyasztás lassulása elhúzódhat 2023 végéig. Az év közepétől dinamizálódó gazdaság az áthúzódó hatások miatt serkenti a 2024-es GDP növekedést.

A gazdasági visszapattanást elősegíti a hazánkba áramló külföldi működőtőke kedvező hatása az exportra, valamint a lakossági reáljövedelmek ismételt növekedése a jövő év elejétől. A hazai GDP 2024-ben 3,5 – 4,5 százalékkal, míg 2025-ben 3,0 – 4,0 százalékkal bővülhet.

2023-ban a vállalati beruházások csökkenésére számít az MNB, elsősorban a megemelkedett finanszírozási és működési költségek következtében, ugyanakkor 2024-ben és 2025-ben már a vállalati beruházások bővülése várható. Előretekintve a bejelentett nagyobb feldolgozóipari (például akkumulátorgyártás) beruházások megkezdése a vállalati beruházások bővülésének irányába hat. A lakossági beruházások esetében 2023-ban mérséklődésre, 2024-2025-ben bővülésre számítunk. A lakáshitelek kibocsátása 2022 negyedik negyedévében 54 százalékkal maradt el 2021 azonos negyedétől, ami a lakossági beruházások mérséklődésének irányába mutat az idei évben. Ugyanakkor a kormányzati beruházások mérséklődése kapacitásokat szabadíthat fel az építőiparban, kínálati oldalról támogatva a lakásépítések bővülését. Emellett az otthonteremtési programok továbbra is hozzájárulnak a háztartások beruházásaihoz. Az állami beruházások volumene minden évben csökken az előrejelzési horizonton.

A rendelkezésre álló információkkal összhangban az állam által végrehajtott beruházások volumene 2023-ban 3,0 százalékkal, 2024-ben 2,0 százalékkal, míg 2025-ben 1,1 százalékkal mérséklődhet.

	2023	2024	2025
Bruttó állóeszköz-felhalmozás	-4,4	4,2	4,0
Állami beruházás	-3,0	-2,0	-1,1
Privát beruházás	-4,7	5,7	5,1
Beruházási ráta	27,5	27,6	28,0

A bruttó állóeszköz-felhalmozás és a beruházási ráta várható alakulása (%) (Forrás: MNB, PwC szerkesztés)

Lakáspiac

Felhasznált források

- MNB Lakáspiaci jelentés 2023.05.22

Lakóingatlanok piaca Magyarországon

Az elmúlt 10 év leggyengébb első negyedévét mutatja a hazai ingatlan piac 2023-ban, minden területen komoly visszaesés tapasztalható. 2023 I. negyedévét tekintve, éves szinten megfeleződött a lakáspiaci kereslet, Budapesten 47, míg vidéken 45 százalékkal maradt el az eladó lakóingatlanok iránti kereslet, áll az MNB lakáspiaci jelentésében. A kereslet bezuhanásának hatására a kínálati piac kénytelen volt átalakulni, ami az árcsökkenés formájában figyelhető meg. Az elmúlt negyedévekre jellemzően mind a keresleti és kínálati oldalon a kiválás tapasztalható. A lakosság főleg a kisebb értékű ingatlanokat keresi. Az érzékenységre hatására az agglomerációban a használt lakások iránti kereslet 80-100 millió forintról 70 millió forintra esett. A budapesti ingatlanok tekintetében ez a mérséklődés 80-100 millió forintról 50-80 millió forintra tehető.

2022 második felében a lakásárak általános lassulása az ország valamennyi régiójában megfigyelhető volt. A negyedik negyedévben a fővárosi agglomerációs településeket is magában foglaló Pest régióban nőttek a legnagyobb mértékben a városok lakásárai, éves összevetésben 27,6 százalékkal, szemben az első félév végi 38,1 százalékkal. A legalacsonyabb éves lakásár-dinamika az észak-magyarországi és észak-alföldi városokban volt mérhető rendre 8,7 és 10,2 százalékkal. Az ország többi régiójában 15 százalék körüli vagy azt valamivel meghaladó éves lakásáremelkedés következett be a városokban 2022-ben. 2013 negyedik negyedéve – az előző lakáspiaci ciklus kezdete óta összességében jelentős különbségek voltak megfigyelhetők a városi lakásárak hosszú távú alakulásában. A legnagyobb mértékben, mintegy 324 százalékkal Pest régióban nőttek a városokban a lakásárak, amíg az észak-magyarországi városokban 197 százalékos volt a drágulás mértéke ugyan azon idő alatt.

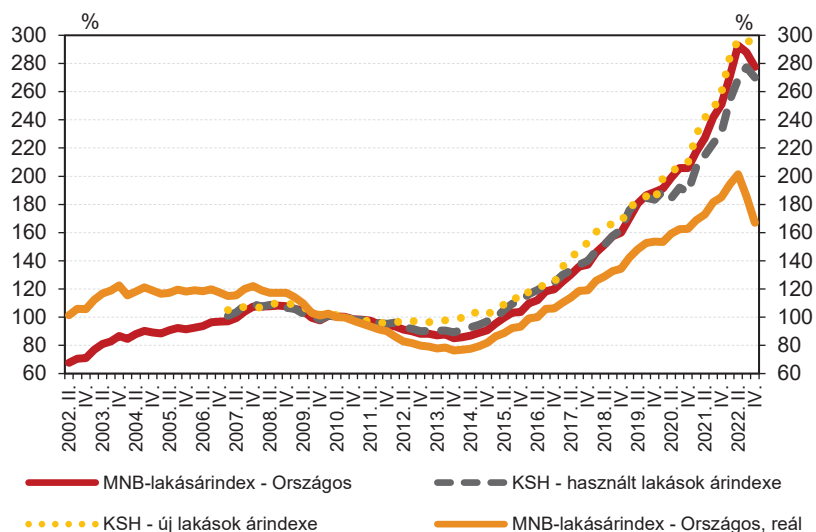
A lakásárak jövedelmekhez viszonyított nagysága a koronavírus-járvány kitörését követő időszak átmeneti javulását követően 2021-ben ismét emelkedésnek indult, mely tendencia tovább folytatódott 2022-ben is Magyarország legtöbb régióközpontjában. A legmagasabb értéket Debrecenben vette fel a mutató, ahol a 2021-es 12,6 év után 2022-ben már 13,5 évnyi teljes nettó átlagkeresethez volt szükség egy medián négyzetméterárral rendelkező, 75 négyzetméter alapterületű lakás megvásárlásához, ami a lakásvásárlás elérhetőségének további romlását jelenti.

A legkeresettebb átlagos lakás méret 2023 első negyedévében a főváros budai oldalán a nagyobb 60-80 m², míg a pesti oldalon a 40-60 m² közöttiek voltak, Budapesten a használt lakások négyzetméterára még mindig meghaladja az 1 millió forintot, körülbelül átlagosan 1,017 millió Ft/ m². A legmagasabb négyzetméterárak Budapesten az I. és az V. kerületekben találhatóak, a legalacsonyabbak a külső pesti kerületekben, ahol az átlagos négyzetméterár 787 ezer forint köré tehető.

Tovább nőtt a tipikus alku nagysága, és az irányárakat is nagyobb mértékben csökkentik a hirdetés ideje alatt. A medián piaci alku a 2022 első negyedévében elért mélypont óta folyamatosan növekszik. Budapesten az előző év azonos időszaki 1,7 százalék után 2023 első negyedévében 3,5 százalékot tett ki a medián alku értéke, vidéken pedig 3,2 százalékról 5,5 százalékra nőtt ugyanezen időszak alatt, ami összességében a kínálati képet gyengülő keresletet jelzi. A kínálati árat is egyre nagyobb mértékben csökkentik a hirdetőik, Budapesten átlagosan 4,0 százalékkal, vidéken pedig 4,4 százalékkal lettek alacsonyabbak az irányárak a hirdetések ideje alatt, ami érdemben meghaladja az előző év azonos időszakában jellemző 1,0, illetve 1,6 százalékos értékeket. A kereslet és az adásvételszámok továbbra is rendkívül alacsony szintje az alku további növekedését és még nagyobb mértékben csökkenő irányárakat vetíthet előre.

A kedvezőtlenebb piaci körülmények ugyanakkor elhozhatják a lakások korábbi jelentős túllértékelttségének korrekcióját. Az MNB jelentése szerint ugyanis 2022 második negyedévében országos viszonylatban a lakásárak 21,5 százalékkal tértek el fundamentálisan indokolt szintjüktől.

A túlértékeltség az azt megelőző pár negyedévben, 2021 második negyedévéét követően ugrott meg. Budapesten a túlértékeltség 10 százalékos volt.



Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei, 2010 = 100% (Forrás: KSH, MNB)

Befektetések és beruházások

2023 I. negyedévében a Budapesten történt lakásvásárlások 40 százalékát befektetési célú vásárlás ösztönözte, ez csak pár százalékkal marad el a tavalyi azonos időszaki adatokhoz képest. A befektetési célból vásárolt házak és lakások értéke átlagosan 50,7 millió forint volt, átlagosan 54 négyzetméteres nagysággal. Az MNB lakáspiaci jelentése alapján a bérbeadással elérhető hozamokat meghaladó állampapírpiazi hozamok mérsékelhetik a befektetési keresletet. Az elmúlt hét évben országos átlagban 26-38 százalékos, Budapesten pedig 23-33 százalékos bruttó hozamot lehetett elérni a bérbeadás és az értéknövekedés együttes figyelembevételével a vásárlást követő egy évben. 2022-re viszont az állampapírok, jellemzően a lakossági állampapírok kamata elérte, illetve Budapesten meg is haladta a bérbeadással elérhető bruttó hozamokat. Ez összességében a befektetési célú lakáskereslet mérséklődése irányába mutat.

2023 első negyedévében a budapesti fejlesztés alatt álló társasházi projektek lakásszáma 25 százalékos bővülést mutatott éves összevetésben, azonban a növekedés legnagyobb mértékben azon állományhoz köthető, ahol már megszerezték az építési engedélyeket, de a kivitelezés még nem kezdődött meg. A fejlesztés alatt lévő újlakások 32 százaléka állt értékesítés alatt az első negyedévben, ami stagnálást mutat a fővárosi újlakás-kínálatban. Szintén érdemben csökkent az első negyedévben eladott újlakások száma, ami az áremelések mértékét is visszafogta, 0,7 százalékos átlagos áremelést eredményezve a negyedik negyedévi 3,6 százalékhöz képest. Az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 20 százalékos éves emelkedést követően 1,42 millió forintot tett ki a fővárosban, és ennél is magasabb fajlagos árak voltak megfigyelhetők a Balaton környéki újlakás-projektekben.

Számottevően nőtt az építési engedélyt szerzett lakóingatlan projektek lakásszáma Budapesten. 2023 első negyedévében összesen 44,3 ezer lakást kitevő új társasházi projekt volt fejlesztés (legalább az építési engedélyezési eljárást megkezdve) alatt Budapesten, ami 25 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához, és 4 százalékos bővülést a negyedik negyedévhez képest. A fejlesztés alatt álló lakások 51 százaléka még tervezési fázisban van, 44 százalékuk pedig már építés alatt áll. Éves szinten a legnagyobb mértékben, mintegy 70 százalékkal azon állomány emelkedett, ahol már megszerezték az építési engedélyeket, azonban a kivitelezés még nem kezdődött meg. Ez a fejlesztés alatt álló lakások 37 százalékát érinti. Az épülő lakások száma ezzel szemben nem változott előző év azonos időszakához viszonyítva. A fejlesztők feltehetően még az 5 százalékos lakásáfa elérhetőségét biztosító idő alatt igyekeznek beszerezni az építési engedélyeket, azonban a jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetben még kívánnak a projektek elindításával.

Irodapiac

Felhasznált források

- MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2023.04.27

Az irodapiac

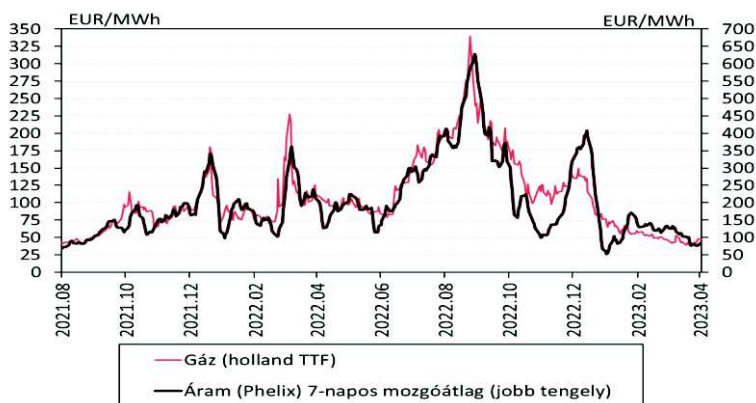
Legutóbb 2009-ben, a gazdasági és pénzügyi világválság első évében adtak át több irodaterületet, mint 2022-ben. A 2022-es nagy átadásokat követően Budapesten kezd visszaszorulni az irodafejlesztési volumen 2023 Q1-es adatok alapján. 2023 első negyedévében két új projektet adtak át: A Corvin Innovation Campus (17.500 négyzetméter) a Corvin Sétány (Közép-Pesten) legújabb fejlesztéseként, valamint a BIF Towert (8.500 négyzetméter) az Üllői úton. A teljes modern irodaállomány 2023 áprilisára 4,3 millió négyzetmétert tett ki, további 320 000 négyzetméter építés alatt áll. A 4,3 millió négyzetméteres irodaállományból 1 139 710 m²-t tesz ki a Váci úti irodafolyósó, amelyből 2023 Q1-ben több mint 140 000 m² érhető el a piacon és további 47 000 m² van fejlesztés alatt.

Az éves átadás 2023-ban 203 000 négyzetméterre, 2024-ben pedig 110 000 négyzetméterre emelkedhet. Ez a volumen már magában foglalja a Budapest központjában található elavult irodaházak kulcsfontosságú felújításait, ami az utóbbi időben kibontakozó tendenciát jelzi. A CBRE kutatása alapján az előbérletek jelenlegi állása alapján - kb. 123.000 m² új rendelkezésre álló terület prognosztizálható a piacon. Érdemes megjegyezni, hogy sok fejlesztő a megnövekedett építési és finanszírozási költségek miatt átütemezi a pipeline-ját, ezért nem valószínű, hogy a fejlesztési volumen a közeljövőben megélénkül.

A teljes bérbeadási aktivitás 2023 első negyedévében elérte a 76 700 négyzetmétert, ami 5%-kal maradt el az előző év azonos időszakának volumenétől. Az üresedési ráta átlagosan 12,2%-ra nőtt, az "A" kategóriás állomány esetében 13,1% volt.. A legalacsonyabb üresedési arányt Észak-Budán (3,7%), Közép-Budán (5,7%) és a központi városrészben (9,2%) regisztrálták. Az üresedés a Váci folyosón 12,4%-os szinten maradt.

2023 első negyedévében, a folyamatban lévő fejlesztések esetében a jellemző bérleti díj tartomány 18-21 EUR/m² között mozog, a meglévő "A" kategóriás irodaházak esetében pedig 16,4 EUR/m² körül átlagosan. A központi fekvésű és legjobb kategóriába sorolható irodahelyiségek esetében a prime bérleti díjak stabil emelkedése látható a CBRE 2023 Q1-re a prime office rent-et 24,5 EUR/m²-re becsüli.

A gáz és az áram világpiaci ára az elmúlt időszakban jelentősen csökkent, és a háború előtti szint közelében stabilizálódott, ahogy látható a lenti ábrán.



Forrás: Bloomberg, MNB, PwC szerkesztés

Az energiaválság negatív hatásai az elmúlt időszak enyhe időjárásának köszönhetően némileg mérséklődtek Európában. Ugyanakkor a hazai vállalatok egy része a magasabb gáz- és áramárakon kötött szerződést szolgáltatójával, így esetükben a globálisan csökkenő energiaárak egyelőre nem jelentik a rezsiköltségek mérséklődését. Az alacsonyabb energiaárak a szerződések lejártával a következő szerződési ciklusban éreztetik majd hatásukat. Az irodapiaci kereslet 2022-es emelkedésében nagy szerepe volt a saját használatba vételeknek. 2022-ben a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 7 százalékkal meghaladta az előző évi szintjét, ebben is a saját használatbavételeknek volt jelentős szerepe, amelynek volumene legutóbb 2017-ben volt hasonlóan magas. A 2022- ben megkötött bérleti szerződések volumene 392 ezer négyzetméter volt, amelynek 37 százalékát adták a szerződeshosszabbítások, 30 százalékát az új bérleti szerződések, 13 százalékát a saját használatbavételi tranzakciók, 11 százalékát az előbérletek, 9 százalékát pedig a területbővítési tranzakciók. A teljes kereslet szintje 2018–2019-hez viszonyítva ugyanakkor mintegy 27–36 százalékkal alacsonyabb. A szellemi foglalkozásúakat alapul véve a távmunkavégzés aránya az elmúlt egy évben 15 százalék körül látszik stabilizálódni, de emellett a munkáltatók által biztosított hibrid munkavégzés tovább emeli az irodán kívül dolgozók arányát, és az irodaterületek tényleges kihasználtságát.

A fenntarthatósággal, az épületek zöld minősítésével kapcsolatos elvárások a bérlők széles körében váltak általánossá az elmúlt években. A zöld minősítés megléte általában magasabb épületminőséggel társul, ami a bérleti díjban és ezáltal az ingatlan értékében is tükröződik. Habár az ingatlanok sokféle jellemzője befolyásolja a bérleti díj szintjét, a CBRE becslése szerint a budapesti irodapiacra mintegy 9–10 százalék zöld prémium mérhető a bérleti díjakban, szemben a 6 százalékos európai átlaggal. A zöld minősítéssel rendelkező irodákért fizetendő magasabb bérleti díjat kompenzálhatja a magasabb fokú energiahatékonyságból eredő alacsonyabb rezsiköltség. A változó piaci követelményekhez a kínálat is igazodott, a 2022-ben átadott (új építésű vagy felújított) budapesti modern irodaházak mindegyikének legalább BB volt az energetikai besorolása, ami megfelel a közel nulla energiaigény (KNE) energiahatékonysági szintnek, és valamennyi új épület zöld minősítést is szerzett. A hatályos hazai jogszabályok szerint, a KNE követelményszint teljesítése 2024. július 1-jétől válik majd kötelezővé a használatbavételi engedélyezési eljárásoknál.

Irodapiaci trendek

Az irodapiacra tapasztalható bérlői igények által formált trendeket összességében 3 kategóriába lehet sorolni: rugalmasság, költséghatékonyság, fenntarthatóság. A Cushman and Wakefield 2022-es kutatása szerint az Európai irodaállomány 76%-a elavult és nem képes jelenlegi állapotában kielégíteni a bérlői igények valamennyi dimenzióját. A fentebb említett trendek gyökerestül igénylik az irodaházak korszerűsítést, amely a közeljövőben versenyelőnyt jelent a trendekre gyorsan reagáló fejlesztőknek.

Rugalmasság és emberközpontúság:

„Olyan épületek és irodaterületek kialakítására lesz szükség, ahová nem be kell járni, hanem be szeretnének járni az emberek.” - Salamon Adorján Vezérigazgató - ESTON International

A Covid járvány hatására a távmunka és a hibrid munkavégzés normalizálódott, sőt kifejezett igénnyé vált a munkavállalók részéről. A munkavállalók flexibilitási igényeihez a vállalatok úgy tudnak a legjobban alkalmazkodni és válaszolni a vállalati kultúra romba döntése nélkül, hogy a lehető leginspirálóbb és emberbarátabb környezetet alakítják ki, ahova nem kényszerből, hanem szeretetből járnak az emberek. A JLL kutatása szerint a vállalatvezetők szeretnék, ha az embereik újra együtt dolgoznának, együttműködnének és fejlődnének, ezért rugalmas, az igényeknek megfelelő, kényelemben gazdag, és minőségi munkaterületeket keresnek. ***Ez a trend a prémium kategóriás irodaterületek növekvő hiánya mellett a bérleti díjainak növekedését fogja eredményezni, míg a B és C kategóriás irodák bérleti díjai még tovább csökkenhetnek.***

Az emberfókuszú, egészséges irodák kialakításának kritériumait foglalja magába a WELL Certified™ minősítés: „A WELL minősítés az egészséges és inspiráló belső terek kialakítását segíti. Figyelembe veszi a fizikai környezetet és az azt használó közösség lehetőségeit és tíz témakörben fogalmaz meg kötelező és ajánlott teendőket.

A WELL Standard az egyik legújabb, az Amerikai Egyesült Államokban kifejlesztett nemzetközi minősítő rendszer, mely hazánkban is elérhető.” A minősítést hazánkban elnyerte több újjépítésű irodaház is mint például: Nordic Light Trio, Advance Tower, Agora Budapest.

A pandémia szintén előtérbe helyezte a munkahelyi egészséges környezetet, erre a Cushman and Wakefieldnek a „6 feet office” koncepciója is egy jó példa, ahol a munkavállalók egyéni terét bővítették ki, hogy minimalizálják a járvány terjedését és a dolgozók egészségét.

3/2002 (II.8) SzCsM-EüM együttes rendelet 15. § alapján a munkavállalónak legalább 2 m² szabad területet kell biztosítani a mozgáshoz, azonban léteznek általános tervezési minimumok is: Az egyszemélyes irodákban a munkaterület mérete el kell hogy érje a 9 m²-t. Többemélyes irodában ez minimum 6 m². Egylégtérű irodákban az egymástól való távolság 3 méter az ajánlás szerint. A helyiség belmagassága minimálisan 2,5-2,7 méter. Egy irodai dolgozóra legalább 10 léghöbméter jusson.

Összességében a jól megközelíthető, dolgozóbarát, „munkavállaló csalogató” magas minőségi szintű, „A” kategóriás irodaházak szereznek versenyelőnyt a bérlői igények megváltozásával.

Költséghatékonyság:

A költséghatékonyságnak két pillére figyelhető meg, egyik az energiahatékonyság, amely szorosan összefügg az irodabesorolással, a másik pedig a kérdés, jól ki van-e használva az iroda, vajon nem béreltek-e túl nagy, vagy éppen túl kicsi helyiséget?

Az optimális kihasználtság figyelésére a piacon egyre nagyobb teret nyer a technológia. A Density nevű cég olyan hardveres és szoftveres szolgáltatást nyújt, amely folyamatosan figyeli az irodában dolgozókat és a terek napi szintű kihasználtságát, majd az adatok elemzését követően a lehető legoptimálisabb helyigényeket alakítja ki és berendezési javaslatokat nyújt hozzájuk. A Density ügyfelei közé tartozik többek között a CBRE, Uber és a Pinterest.

Fenntarthatóság:

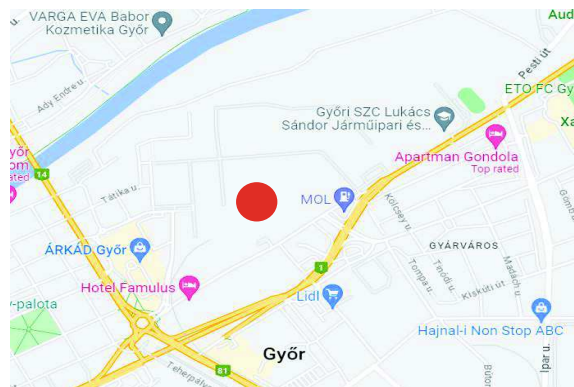
A fenntarthatóság és az épületek zöldítése mind keresleti, mind szabályozási oldalról egyre szigorúbb lesz a jövőben. A fenntartható, ESG-kompatibilis épületekre való áttérés mozgatórugója az Európai Bizottság, amely számos iránymutatással és célkitűzéssel segíti a fenntartható épületek építését. Az EU a fenntartható finanszírozásról szóló rendeletén (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) keresztül megköveteli, hogy az építőipar 2030-ig legalább 60%-kal csökkentse CO₂-kibocsátását, 2050-re pedig elérje az éghajlatsemlegességet. Az SFDR rendeleti formája miatt minden EU ország számára közvetlenül alkalmazandó, ám egyértelműsítő, harmonizáló és kiegészítő szabályozásokat hozhatnak a tagországok, ahogy például Magyarország is teszi. Az MNB Felügyeleti Stratégiát alkot és speciális Zöld Programot hirdetett a fenntartható pénzügyek megteremtése érdekében.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan bemutatása



forrás: PwC fotó



forrás: Google Maps

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2023.09.19
Az ingatlan címe:	9027 Győr, Budai út
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Rába Járműipari Holding Nyrt (1/1 tulajdoni hányad)
Helyrajzi szám:	6394/44
Megnevezés:	Kivett ipartelep
Terület:	305 778 m ²

A tulajdoni lap első részében lévő bejegyzés értelmében az ingatlant útszolgalmi jog terheli. Illetti: Győr Belterület 5752 HRSZ-t

A tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

Bejegyzések:

- Az ingatlan a 6394/35 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett
- Vezetékjog 630 m² területen Jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
- Vezetékjog 1.146 m² területen Jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

Az ingatlan környezetének bemutatása

Az ingatlan Győrben, Győr-Moson-Sopron Vármegye székhelyén található Gyárváros városrészben. A történelmi városnegyed mindössze 15 perc sétára található.

Elhelyezkedés:

Az ingatlan láthatósága kiváló a Mártírok útjáról, ami a városon áthaladó 1-es számú fő út, mely Hegyeshalom és Budapest között futó közlekedési főútvonal.

Megközelíthetőség:

Az ingatlan tömegközlekedési és közúti megközelíthetősége kiváló. Autóval az 1-es számú főútról közvetlenül megközelíthető, mely fő út összeköti az ingatlant az M19-es autópályával, ami közvetlen kapcsolatot biztosít az M1-es autópályához, mely kb. 10 km-en belül elérhető. A 81-es számú főút 2 km távolságon belül elérhető, amely további kapcsolatot biztosít Székesfehérvár felé. Emellett a 14-es számú főút 1 km távolságra található, amely egészen Vámoszabadiig összeköti a várost a szlovák határral. A belváros könnyen és gyorsan megközelíthető a Mártírok útján keresztül, vagy akár gyalogosan.

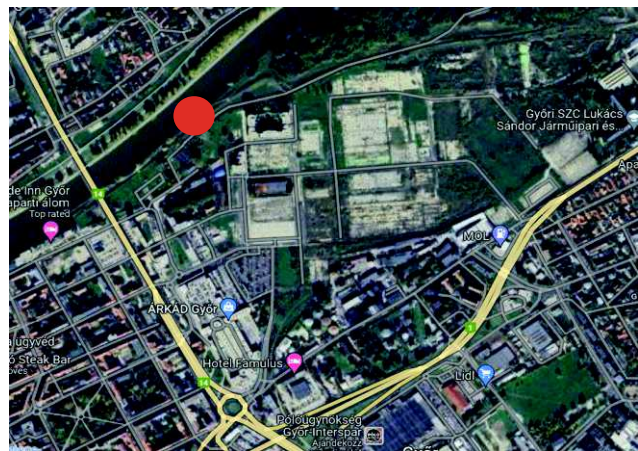
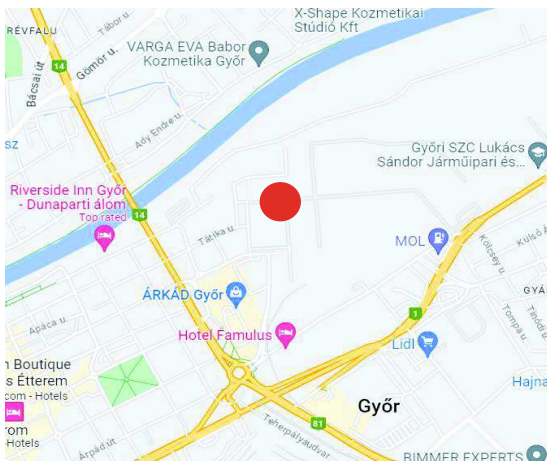
Tömegközlekedési kapcsolat szintén jó az ingatlanhoz. Számos buszjárat megállója található az ingatlan közelében, úgy, mint 30Y, 42, 7007, 7059, 7063, 7069, 7074 és 7098 számú autóbuszok.

A terület jelenlegi bejárata közvetlenül a Budai út felől és a Gyóni Géza sétány felől található.

Szomszédos ingatlanok:

Az ingatlan a város központjának peremén található. Közvetlenül a Mosoni Duna, társasházi lakó ingatlanok, iskola és a Győri Likörgyár határolja. Ez a városrész korábban az ipari ingatlanok telephelyének számított, ma már ezen a területen főként kereskedelmi funkciójú ingatlanok kerültek kialakításra, így az ingatlan tágabb környezetében az Árkád Bevásárlóközpont és számos más kereskedelmi funkciójú ingatlan található úgy, mint Jysk, Obi, Interspar Diego.

Az ingatlan elhelyezkedését az alábbi térkép részleten is jelöljük:

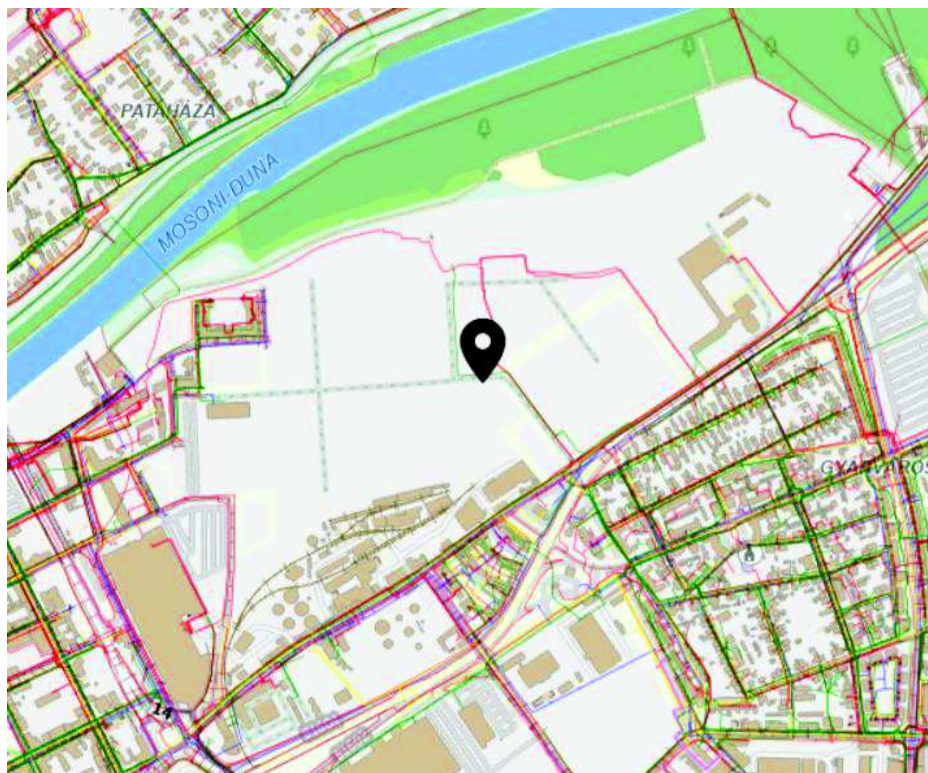


Forrás: maps.google.com

A földterület bemutatása

A telkek jellemzői:	<p>Az értékelt ingatlan az egykori vasgyári törzsgyár telephelyének területén helyezkedik el. A korábbi felépítmények elbontásra kerültek. A terület kármentesítése a megbízótól kapott információink alapján megtörtént.</p> <p>A telkek egyenetlen felszínű, szabálytalan geometriájú, felszínét bontásból visszamaradt, betonozott és aszfaltozott területek és gázos felületek jellemzik. A telkek teljesen körbe kerített.</p>
Telek terület	Az ingatlan összterülete 305 778 m ² Az értébecslés tárgyát képező telekrész területe 109 170 m ²
Közművek:	<p>Az ingatlan közművesítetlen. A víz, gáz, villany és csatorna csatlakozás a telket közre fogó két utca felől a Budai útról, illetve a Gyóni Géza sétány felől lehetséges.</p> <p>A telkek Mosoni Duna felőli részén egy csapadékvízátelző műtárgy üzemel, ez a jövőbeni hasznosítás/fejlesztés esetén is megmaradna.</p>

E-Közmű térképrészlet



Forrás: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>

Az építésügyi hatósági előírások

A földterületre vonatkozó szabályozási előírásokat az önkormányzat 5/2017. (III.24.) számú rendelete (Rendelet) és a Rendelet 17. valamint 21. számú melléklete tartalmazza, mely alapján a vizsgált telkekre a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

Jelenlegi övezeti besorolás

A jelenleg hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat szerint elsősorban lakófejlesztésre alkalmas a vizsgált terület. Övezeti jele: Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30 illetve Ln24/Z/60/30-125/195/10-20/30.

Övezeti besorolás:	Ln24/Z/60/30-125/195/10-20/30 -
Beépítés módja:	zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	60%
Megengedett legkisebb - legnagyobb építmény-magasság	12,5 m - 19,5 m
Maximum lehetséges szint magasság	3,25
Minimum zöld terület	30%

Övezeti besorolás:	Ln24/Z/60/30-125/340/10-20/30
Beépítés módja:	zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	60%
Megengedett legkisebb - legnagyobb építmény-magasság	12,5 m - 35 m
Maximum lehetséges szint magasság	3,4
Minimum zöld terület	30%

Jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervlap



Forrás: Győr Térinformatikai rendszer_ <http://195.228.178.212/mapguide/gyor/internet.php>

Tervezett övezeti besorolás

A területen jelenleg változtatási tilalom van érvényben, tehát telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Az értékelésünk során megbízásunknak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a változtatási tilalom megszüntetésre kerül és a terület településközpont vegyes övezeti besorolást kap.

Megbízónk tájékoztatása alapján a területen a tervezett módosított övezeti besorolás Vt, azaz településközponti vegyes, illetve Kku, azaz Művelődési központ különleges övezeti besorolású lenne.

A rendelkezésünkre bocsátott szabályozási koncepció 1. dokumentum szerint az egyes településközponti besorolású ingatlan tömbökre különböző beépítési paraméterek vonatkoznak. Tekintettel arra, hogy nem áll rendelkezésünkre az egyes tömbökhöz tartozó telekterület, így ennek hiányában az egyes tömbök bruttó beépíthető területét és így a fejlesztési potenciálját nem tudtuk számolni.

Településközpont vegyes övezeti (Vt) besorolás esetén több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, a lakófunkciót nem zavaró igazgatási épület, művelődési épület, szolgáltató épület, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület vagy egyházi épület, helyi települési szintű legfeljebb 10 000 m² hasznos szintterületű kiskereskedelmi épület, oktatási épület, egészségügyi épület, szociális épület vagy sportépítmény, parkolóház vagy a parkolóházon belül üzemanyag-töltő elhelyezésére szolgál.

Figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a telek adottságait és a környezetében lévő épületek funkcióit - véleményünk szerint az övezetben megengedett funkciók közül a tárgyi ingatlanon leginkább lakó célú fejlesztés lehetőségének vizsgálata lenne indokolt.

Lakófejlesztés megvalósítás esetén javasoljuk, hogy a terület rozsdáövezeti besorolást kapjon. Erre azért volna szükség, mert ahhoz, hogy a megvalósított fejlesztés árban versenyképes lehessen, ahhoz az 5%-os áfakulcsra való jogosultságra van szükség. Ez jelenleg csak a rozsdáövezeti besorolás megszerzésével lehetséges. A besorolásról a Rozsdáövezeti Bizottság dönt.

Iroda funkciójú fejlesztésre is lehetőséget ad a szabályozás – Győr elhelyezkedése, kiváló közúti kapcsolatai miatt népszerű város a bérlők körében, de jellemzően az ipari parkokban gyártói/raktározási tevékenységükhöz köthető épületekben létesített iroda területeken foglalnak helyet. Győr esetében irodapiacról jelenleg nem beszélhetünk, a belvárosi irodaigény jellemzően saját tulajdonú és használatú ingatlanokban, lakásirodákban, földszinti üzlethelyiségekben, illetve kis számú iroda funkciójú épületekben érhető el. Megbízásunk tartalma miatt nem végeztünk keresletelemzést, mivel ez egy részletes megvalósíthatósági tanulmány feladata lenne, ezért egy esetleges fejlesztés előtt javasoljuk a belvárosi iroda kereslet felmérését. Továbbá véleményünk szerint a jelenlegi magas építési költségek és a potenciális bérleti díj bevétel vizsgálata is elengedhetetlen.

Kereskedelmi funkciójú ingatlan elhelyezése szintén megengedhető a területen, azonban a környéken már jelen lévő főbb kereskedelmi láncok és az Árkád Bevásárlóközpont közelsége miatt kizárólag kereskedelmi funkciójú ingatlan bérbe adása nehezkessé válhat a limitált számú potenciális bérlők száma miatt. Azonban, ha a területen megvalósulna a lakófejlesztés, azzal az ingatlan területén létre jövő mikro környezetben megjelenne egy fizetőképes kereslet, így a kereskedelmi funkciójú ingatlanok bérbe adása reálissá válhat.

Megbízónk tájékoztatása alapján a Szabályozási koncepció 2. dokumentum tervei szerint a területen kulturális célú épület elhelyezésének lehetősége is felmerült. Ebben az övezetben a megengedett funkciójú épületek: elsősorban nagy alapterületű művelődési célú épületek (pl. mozi, színház, múzeum, könyvtár, művelődési központ). A területen ezen kívül önállóan is elhelyezhető a művelődési célú épületeket igénybe vevő látogatókat szolgáló: legfeljebb 2 500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület, vendéglátó épület, szolgáltató épület, szállás jellegű épület, parkolóház, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás.

Az erre a funkcióra tervezett telek/épület méretére, jövedelmezőségére, bevétel termelő képességére vonatkozó üzleti tervet nem láttunk, így ennek hiányában ennek a lehetőségnek a véleményezése nem áll módunkban.

Az ingatlan értékelése

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos hazai és nemzetközi szakmai szttenderdek szerint hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor:

- a piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- a költség alapú megközelítés
- a hozamszámításra alapuló megközelítés

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, minden alkalommal az ingatlan és annak piaci alszegmense sajátosságainak, a rendelkezésre álló információknak és a megbízás céljának gondos mérlegelését követően lehet eldönteni. Az értékelési módszerek részletes leírása a 4. számú mellékletben található meg.

Az értékelés tárgyát képező Ingatlan egy beépítetlen telek, így az ingatlant, mint üres fejlesztési telket értékeltük. Az ingatlanon bontandó épület nincs. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett ipartelep. A tulajdoni lap I. részében található megjegyzés szerint az ingatlant útszolgalmi jog terheli. Megbízásunk értelmében a 6394/44 hrsz ingatlan teljes területéből csak a kijelölt területrészt értékbecslésére kaptunk megbízást, melynek teljes területe mindösszesen 109 170 m².

Az értékelés módszertana szerint – megfelelő számú és jó minőségű összehasonlító adat esetén – a piaci érték legjobb közelítését a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazásával kapott eredmény adja. Ahogy fentebb ismertettük, a fejlesztési telek típusú ingatlanok értékbecslésére alkalmazható másik módszer a maradványérték alapú értékbecslés.

Megbízónk rendelkezésünkre bocsátotta a tárgyi ingatlan teoretikus felosztását, A, B és C tömbökre, illetve az ezekhez tartozó feltételezett övezeti besorolásokat. Mivel pontos területi adat nem állt rendelkezésre, hogy mekkora az egyes tervezett telektömbökhöz tartozó földterület, melyeknek különböző övezeti besorolása van, így a telek értékének megállapítása maradvány értékbecslés módszerével nem lehetséges.

Mindezen okok miatt az ingatlan értékbecslését a piaci összehasonlításra alapuló módszerrel végeztük el és az ezzel a módszerrel meghatározott értéket fogadtuk el.

Piaci összehasonlításra alapuló értékelés

Az értékelt ingatlan Győrben Gyárvaros városrészben a belvároshoz közel helyezkedik el. Egy helyrajzi számon nyilvántartott, övezeti besorolását tekintve településközponti vegyes övezetbe tartozik, mely iroda lakás és kereskedelmi funkciójú épületek fejlesztését engedélyezi.

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában, hasznosíthatóságában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája.

Az elemzéshez az alábbi, az értékbecslés időpontjában elérhető piaci kínálati adatokat használtunk fel.

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan rövid bemutatása	Adat forrása	Időpont	Telek területe (m ²)	Kínálati ár (Ft)
Győr központjától autóval kb. 10 percre, az M1- es autópályához közel	Győr Gazdasági-, Kereskedelmi és Szolgáltató övezetében (Gksz), vízparthoz közel. Az ingatlan 2 helyrajzi számon van és kivett telephelyként van nyilvántartva a tulajdoni lap szerint. 35% a beépíthetőség, nagyon sok fejlesztési lehetőség van a területen.	ingatlan.com	2023 Q3	165 179	4 450 600 000
Veszprém, Jutasi út	Jutasi út körforgalomnál található az ingatlan, területén korábban Gizella lakópark fejlesztés indult. Szabályzási terv modalitással bevásárló központ koncepció lett kialakítva, amit egyelőre a plaza stop miatt nem lehet megvalósítani. Szabályzási terv vissza módosításával lakópark visszaalakítható.	ingatlan.com	2023 Q3	28 383	2 000 000 000
Veszprém, Pápai út	Veszprém belterületének északnyugati részén, a Pápai út mentén található fejlesztési terület. Közművek (áram, víz és csatorna) telekhatáron, illetve közvetlenül a terület előtt elérhetőek. Legkisebb kialakítható telek terület 3.000 nm, legnagyobb kialakítható telek terület 64.148 nm. A gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató területen (Gksz-28), 50%-os beépíthetőséggel, szabadon álló beépíthetőségi móddal, 30 %-os zöldfelülettel és 15 méteres építménymagassággal valósítható meg a beruházás. Igény esetén kisebb és nagyobb területek egyaránt vásárolhatóak, a teljes terület felosztása vevői igények alapján történik. A területek a földhivatali nyilvántartás szerint kivett beépítetlen területeként kerülnek értékesítésre.	ingatlan.com	2023 Q3	64 148	2 020 000 000
Székesfehérvár	A Székesfehérvár egyik legforgalmasabb főútja mellett elhelyezkedő, mintegy 61 000 m ² aktív kereskedelmi környezetben található fejlesztési terület könnyen megközelíthető helyen fekszik, továbbá kiváló láthatósággal bír. Övezeti besorolás: Gksz-2.9 (kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató), max. beépíthetőség: 40%, min. zöldterület: 20%, legkisebb kialakítható telekméret: 3000 m ² , építménymagasság: 12,5 m	ingatlan.com	2023 Q3	61 000	2 113 650 000

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásakor az Ingatlan méretéhez, funkciójához és adottságaihoz hasonló ingatlanokat kerestünk. A tárgyi ingatlan egyedisége miatt csak korlátozott számban állt rendelkezésre összehasonlításhoz szolgáló adat. Az adatgyűjtés után a megfelelőnek ítélt ingatlanokat korrigáltuk szükség szerint tranzakció időpontja/ kínálati ára, gazdasági környezet, földrajzi elhelyezkedés, telekméret, övezeti besorolás, beépíthetőség, közműellátottság stb. paraméterek alapján, hogy a vizsgált ingatlannal összehasonlíthatóvá tegyünk.

A fent említett korrekciók alkalmazásának eredményeként az értékelt ingatlan fajlagos piaci árát a telek területre vetítve kerekítve **37 435 Ft/m²**-ben határoztuk meg.

Ennek megfelelően a piaci összehasonlító módszerrel az értékelés fordulónapján 9027 Győr Budai út 1. (6394/44 hrsz.) ingatlan piaci értékét kerekítve

4 087 000 000 Ft, azaz **négymilliárd-nyolcvanhétmillió forint**.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A részletes számításokat lásd az 1. sz. mellékletben.

Végkövetkeztetés

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlításon alapuló értékelési módszerrel végeztük el. Véleményünk szerint ez a módszer mutatja a tárgyi ingatlan piaci értékét a legpontosabban, mivel elegendő számosságú és minőségű összehasonlító adat állt rendelkezésre.

Ennek megfelelően az értékelés fordulónapján a 9027 Győr Budai út 1. (6394/44 hrsz.) szám alatti ingatlan kijelölt részének piaci érték kerekítve

4 087 000 000 Ft, azaz négy milliárd-nyolcvanhétmillió forint.

A megállapított érték minden esetben ÁFA nélküli nettó érték. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került alkalmazásra, az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgáltuk.

Tekintettel az értékelt ingatlan jellegére, az általunk az adott fordulónapra meghatározott érték érvényességét - feltételezve, hogy az értéket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak - az értékelés fordulónapjától számított 90 napig tartjuk fenn.

Feltételezések és korlátozó feltételek

Jelentésünk kizárólag a Megbízó részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik meg lettek nevezve a Szerződésben, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a jelentés kizárólag a PwC előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a PwC nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a jelentést elolvasó személy felé.

Az értékelt ingatlan vonatkozásában a szokásos, átlagos piaci kockázatokat vettük figyelembe. Az értékelés kapcsán figyelembe vett szakmai feltételezéseinket az értékelő fejezetben ismertetjük.

Az értékelési jelentésünkben tett megállapítások az értékelés fordulónapján elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva nem vállalunk felelősséget olyan, ezt követően jelentkező esetleges, az értékelt ingatlanokra hatással lévő tényezőkért, amelyek az általunk tett megállapításokat befolyásolhatják, hiszen azokat a vizsgálataink során nem is vettük figyelembe.

Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végzünk, ez nem volt feladatunk. Minden jogi megállapítást, amit a jelentésünkben teszünk az Ingatlan tulajdonosának képviselőjétől kapott adatszolgáltatáson alapszik. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az Ingatlan bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalunk felelősséget.

Megbízási díjunkt nem függ elemzésünk eredményétől. A megállapított értékek a jelentésben ismertett feltételezések és értékelési korlátozó feltételek mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az Értékelési jelentés, korlátozó feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges. Az értékelés a vagyontárgyakat, mint forgalomképes-, valamint per- és tehermentes vagyontárgyakat vette figyelembe.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A jelentésben jellemzett állapotot helyszíni szemlénk, a helyszíni szemlén az Ingatlan tulajdonosa képviselőjének szóbeli tájékoztatása, valamint a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztünk, nem végeztünk – mert nem volt feladatunk – geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálatokat. A helyszíni szemle során veszélyes anyagok jelenlétére utaló jeleket nem tapasztaltuk, ugyanakkor jelen megbízás során nem képezte feladatunkat a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaink során azt feltételeztük, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek, stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlan vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget, stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Ezen jelentéssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá jelentésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

Felhívjuk a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának.

Feltételezzük, hogy a Megbízó az ebben a jelentésben vizsgált ingatlannal kapcsolatban meghozandó döntései során az általunk készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntésük nem kizárólag az általunk készített értékelésen alapul.

A vizsgálataink során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

A jelentésünkbe becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

Mellékletek

1. sz. melléklet – Számítási táblázat

	Tárgyi ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.		Összehasonlító ingatlan 2.		Összehasonlító ingatlan 3.		Összehasonlító ingatlan 4.	
Ingatlan címe	Győr Mártírok útja	Győr központjától autóval kb. 10 percre, az M1-es autópályához közel		Veszprém, Jutasi út		Veszprém, Pápai út		Székesfehérvár	
Adat típusa		kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Adat forrása		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Adat azonosítója (ID)		33 240 425		33 500 898		33 431 920		28 466 711	
		Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek területe (m ²)	109 170	165 179		28 383		64 148		61 000	
Kínálati ár / Vételár (Ft)		4 450 600 000 Ft	-15%	2 000 000 000 Ft	-15%	2 020 000 000 Ft	-15%	2 113 650 000 Ft	-15%
Korrigált kínálati ár / Vételár (Ft)		3 783 010 000 Ft		1 700 000 000 Ft		1 717 000 000 Ft		1 796 602 500 Ft	
Ajánlat / Tranzakció dátuma		2023 Q3	0%	2023 Q3	0%	2023 Q3	0%	2023 Q3	0%
Fajlagos ár (Ft/m²)		22 902 Ft/m²		59 895 Ft/m²		26 766 Ft/m²		29 453 Ft/m²	
Értékmódosító tényezők, korrekciók									
Gazdasági környezet		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Elhelyezkedés	Duna part menti, városközpontoz közeli	hasonló	10%	hasonló	0%	hasonló	10%	hasonló	10%
Megközelíthetőség	kitűnő	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Telekméret	109 170	nagyobb	10%	kisebb	-30%	kisebb	-10%	kisebb	-10%
Beépíthetőség	60-80%	35%-os	15%	50%-os	5%	30%-os	20%	40%-os	15%
Övezeti besorolás	városközponti vegyes	Gksz	10%	Vt-30	0%	Gksz	10%	Gksz	10%
Infrastruktúra, közmuéllátás	közmű a telekhatáron	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Jogi jelleg	Tiszta tulajdonjog	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	37 435 Ft/m²	33 209 Ft/m²	45%	44 921 Ft/m²	-25%	34 796 Ft/m²	30%	36 816 Ft/m²	25%
PIACI ÉRTÉK	4 086 778 950 Ft								
kerékítve	4 087 000 000 Ft								

2. sz. melléklet – Tulajdoni lap

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal
Győr 9021 Győr, Városház tér 3. Pf. 183.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/108137/2023

2023.09.19

GYÖR

Szektor: 34

Belterület 6394/44 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett ipartelep 0 30.5778 0.00

2. bejegyző határozat: 50285/2021.07.20

Terheli a GYÖR Belterület 5752 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50285/2021.07.20

eredeti határozat: 59698/2007.12.06

jogcím: névváltozás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: RABA JÁRMŰIPARI HOLDING NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT.

cím: 9027 GYÖR Martin út 1

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50285/2021.07.20

Önálló szöveges bejegyzés a győri 6394/35 hrsz-ú ingatlan megosztása által kialakítva a 6394/43 és 6394/44 hrsz-ú ingatlanok.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50285/2021.07.20

eredeti határozat: 95975/2019/2012.10.17

Vezetékjog

A VFGY-0699/2012. számú vezetékjogi engedély alapján, az 505/2012. számú vázrajzokon és a terület-kimutatásban meghatározott 630 m² nagyságú területre. (Győr ÉDÁSE - Hőközpont - Dunapart 100/11 jelzőszámú 22 kV-os közcélú földkábel hálózatra).

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10741990

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50285/2021.07.20

eredeti határozat: 97554/3/2013.04.05

Vezetékjog

VFGY-0688/2012. A 499/2012. számú változási vázrajzon megjelölt 1146 m² nagyságú területre vonatkozóan. (ÉDÁSE-Dunapart-Vízmű I. 20 kV-os elektromos vezetékhálózat).

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK - DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/108137/2023

2023.09.19

GYŐR

Szektor: 34

Belterület 6394/44 helyrajzi szám

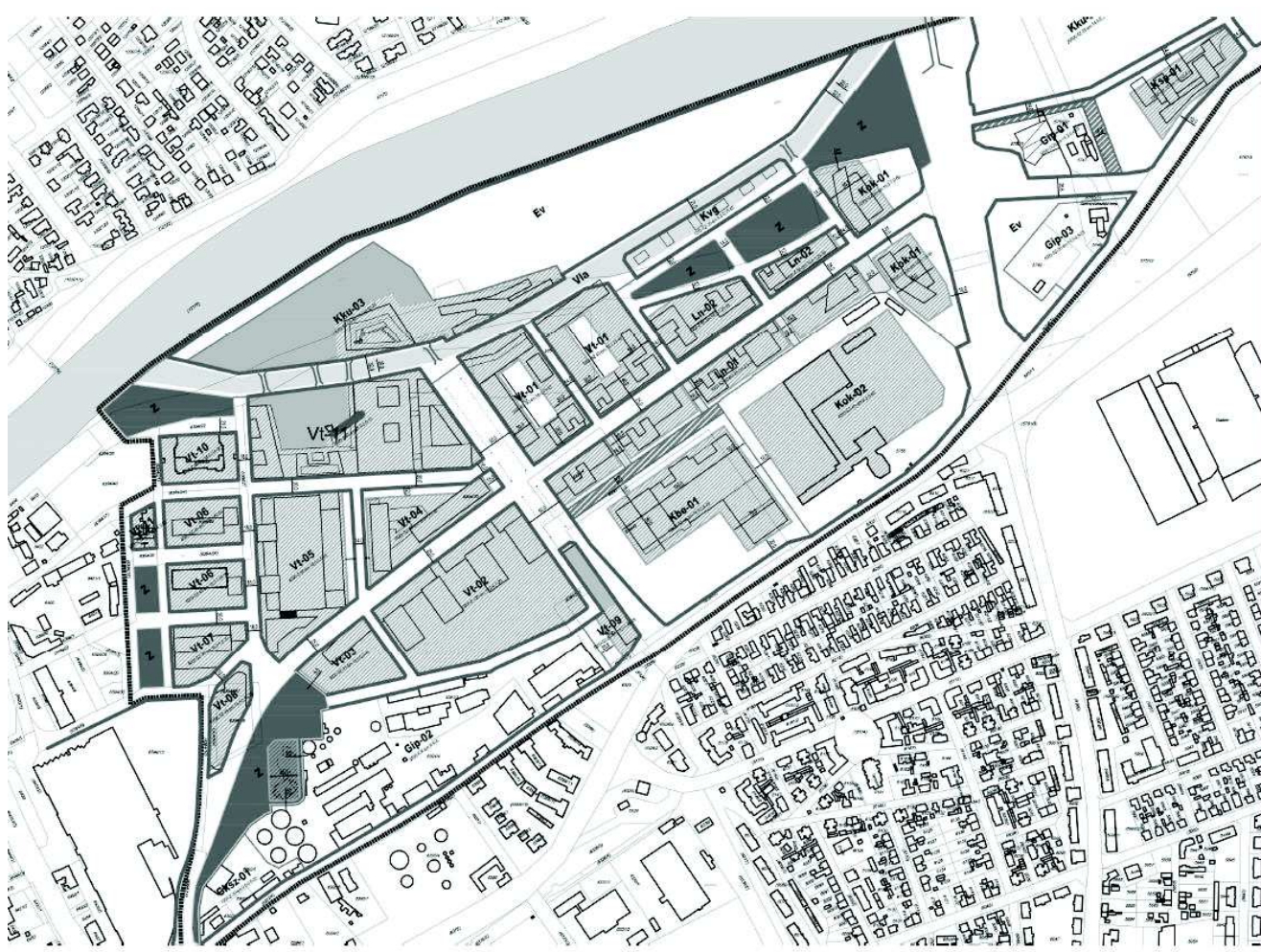
Folytatás az előző lapról

As 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. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

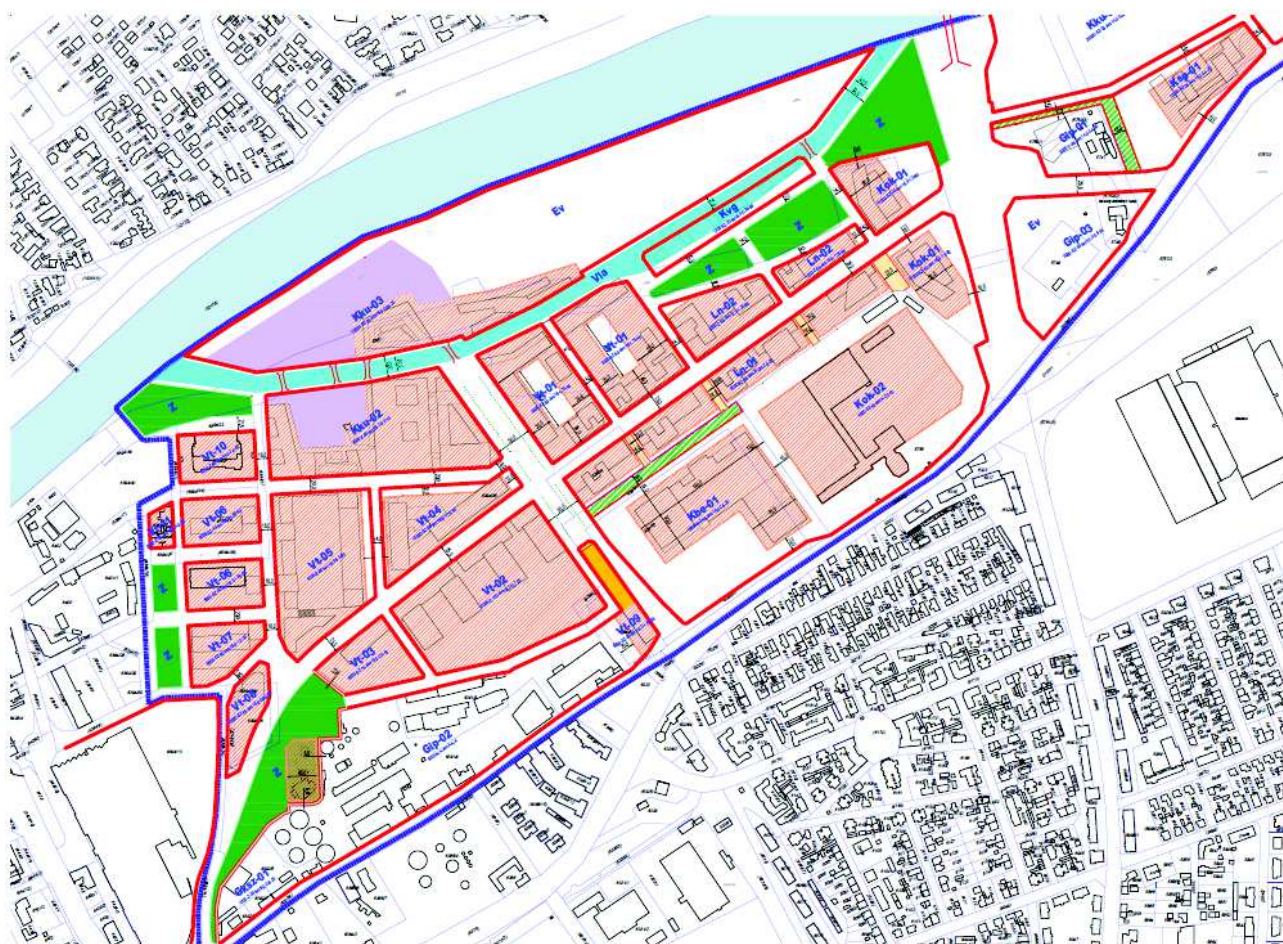
TULAJDONI LAP VÉGE

3. sz. melléklet – Szabályozási koncepciók, Helyszínrajz (területigény)

Szabályozási koncepció 1



Szabályozási koncepció 2



4. sz. melléklet – Fotódokumentáció



Az ingatlan a Mártírok útjáról



Fejlesztési terület



Csapadékvíz átemelő épülete



Fejlesztési terület



Fejlesztési terület



Fejlesztési terület

5. sz. melléklet – Fogalmak, értékelési módszerek általános leírása

Fogalmak definíciói

Piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés fordulónapján egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között, szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el. (European Valuation Standards 9th edition 2020)

Piaci bérleti díj: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés fordulónapján megfelelő bérleti feltételek mellett bére adható, egy határozott szándékot mutató béreadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el. (European Valuation Standards 9th edition 2020)

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe. (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - 1. számú melléklet)

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - 1. számú melléklet)

Redukált alapterület: A redukált alapterület meghatározása során százalékos mértékben kifejezett szorzótényezőkkel egyneműsítjük az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészek nettó területét.

Szintterület: Az összes építményszint bruttó alapterülete. A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, az oldalt nyitott emeleti folyosó, a tornác, a szabad lépcső, a fedetlen terasz és udvar, a légudvar, a légakna, a belső udvari árkád, a közterülethez csatlakozó árkád, az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiség rész bruttó alapterületét, valamint a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét. (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - 1. számú melléklet)

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

- a) 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,
- b) 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.

Értékelési módszerek általános leírása

Ingatlanok esetében a hazai ingatlanpiacon – úgy a nyugat-európai, mint az észak-amerikai piacon – a speciális esetek kivételével a piaci érték meghatározásához három féle értékelési módszer alkalmazása szokásos. Ezek a módszerek az alábbiak.

- a piaci összehasonlításon alapuló értékelési módszer
- a költség alapú értékelési módszer
- a hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A piaci összehasonlításon alapuló értékelés

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek (amelyeket jelenleg az EVS2020 szabvány rögzít) szerint ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni. Ingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A piaci összehasonlításon alapuló értékelési módszert elsősorban akkor alkalmazzuk, amikor az értékelendő ingatlanhoz hasonló más ingatlanoknak tényleges piaci forgalma van, így kellő mennyiségű és megbízhatóságú adat áll rendelkezésre az értékelés elvégzéséhez.

Föld, telekingatlanok értékelése

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét
- kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát
- telek méretét, tájolását
- övezeti besorolását, beépítettség %-os arányát, telekalakítás módját
- bejegyzett jogokat, tényeket stb.

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük az illetékhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkánk során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

A felépítmény értékelésének szempontjai

Az összehasonlítás szempontjai széleskörűek, csupán példaként említjük a legalapvetőbbeket.

- épület alapozása, anyaga
- tartószerkezetek kialakítása, anyaga
- födémszerkezetek kialakítása, anyaga
- tetőszerkezetek kialakítása, anyaga, héjazat
- homlokzatképzés
- belső térelhatároló szerkezetek, válaszfalak
- padlóburkolatok
- épület hang- és hőszigetelése
- gépészet (fűtési rendszer, klíma, elektromos-, víz-, csatornahálózat)
- híradástechnika (telefon, telex, fax) stb.

A sokféle összehasonlító, illetve összehasonlításra kerülő tulajdonságok között kiemelkedő szerepet kapnak az alábbiak:

- felhasználási cél
- földrajzi elhelyezkedés
- környezeti adottságok
- termértékek stb.

A költség alapú értékelési módszer

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

- 1) Az üresnek feltételezett telek értéke – ezt a piaci összehasonlításra vagy a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazásával határozhatjuk meg
- 2) Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak)
- 3) Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása
- 4) Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából
- 5) A földterület és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer általában egyedi, a piaci forgalomban nem résztvevő ingatlanok (pl. műtárgyak, mérnöki létesítmények, stb.) esetén, illetőleg más lehetőség hiányában (amikor is valami miatt más értékelési módszerektől nem várható reális eredmény) kerül alkalmazásra.

Pótlási vagy újraelőállítási költség

A pótlási vagy újraelőállítási költségadatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszel folytatott konzultációk során kaptuk, illetve hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak.

Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés az újraelőállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonerőtelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értékcsökkenésnek: ezek a fizikai avulás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

Fizikai avulás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos kor becsülés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya stb. Lehet kijavítható vagy kijavíthatatlan.

Környezeti avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek vagy emelkednek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív vagy pozitív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékváltozás mindig korrigálhatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a külső hatásokat.

Épületek újraelőállítási költségének meghatározásához szükséges főbb adatok

Az újraelőállítási érték meghatározásához épületek esetében az alábbi főbb adatok szükségesek.

- a főkönyvi adatai (bruttó érték, nettó érték, értékcsökkenés),
- üzembe helyezés éve,
- műszaki adatai, összes nettó szintterület, bruttó alapterület
- épület párkánymagassága, tetőszerkezete, héjazata,
- építési technológia, felhasznált anyagok
- beépített burkolatok, felületképzések,
- az általános műszaki állapota, épületgépészeti jellemzők, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelés

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából¹ várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A nettó jövedelmet kétféle módon, a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése útján alakíthatjuk át értéké. Ha a hasznosítás eredménye nem időben folyamatosan jelentkezik (jellemzően ilyen a bérbeadás), hanem egyszeri bevételt eredményez (jellemzően ilyen az egy ráfordítást – jelentősebb felújítást, fejlesztést – követő értékesítés), az ingatlan értéke az értékesítési bevétel és az azt megelőző ráfordítások különbözeteként adódik. Ilyen esetekben a fejlesztői hasznot, a hozamelvárást a ráfordítások között szerepeltetjük.

Az építési telkek – beépítést feltételező – értékelésekor az épület megvalósítási költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A (létesítendő ingatlan) prognosztizált hozamai alapján számított nettó jelenérték így azt a

¹ Jelen állapotú ingatlan értékelésekor a jelenlegi állapotú ingatlan legjobb hasznosításából

legmagasabb értéket fogja adni, amely mellett a beruházás, mint befektetés még megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a telekért.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételeit alakítjuk át értékke úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamelvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a befektetés által létrehozott pénzáramlás, azaz a befektetés pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

- o a jövőbeli hozamok előrejelzése
- o az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a befektetés nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t. évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradványérték

A nettó jelenérték-számítás módszerrel kapcsolatos legfontosabb fogalmak a következők:

A nettó jövedelem kimutatás (pénzeszközök áramlása, cash-flow): Kimutatás a projekt pénzügyi helyzetéről. Azt mutatja, hogy a pénzeszközök megfelelő mennyiségben képződnek-e és megfelelő időben állnak-e rendelkezésre. Ellenkező esetben beruházási döntéseknél meg kell fontolni a tervezett beruházás egyéb lehetséges alternatíváinak a vizsgálatát, esetleg a beruházás megvalósításának elvetését.

Jelenérték-számítás: Az előre jelzett nettó jövedelmet egy megfelelően kiválasztott leszámítolási rátával diszkontáljuk, hogy megtudjuk, a jövőben várható hozamok milyen értéket képviselnek a jelenben.

Nettó jelenérték: A várható jövőbeni hozamok mai abszolút nagyságáról ad felvilágosítást, tartalmát tekintve a befektetett tőke és a várható hozamok különbségének az összege, azonos időpontra átszámított pénzügyi értékben kifejezve.

Az előrejelzés időhorizontja: A beruházások pénzügyi megvalósulásának elemzésénél általában 10 működési évre készítünk részletes előrejelzést a beruházással létrehozni kívánt befektetés pénzügyi helyzetéről.

Maradványérték: A fenti időtávú előrejelzést követő évekre azt feltételezzük, hogy a prognózis utolsó évének eredménye változatlan értéken a végtelenségig folytatódik. A nettó pénzügyi jövedelmek eme végtelen sorának a megfelelő leszámítolási rátával történő diszkontálásával lehet kiszámítani a maradványértéket.

Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és az adott piaci szegmens sajátosságának, valamint a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni.

Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás jellemző, a hozamszámításra alapuló módszert célszerű alkalmazni, mivel – az értékelés-elmélet szerint – hozamtermelésre alkalmas ingatlanok esetében a piaci érték legjobb közelítését a hozamszámításra alapuló értékelés adja.

Bár az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer szerinti értékelés is piaci adatokon alapul és az azzal meghatározott érték is a piaci értéket fejezi ki, a módszertani sajátosságok miatt ez a módszer képes legkevésbé a piaci értéket megközelíteni. Ennek megfelelően ezt a módszert elsősorban csak más, pontosabb értéket adó módszerek alkalmazása lehetőségének hiányában szokás használni (pl. egyedi, jellemzően mérnöki létesítmények, stb.).





We engineer, you drive

KÖZGYŰLÉS 1. NAPIRENDI PONT INGATLANÉRTÉKESÍTÉS JÓVÁHAGYÁSA

A Felügyelő Bizottság az Alapszabály 24.1. (b) pontja és a Felügyelő Bizottság ügyrendjének 6.1., illetve 6.3. pontja alapján megvizsgálta az Igazgatóság javaslatát és 27/2023.(X.19.) számú határozatában javasolja a közgyűlés számára annak elfogadását.

KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT

/2023.11.09. sz. közgyűlési határozat(i javaslat):

A Közgyűlés a Társaság Alapszabályának 13. (m) pontja alapján felhatalmazza a Társaságot, hogy az előterjesztésben ismertetett ingatlant az előterjesztésben szereplő árverési feltételekkel, nettó 37.435 Ft/m², de minimum nettó 4.087.000.000 Ft kikiáltási áron árverés útján értékesítse az MNV Zrt. által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül és a legmagasabb vételárat felajánló árverezővel az adásvételi szerződést megkösse.



We engineer, you drive

KÖZGYŰLÉS 2. NAPIRENDI PONT A KÖNYVVIZSGÁLÓ MEGVÁLASZTÁSA ÉS DÍJAZÁSÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA

A Társaság könyvvizsgálójának megbízatása a 2024. évi éves rendes közgyűlés napján lejár.

A Társaság menedzsmentje zártkörű pályázatot írt ki a 2024., illetve a 2024., 2025. és 2026. üzleti évek könyvvizsgálatával kapcsolatos feladatok ellátására.

Az Audit Bizottság 28/2023.(X.19.) számú határozatában a Felügyelő Bizottság egyetértésével, az Igazgatóság javaslata alapján értékelte a beérkezett ajánlatokat és elkészítette a könyvvizsgálói megbízásra vonatkozó ajánlását és választási javaslatát.



We engineer, you drive

A RÁBA Nyrt. Audit Bizottságának könyvvizsgálói megbízásra vonatkozó ajánlása és választási javaslata a RÁBA Nyrt. közgyűlése részére

A 2016. június 17-től valamennyi tagállamra közvetlenül hatályos, 537/2014. sz. EU rendelet alapján az Audit Bizottságnak ajánlást kell készítenie a közgyűlés számára, melynek legalább két választási lehetőséget kell tartalmaznia a könyvvizsgálói megbízásra vonatkozóan, és ezek egyikét kellő meg-alapozottsággal támogatnia kell.

A RÁBA Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásainak és a Rába csoport Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára a közgyűlés, a Rába csoporthoz tartozó leányvállalatok számviteli törvény szerinti beszámolójának könyvvizsgálatára pedig az Igazgatóság választja meg a könyvvizsgálót.

A Társaság menedzsmentje zártkörű pályázatot írt ki a 2024-2025-2026. üzleti évek könyvvizsgáló-tával kapcsolatos feladatok ellátására. A pályázatra két ajánlat érkezett.

A RÁBA Nyrt. Audit Bizottsága a Felügyelő Bizottság egyetértésével, az Igazgatóság javaslata alap-ján értékelte a könyvvizsgálóktól érkezett ajánlatokat és elkészítette a könyvvizsgálói megbízásra vonatkozó ajánlását és választási javaslatát.

Az Audit Bizottság kijelenti, hogy jelen ajánlást harmadik fél nem befolyásolta és nem köti az 537/2014/EU rendelet 16. cikk (6) szerinti feltétel.

**Az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja alapján a két legelőnyösebb ajánlat-
tevő ajánlati árainak összehasonlítása:**

adatok Ft-ban (az ÁFA-t nem tartalmazzák)

KPMG Hungária Kft.	Éves megbízási díj		
	Rába Nyrt.	Rába Nyrt. konszolidált beszámoló	Összesen
2024. üzleti év	10.350.000	33.350.000	43.700.000
2025. üzleti év	10.350.000	33.350.000	43.700.000
2026. üzleti év	10.350.000	33.350.000	43.700.000

Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.	Éves megbízási díj		
	Rába Nyrt.	Rába Nyrt. konszolidált beszámoló	Összesen
2024. üzleti év	4.950.000	5.950.000	10.900.000
2025. üzleti év	4.950.000	5.950.000	10.900.000
2026. üzleti év	4.950.000	5.950.000	10.900.000

A könyvvizsgálói szolgáltatás megbízási díja, a megajánlott könyvvizsgálói munka tartalma, a vizs-gálói módszerek és a könyvvizsgálói munka ütemezése alapján az összességében legelőnyösebb ajánlatot az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. adta.

Választási javaslat

Az Audit Bizottság azt javasolja a Közgyűlésnek, hogy a 2023. üzleti évet lezáró rendes közgyűlés napjától a 2026. üzleti évet lezáró rendes Közgyűlés napjáig terjedő időre, legkésőbb 2027. április 30-ig, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásaival és konszolidált pénzügyi kimutatásaival kapcsolatos könyvvizsgálói felada-tok ellátásával az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft -t bízta meg. A Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatának a megbízás teljes időtartamára járó díja összesen 10,9 millió Ft + áfa / év.



We engineer, you drive

KÖZGYŰLÉS 2. NAPIRENDI PONT A KÖNYVVIZSGÁLÓ MEGVÁLASZTÁSA ÉS DÍJAZÁSÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA

KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT

/2023.11.09. sz. közgyűlési határozat(i javaslat):

A Közgyűlés a 2023. üzleti évet lezáró rendes közgyűlés napjától a 2026. üzleti évet lezáró rendes Közgyűlés napjáig terjedő időre, legkésőbb 2027. április 30-ig, a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatára könyvvizsgálóként az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft-t (kamarai nyilvántartási szám: 001165) választja meg. A megválasztott könyvvizsgáló cég részéről a felelős könyvvizsgáló Varga János (kamarai azonosító száma: 007319), a helyettes könyvvizsgáló Domoszlai Rita (kamarai azonosító száma: 007371). A Közgyűlés felhatalmazza a Társaság elnök-vezér-igazgatóját, hogy a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásai és konszolidált pénzügyi kimutatásai könyvvizsgálatára, a megbízás időtartamára járó 10,9 millió Ft + áfa / év díjazással a megválasztott könyvvizsgálóval a megbízási szerződést megkösse.



We engineer, you drive

KÖZGYŰLÉS 3. NAPIRENDI PONT

A GYŐRI 67.000 m² ALAPTERÜLETŰ ÜZEMCSARNOK FELÚJÍTÁSA

1. JELENLEGI ÁLLAPOT

Az épület 1969-ben épült, a kor jellemző műszaki megoldásainak alkalmazásával. Az épületen jelentős energetikai korszerűsítés nem történt, jelenleg építészeti, épületgépészeti és épületvillamosági vonatkozásban is korszerűtlennek számít.

A gyártócsarnok stratégiai jelentőségű a Rába Futómű Kft. működésében. Ehhez a stratégiához illeszkedik a folyamatban lévő Rába Modernizációs Program 2025 is, melynek célja az anyagmozgatási útvonalak jelentős csökkentése és hatékony területkihasználás azáltal, hogy az eltérő lokációkon szétszórt termelő kapacitások a gyártás technológiának megfelelően rendszerbe építve áttelepítésre kerülnek a 67.000 m² alapterületű csarnokba. Mindezekkel együtt kiemelt jelentőségű a csarnok megfelelő állapota.

Az épület korszerűtlensége és avultsága miatt kihívást jelent a karbantarthatósága. Épületüzemeltetési szempontból több területén is strukturális problémák vannak, melyeknek gyökérokait eseti javításokkal nem lehet megszüntetni.

2. A PROBLÉMÁK BEMUTATÁSA

2.1. Vízszigetelési problémák

Az esőzéskor a csapadékvíz az épülethez több pontján is bejut a csarnokba, mely vagyon- és balesetvédelmi kockázatot jelent. A gyártmányok kapcsán akár minőségi problémát is jelenthet a beázás miatt megjelenő felületi korrózió. A beázások oka, hogy az évek során a tető több rétegben, szakaszosan kapott új borítást, eltérő anyagokból, eltérő hőtágulással, ami miatt repedések alakultak ki, valamint a meglévő ablakok kialakításuk miatt nem képesek a vízszigetelést megfelelően biztosítani.

2.2. Energetikai problémák

A csarnok hőszigetelése jelenlegi állapotában jelentősen alatta van a mai energetikai elvárásoknak. A csarnokra fordított kommunális hőenergia költsége több száz millió forint és még ezzel sem tud mindig a Társaság megfelelő hőérzetet biztosítani.

A csarnok fémhalogén lámpatestekből álló világítási rendszere korszerűtlen, alatta van a mai kor standardjának.

Jelenleg a fűtés korszerűtlen, tisztán friss levegős légbefúvókkal és elszívó ventilátorokkal történik.

2.3. Balesetveszély

A csarnokok bevilágítása kopolit üveggel valósul meg. A kopolit üvegek megrepedeztek, mozognak, csak rendszeres ellenőrzéssel és karbantartással biztosítható a balesetveszély kockázatának csökkentése.

3. A FELÚJÍTÁS CÉLJAI

- ✓ Az üzemelést zavaró problémák megszüntetése (beázások, kopolitüveg-törések stb.)
- ✓ Passzív energetikai mutatók javítása (födém, fal, nyílászárók)
- ✓ Gépezeti rendszerek korszerűsítése (fűtés, hűtés, frisslevegő-utánpótlás, hulladékhő-hasznosítás, stb.)
- ✓ Villamos rendszerek korszerűsítése (világítás, meddő teljesítmény, elosztóhálózat)
- ✓ Napelem elhelyezése a csarnok tetején



We engineer, you drive

4. A FELÚJÍTÁS TARTALMA

A tervezett célokat több megvalósítási lépcsőben tervezi a Társaság elérni a következő években.

4.1. Építészeti korszerűsítések

Első lépcsőben a feltárt elsődleges problémák megszüntetésére irányuló építészeti átalakításokat tervezzük elvégezni.

A korszerűsítés kapcsán a tetőfelülvilágítók elbontásra kerülnek, új hő- és vízszigetelés készül. A bevilágításról, füstelvezetésről, természetes szellőzésről központilag vezérelt bevilágítókupolák fognak gondoskodni. A meglévő bevilágító tartószerkezete az átalakítás során visszaépítésre kerül, ezzel nagyban csökken a tartószerkezeti munkákhoz kapcsolódó anyagigény. A tetőfelújítás után a tető alkalmassá válik napelemek fogadására.

Az oldalfalak és az oldalsó kopolitűveg sáv elbontásra kerülnek, a csarnok függőleges falpanel borítást kapnak, melybe ablaksávok kerülnek. Az ablaksávok egyrészt a természetes megvilágítást növelik, másrészt átmeneti időben a szellőztetéshez használhatóak, csökkentve a gépi szellőzés energiafogyasztását. A közlekedési útvonalaknak megfelelő helyekre korszerű csarnokkapukat, illetve a személyforgalom biztosítására gyalogos ajtókat kell beépíteni.

A fentiekben túl a csarnok esővízelvezetése is részben cserére, részben felújításra kerül, mellyel folyamatos problémák szűnnek meg.

4.2. Napelemek elhelyezése

A tervezett építészeti/tartószerkezeti felújítás, átalakítás után a tetőszerkezet alkalmassá válik napelemek fogadására. Az előzetes vizsgálatok alapján egy kelet - nyugat tájolású napelemrendszer telepítése az optimális, mind a beruházási költségek, mind a várható teljesítmény szempontjából. Az előzetes kalkuláció szerint a várható éves villamos energiatermelés a tetőre telepített napelemes kiserőmű részéről kb. 7.700 MWh/év.

4.3. Épületgépészeti és -villamossági korszerűsítés

A korszerűsítés során hővisszanyerős szellőző gépeket tervez a Társaság telepíteni, mellyel a teljes csarnok friss levegő ellátása megvalósítható, valamint az elszívott levegő hőjének hasznosításával az energiahatékony fűtés is biztosítható. Az új szellőzőgépek fűtési és hűtési energiaellátását a szellőzőgépházak közelébe telepített levegő-víz hőszivattyúk biztosítják. A melegvízes fűtést, a technológiai hőigényeket és a használati melegvíz termelést a csarnok fűtési hőközpontjába telepített új kondenzációs gázkazántelep látja el. A korszerűsítés során a hőleadókat termosztatikus szeleppel ellátott acéllemez lapradiátorokra, valamint melegvízes sugárzóernyőkre cseréljük. A projekt során kiépítésre kerül a kompresszor hulladék hő hasznosító rendszer, mely a fűtés energiahatékonyágát növeli és a közműhálózati energiafogyasztást csökkenti.

A csarnok világítási rendszerét jelenleg alkotó fémhalogén lámpatestek LED technológiára történő kiváltását tervezi a Társaság.

5. FINANSZÍROZÁS, A FELÚJÍTÁS KÖLTSÉGEI

Az Alapszabály 13. (o) pontja alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a döntés a Társaság normál üzleti tevékenysége keretében a 6 milliárd forintot meghaladó egyedi értékű beruházásról, eszközvásárlásról, eszközzeladásról, vagy lízingügylet megkötéséről vagy bármely ilyen típusú ügyletről.

A csarnokfelújítás tervezése elkészült, kivitelezői árajánlatok azonban még nem állnak a Társaság rendelkezésére. A Társaság előzetes becslései szerint a felújítás teljes költségvetése meghaladja a 6 milliárd forintot.

A Társaság a felújítás finanszírozásához támogatást tervez igénybe venni.



We engineer, you drive

KÖZGYŰLÉS 3. NAPIRENDI PONT A GYŐRI 67.000 M² ALAPTERÜLETŰ ÜZEMCSARNOK FELÚJÍTÁSA

A Felügyelő Bizottság az Alapszabály 24.1. (b) pontja és a Felügyelő Bizottság ügyrendjének 6.1., illetve 6.3. pontja alapján megvizsgálta az Igazgatóság javaslatát és 29/2023.(X.19.) számú határozatában javasolja a közgyűlés számára annak elfogadását.

KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT

/2023.11.09. sz. közgyűlési határozat(i javaslat):

A Közgyűlés tudomásul veszi a Társaság tájékoztatását a 67.000 m² alapterületű üzemcsarnok előterjesztésben ismertetett felújításáról, egyben felhatalmazza a Társaságot a felújítás kivitelezésének előkészítésére.



We engineer, you drive

**KÖZGYŰLÉS 4. NAPIRENDI PONT
EGYEBEK**



We engineer, you drive

Szavazati jogok száma a RÁBA Járműipari Holding Nyrt-nél a 2023. november 9-i közgyűlés összehívásakor, 2023. október 9-én

A RÁBA Járműipari Holding Nyrt. a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:272. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint tájékoztatja a tőkepiaci szereplőket a Társaság részvényeinek számáról, az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok arányáról a közgyűlés összehívásának időpontjában:

A Társaság alaptőkéjének összetétele:

Részvény-sorozat	Névérték (Ft/db)	Kibocsátott darabszám	Össznévérték (Ft)
	1.000	13.473.446	13.473.446.000
Alaptőke nagysága		13.473.446	13.473.446.000

A részvényhez kapcsolódó szavazati jogok száma (2023.10.09.):

Részvény sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazati jogra jogosító részvények	Részvényenkénti szavazati jog	Összes szavazati jog	Saját részvények száma
	13.473.446	13.473.446	1	13.473.446	120.681
Összesen	13.473.446	13.473.446	1	13.473.446	120.681

Győr, 2023. október 19.

RÁBA Járműipari Holding Nyrt.