

E L Ő T E R J E S Z T É S
IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2021. JÚLIUS 21-I RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

8. napirend

Tárgy: A NIPÜF Kappa Kft, a Fejér Megyei Önkormányzat és Iváncsa Községi Önkormányzat között létrejövő háromoldalú megállapodás az Iváncsa 096/95; 096/96; 099/57; 099/58 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról és annak költségeinek biztosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt) 46. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik*

Magyarország Kormánya a 359/2020. (VII.23.) rendeletében döntött az Iváncsa külterületén megvalósuló ipari park fejlesztéssel összefüggő közigazgatási ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről. A világ egyik legnagyobb akkumulátor gyára, az Sk Innovaton 2021. január 29-én jelentette be, hogy Magyarország minden idők legnagyobb zöld mezős beruházását valósítja meg az Iváncsai ipari parkban. A fejlesztés nem csupán Iváncsa, de az egész térség fejlődésének új lendületet ad. Az 1285/2021. (V.20.) számú kormányhatározat alapján Iváncsa Község Önkormányzata gazdaságfejlesztési feladatainak támogatására 341 191 406.- Ft összegű egyedi támogatásban részesült. A támogatás célja, hogy az ipari-innovációs fejlesztési területhez kapcsolódó ingatlanvásárlási és előkészítési feladatok megvalósítása lehetővé váljon.

A Kormány 362/2021. (VI. 28.) Korm. rendeletével (továbbiakban: Korm. rendelet) kijelölte a Duna-mente – Fejér megye különleges gazdasági övezetet, mely 2. § rendelkezései az alábbiakat tartalmazzák:

„2. § (1) A Kormány különleges gazdasági övezetté nyilvánítja

a) az Iváncsa község közigazgatási területén elhelyezkedő, az 1. melléklet szerinti – az Iváncsa község külterületén megvalósuló ipari park fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 359/2020. (VII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerinti, valamint az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 34. sora szerinti – nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás és az a) és b) pontban foglaltak a továbbiakban együtt:

Beruházás] megvalósítását szolgáló ingatlanokat, valamint az ezen ingatlanokból a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított ingatlanokat.

Az Iváncsa 096/95; 096/96; 099/57; 099/58 helyrajzi számú érintett ingatlanok tulajdonosa a NIPÜF Kappa Ipari Kft. Az ingatlanok megvásárlása a Fejér Megyei Önkormányzat számára lehetővé teszi az ipari-innovációs fejlesztési terület további fejlesztését. Iváncsa Község Önkormányzata részére a Belügyminisztérium által nyújtott gazdaságfejlesztési feladatainak támogatására kapott 341 191 406.- Ft összegből 310.692.928. Ft került felhasználásra az Iváncsa 096/103 és 096/104 hrsz-ek adásvétele tárgyában. A mellékelt értékbecslés alapján a 096/95; 096/96; 099/57; 099/58 helyrajzi számú ingatlanok értéke 882 Ft + Áfa/m² összegben került meghatározásra, amely alapján a rendelkezésre álló támogatási összeg a négy ingatlan adásvételének teljes költségét (2.743.000.- Ft+Áfa, mindösszesen 3.483.610.-Ft) biztosítja.

A megállapodás aláírásának előzetes feltétele Belügyminisztérium által kiadott támogatói okirat módosítása az érintett hrsz-ek tekintetében.

Fentiek alapján javaslom, hogy Iváncsa Községi Önkormányzat az Iváncsa Külterület 096/95; 096/96; 099/57; 099/58 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról és annak költségviseléséről a Nipüf Kappa Kft-vel, a Fejér Megyei Önkormányzattal háromoldalú megállapodást kössön, azzal, hogy valamennyi felmerülő költségre kizárólag az 1285/2021. (V.20.) Kormányhatározatban megállapított támogatás szolgál fedezetül.

*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Mötv. szerint **minősített többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik.*

Iváncsa, 2021. július 19.

Molnár Tibor
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
IVÁNCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2021. (VII.21.) HATÁROZATA

**Nipüf Kappa Kft-vel, a Fejér Megyei Önkormányzattal kötendő, Iváncsa 096/95;
096/96;099;57;099/58 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlása tárgyú háromoldalú
megállapodás megkötéséről**

Iváncsa Községi Önkormányzat – mint költségviselő– háromoldalú megállapodást köt a Nipüf Kappa Kft-vel, mint az Iváncsa Külterület 096/95; 096/96; 099;57; 099/58 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosával, a Fejér Megyei Önkormányzattal, mint ezen ingatlanok vevőjével annak érdekében, hogy az ingatlanok megvásárlásával lehetővé váljon az Iváncsai ipari-innovációs terület további fejlesztése. Iváncsa Község Önkormányzata a Jones Lang LaSalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1054 Budapest, Szabadság tér 14; cégjegyzékszám: Cg.01-09-261026) forgalmi értékbecslése alapján, kizárólag az 1285/2021. (V.20.) Kormányhatározatban megállapított támogatás nyújtotta fedezet erejéig biztosítja a Fejér Megyei Önkormányzat számára az ingatlanok vételárát, azzal, hogy a megállapodás alapján Iváncsa Község Önkormányzatát semmilyen egyéb költség nem terhelheti.

A képviselő-testület felhatalmazza Molnár Tibor polgármestert a háromoldalú megállapodás aláírására.

Felelős: Molnár Tibor, polgármester

Határidő: azonnal

Iváncsa, 2021. július 19.

Molnár Tibor
polgármester

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	SAZ3850 (Lejárat:2023.07.26)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fecser Megyei Kormányhivatal
2400 Dunajváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/29366/2021

2021.07.19

IVÁNCSA

Szektor : 33

Külterület 099/58 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2

kat.t.jöv. k.fill.

alrészlet adatok

kat.t.jöv. k.fill.

. Kivett között

0

126

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44894/2019.11.29

eredeti határozat: 31931/2/2019.01.31

jogcím: apportálás 45945/2/2018.12.06.

jogállás: tulajdonos

név: NIPUF KAPPA IPARI PARK KFT.

cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 30-34.

törzsszám: 26546052

Eredeti bejegyző határozat száma: 45945/2/2018.12.06.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44894/2019.11.29

eredeti határozat: 31931/2/2019.01.31

Vezeték jog

Szabadegyháza-Fusztaszabolcs 20kV-os légvezetékes és földkábeles körcélú hálózatra az okiratban foglalt tartalommal Hiv.szám: SZFMHB/3209-2/2011/MU, 126 m2 területnagyságra., Eredeti bejegyző határozat száma: 42048/2/2011.08.24.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 FÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44894/2019.11.29

Önálló szöveges bejegyzés az iváncsai 099/50 helyrajzi számú ingatlan egyesített telekalakítása következtében kialakításra kerültek az iváncsai 099/58 és 099/59 helyrajzi számú ingatlanok. Az iváncsai 099/50 helyrajzi számú ingatlan terület hiányában megszűnt.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 207350/2020.08.19

Vezeték jog

Szabadegyháza-Iváncsa között tervezett 2db 22kV-os gerincvezeték építése megnevezésű, 22kV-os szabadvezeték és 22kV-os földkábel hálózat, valamint a 22 kV-os betonházas kapcsolóállomás részére, 13 m2 nagyságú területre, az okiratban foglalt tartalommal, FMKH Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály FE/MMBO/00572-23/2020. számú végleges határozat alapján.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 FÉCS Búza tér 8/A.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunaujváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/29366/2021

2021.07.19

IVÁNCSA

Szektor : 33

Külterület 099/58 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 204046/2021.03.19

Vezetékjog

Az okiratban foglalt tartalommal., Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 22 kV-os gerincvezeték és Autópálya Mérnökség leágazás 22 kV-os légvezeték kiváltásokra tervezett Iváncsa IP 22 kV-os földkábeles hálózat és KTW-K7 jelű kapcsoló állomás, biztonsági övezet által érintett 33 m² területre., Az FE/MMBO/01153-16/2021. számú végleges határozata alapján.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	SAZ3850 (Lejárat: 2023.07.26)	Kilépés
-----------------	--------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Féjér Megyei Köormányhivatal
2400 Dunaujváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/29365/2021

2021.07.19

Szektor : 33

IVÁNCSA

Külterület 099/57 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előzetes adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett között	0	1953	0,00	

Kivett között

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 45170/4/2019.12.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 43875/2/2019.11.04

törlő határozat: 45170/4/2019.12.06

eredeti határozat: 42726/2/2018.10.01

jogcím: adásvétel 42726/2/2018.10.01

jogállás: tulajdonos

név: NIPÓF NEMZETI IPARI PARK ÜZEMELTETŐ ÉS FEJLESZTŐ ZRT

cím: 1024 BUDAPEST Rómer Flóris utca 8.

törzsszám: 25448157

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45170/4/2019.12.06

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: NIPÓF KAPPA IPARI PARK KFT.

cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 30-34.

törzsszám: 26546052

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43875/2/2019.11.04

eredeti határozat: 42049/2/2011.08.24

Vezeték jog

Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 20kV-os légvezetékes és földkábelez körzélő hálózatra az okiratban foglalt tartalommal Hiv.szám: SZFMHB/3209-2/2011/MU, 1953 m2 terület nagysággal, Eredeti bejegyzési határozatszám: 42049/2/2011.08.24.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 FÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43875/2/2019.11.04

Önálló szöveges bejegyzés az iváncsai 099/14, a 099/15, a 099/16, a 099/17, és a 099/31 hrsz-ú ingatlanok együttes telekalakítása következtében kialakításra került az iváncsai 099/51, a 099/52, a 099/53, a 099/54, a 099/55, a 099/56, és a 099/57 hrsz-ú ingatlanok. Az iváncsai 099/14, a 099/15, a 099/16, a 099/17, és a 099/31 hrsz-ú ingatlanok terület hiányában megszüntek.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Köormányhivatal
2400 Dunaujváros Szórád Márton út 39.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/29365/2021

2021.07.19

IVÁNCSA

Szektor : 33

Külterület 099/57 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 204046/2021.03.19

Vezetékjog

Az okiratban foglalt tartalommal., Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 22 kV-os gerincvezeték és Autópálya Mérnökség leágazás 22 kV-os légvezeték kiváltásokra tervezett Iváncsa IP 22 kV-os földkábeles hálózat és KTW-K7 jelű kapcsoló állomás, biztonsági övezet által érintett 501 m2 területre., Az FE/MMBO/01153-16/2021. számú végleges határozata alapján.

Jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 FÉCS Bóza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

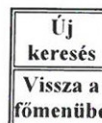
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	SAZ3850 (Lejárat:2023.07.26)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Köormányhivatal
2400 Dunajváros Szórád Márton út 39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/29363/2021

2021.07.19

IVÁNCSA
Külterület 096/96 helyrajzi szám

Szektor : 33

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalosztály
teradatok
kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

0

1008

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25

eredeti határozat: 209793/2/2020.10.19

jogcím: apport 209793/2/2020.10.19

jogállás: tulajdonos

név: NIPŰF KAPPA IPARI PARK KFT.

cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 30-34.

törzsszám: 26546052

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25

eredeti határozat: 42067/2/2011.08.24

Vezetékjog

Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 20kV-os légvezetékes és földkábelez közcélú hálózatra az

okiratban foglalt tartalommal Hiv.szám: SZFMMBH/3209-2/2011/MU, Eredeti bejegyzési

határozatszám: 42067/2/2011.08.24, 931 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25

Ónálló szöveges bejegyzés telekcsoport-újraosztás következtében az iváncsai 096/3-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 098/1-10, 099/12-13, 099/28, 099/48, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanokból kialakítva az iváncsai 096/94, 096/95, 096/96, és a 099/48 hrsz-ú ingatlanok. Az iváncsai 096/3-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 098/1-10, 099/12-13, 099/28, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanok terület hiányában megszüntek.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	SAZ3850 (Lejárat:2023.07.26)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunaujváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/29362/2021

2021.07.19

IVÁNCSA

Szektor : 33

Külterület 096/95 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

0

23

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25

eredeti határozat: 212323/2/2020.12.18

jogcím: adásvétel 212323/2/2020.12.18

jogállás: tulajdonos

név: NIFÚF KAPPA IPARI PARK KFT.

cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 30-34.

törzsszám: 26546052

III. RÉSZ

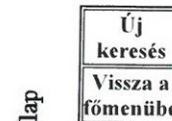
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25

Ónálló szöveges bejegyzés telekcsoport-újraosztás következtében az iváncsai 096/3-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 098/1-10, 099/12-13, 099/28, 099/48, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanokból kialakítva az iváncsai 096/94, 096/95, 096/96, és a 099/48 hrsz-ú ingatlanok. Az iváncsai 096/3-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 098/1-10, 099/12-13, 099/28, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanok terület hiányában megszüntek.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap



A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Értékbecslési Jelentés

Készült a NIPÜF Kappa Kft. és Iváncsa Községi Önkormányzata részére

Iváncsa, Külterület Hrsz. 096/95, 096/96, 099/57 és 099/58

Tartalom

1	Összefoglaló	6
2	Elhelyezkedés	8
2.1	Makro lokáció.....	8
2.2	Mikro lokáció.....	8
3	Leírás	9
3.1	A telkek.....	9
3.2	Megközelíthetőség.....	9
3.3	Közművek	9
3.4	Szennyezés	10
4	Jogi vonatkozás	10
4.1	A tulajdonos	10
4.2	Szolgalmak, jogok, széljegyek.....	10
4.3	Jelzalog	10
4.4	Előírások.....	11
5	Piaci Áttekintés	11
5.1	Magyarország gazdasága	11
5.2	Befektetési piac áttekintése	21
5.3	Budapest és környéke ipari piac áttekintés.....	26
6	Értékelés	32
6.1	Értékbecslési módszer	32
6.2	Általános értékbecslési feltételezések	32
6.3	Piaci összehasonlító módszer.....	33
6.4	Piaci Érték konklúzió	34
7	Piaci Érték	34
7.1	Tranzakciós költségek.....	34

Tanúsítvány

NIPÜF Kappa Kft.
Soroksári út 30-34.
1095 Budapest

Jones Lang LaSalle Kft.
Szabadság tér 14.
1054 Budapest

Pongrácz Gábor Róbert
Ügyvezető Úr
részére

Jaroslav Kopac
Decsi Norbert

Tel: +36 1 489 0202

és

jaroslav.kopac@eu.jll.com
norbert.decsi@eu.jll.com

2021. július 14.

Tisztelt Polgármester Úr és Ügyvezető Úr!

Értékbecslés és Jelentés az Ivánca külterületén található út ingatlanokról (Hrsz. 096/95, 096/96, 099/57 és 099/58)

Örömkre szolgál, hogy 2021. július 14-i Értékbecslési Szerződés alapján a fent említett ingatlan project értékelésének eredményéről beszámolhatunk Önöknek. Értelmezésünk szerint az értékelés elkészítésének célja az értékelt terület piaci értékének megállapítása belső célokra.

Az ingatlan bejárását Decsi Norbertajtotta végre 2021 április 28-án. Begyűjtöttünk minden szükséges információt a bérleti és a beruházási értékre, illetve beruházási megfontolásokra vonatkozóan.

Megbízásunknak nem képezte részét az épület szerkezeti vizsgálata vagy a környezetvédelmi kockázatok felmérése. Az önkormányzat rendelkezésünkre bocsátotta a területi kimutatást, és feltételezzük, hogy ez a helyi piaci gyakorlatnak megfelelően készült.

Megerősítjük, hogy a Jones Lang LaSalle külső szakértőként jár el, az értékbecslési szolgáltatásokat a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Értékelési Szabványaival összhangban végezzük. Megerősítjük továbbá, hogy rendelkezünk a megfelelő tudással, szakértelemmel, hogy a szóban forgó ingatlan értékbecslését elvégezzük, tekintettel az ingatlan típusára és elhelyezkedésére.

Megerősítjük továbbá, hogy az ingatlannal kapcsolatban sem a közelmúltban sem jelenleg nincs semmiféle érintettségünk, ezért nem tudunk olyan összeférhetlenségről, amely megakadályozná, hogy külső szakértőként járjunk el.

Az értékforma

Értékelésünket az RICS által 2017-ben kiadott, 2017 júliusától érvényben lévő RICS Értékelési Szabvány (RICS Valuation - Global Standards 2017) előírásaival összhangban készítettük, Piaci Érték alapján, melynek meghatározása a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan átruházásra kerülne az értékelés napján kényszertől mentes vevő és kényszertől mentes eladó közt független felek közti tisztességes (normál) feltételek mellett kötött

tranzakcióban megfelelő előkészítést követően, amely során mindkét fél jól informált, körültekintő és kényszer nélküli módon járt el.”

A jelentésre és annak értelmezésére az 1. és a 2. mellékletekben csatolt Általános Szerződési Feltételek és Az Értékbecslés és Jelentéskészítés Során Alkalmazott Általános Elvek vonatkoznak.

Értékbecslési jelentésünket így „lényeges értékelési bizonytalansággal” („material valuation uncertainty”) állítjuk ki az RICS Vörös Könyvének (RICS Red Book Global) VPS 3 és VPGA 10 iránymutatásai alapján. Következésképpen, értékbecslésünk a normális esethez képest kisebb bizonyossággal – és nagyobb mértékű óvatossággal – kezelendő. Tekintettel a COVID-19 ismeretlen, az ingatlanpiacot esetlegesen érintő hatásaira, javasoljuk, hogy a tárgyi ingatlan értékbecslését tartsa rendszeres felülvizsgálat alatt.

Jelen értékbecslés érvényességi ideje az értékbecslés értéknapjától, 2021. július 14-től számított 180 nap.

Tekintettel e jelentés tartalmára és a fent említettekre, becslésünk szerint az Iváncsa külterületén lévő, 096/95, 096/96, 099/57 és 099/58 út ingatlanok tulajdonjogának Piaci Értéke, a jelentésben meghatározott feltételezésekkel, 2021. július 14-én:

PIACI ÉRTÉK

Hrsz. 096/95

HUF 20.000

(Húsz ezer Forint)

Hrsz. 096/96

HUF 889.000

(Nyolcszáznyolcvankilenc ezer Forint)

Hrsz. 099/57

HUF 1.723.000

(Egy millió hétszázhuszonhárom ezer Forint)

Hrsz. 099/58

HUF 111.000

(Egyszáztizenegy ezer Forint)

A Piaci Értéket úgy értelmezzük, mint az ingatlanok az értékesítés vagy megvásárlás költségeire és bármely kapcsolódó adóra való tekintet nélküli becsült értéke. Ennek megfelelően nem vontunk le semmilyen összeget a megvalósítás azon költségei vagy olyan adók miatt, amelyek értékesítés esetén felmerülnek. Az ingatlanok úgy tekintettük, hogy azt nem terheli semmilyen jelzálog vagy más teher.

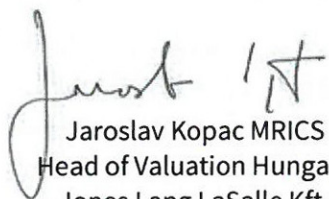
A tranzakciós költségek rendszerint a következőket tartalmazzák:

- a) Vagyónátruházási illeték (kereskedelmi ingatlanok esetén 4% 1 milliárd Forintig, e fölött 2%, de maximum 200 millió Forint fizetendő a vevő által mind ingatlan, mind üzletrész vásárlás esetén; üzletrészvásárlás alatt értendő ingatlanos társaság 75%-os arányú megszerzése, az illeték alapját a társaság tulajdonában álló ingatlan forgalmi értéke képezi);
- b) Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díja: a tranzakciós ártól függően változik;
- c) Közjegyzői díj: a tranzakciós ártól függően változik;
- d) Ingatlanokat és telkeket terhelő 27%-os áfa;
- a) Ügynöki jutalékok, az eladási ár 1-2%-a + ÁFA.

Ez a jelentés az Ingatlanról kizárólag az Ügyfél részére készült, kifejezetten a 2021. július 14-i Piaci Érték megállapítása céljából. A törvény által szabályozott mértéket meghaladóan nem vállalunk felelősséget bármely célból, bármely személy vagy szervezet felé, melynek az értékbecslési jelentés egésze vagy egy része bemutatásra került vagy a birtokába juthatott, függetlenül attól, hogy a jóváhagyásunkkal vagy anélkül történt-e, kivéve, ha erről kifejezetten előzetes, írásbeli megállapodás készült.

Végül szokásos gyakorlatunknak megfelelően megerősítjük, hogy a Jelentés bizalmas jellegű, és azt kizárólag a címzett felek használhatják fel az abban meghatározott célra.

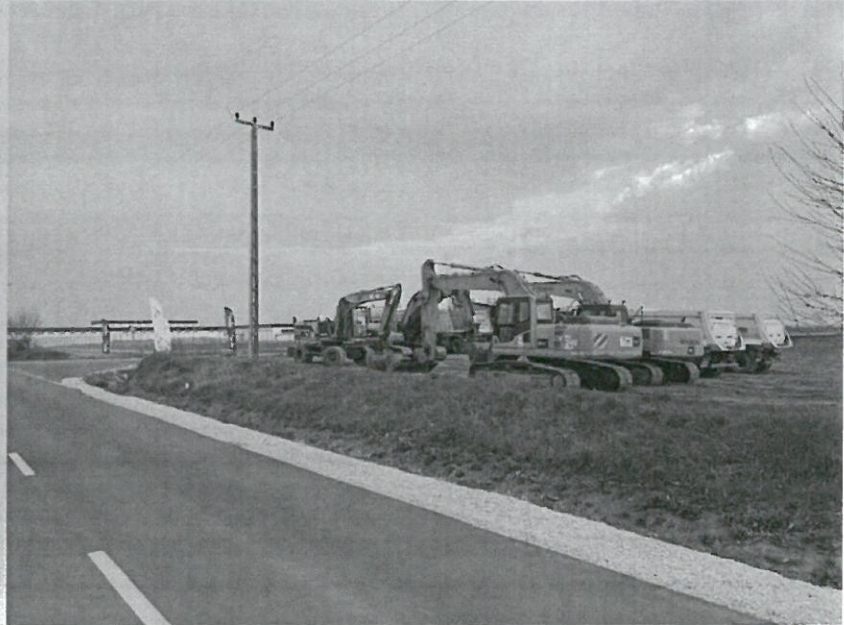
Tisztelettel,


Jaroslav Kopac MRICS
Head of Valuation Hungary
Jones Lang LaSalle Kft.


Decsi Norbert
Jones Lang LaSalle Kft.

1 Összefoglaló

Ivánca Út Ingatlanok

**Cím**

Ivánca, külterület, hrsz. 096/95, 096/96, 099/57 és 099/58

Elhelyezkedés

A szóban forgó külterületi ingatlanok Ivánca külterületén, az M6-os autópálya közelében, az 50-es kijárat közelében található, az iváncsai Római Katolikus Temető szomszédságában. Az út ingatlanok mintegy 50 km-re déli irányban Budapesttől, a 6-os úttól 2 km-re, az M6-os autópálya mellett található, mely Budapestet köti össze Pécs városával.

Az ingatlanok közelében jellemzően mezőgazdasági, közigazgatási és ipari ingatlanok: MasterPrint Kft., Yaris Kabin Hungary Kft, autópálya üzemmnökség, Adony M6 Autópálya Rendőrség, a Római Katolikus Temető valamint mezőgazdasági területek, ill. pár száz méterre családi házas lakóterületek találhatóak.

Leírás

Az értékelés tárgya: az Ivánca délnyugati részén található külterületi út ingatlanok.

Az értékelt terület könnyen megközelíthető az M6 autópálya, ill. a 6-os főút irányából is. Kevesebb, mint egy óra autóútra található Budapesttől, közvetlen autóbusz tömegközlekedéssel, illetve IC vasúti közlekedéssel Pusztaszabolcsról elérhető. A legközelebb fekvő buszmegálló az Ivánca megálló a 45-ös kijáratnál, 4 km-re északra található a telektől.

Tulajdon

A 2021. július 14-i tulajdoni lapok szerint az értékelt földterületek tulajdonosa a NIPÜF Kappa Ipari Park Kft. A teljes telekterület: 3.110 m². A telkek pontos tulajdoni szerkezetét a 4.1 pont tartalmazza.

Övezet

A helyi önkormányzat Városépítészeti Főosztálya tájékoztatása alapján az értékelt területek között övezet besorolásban vannak.

A riporthoz csatoltuk a 4. Mellékletben a kapcsolt Kormányrendeletet is, amely a Szabályozási tervvel kapcsolatban az értékelt ingatlan mellett fekvő területekre további sajátos előírásokat határoz meg..’

Területi kimutatás

Az Ingatlan a következő területeket nyújtja:

1.Táblázat: Terület felhasználás

No.	HRSZ	Használat	Terület m ²
1	096/95	Kivett út	23
2	096/96	Kivett út	1.008
3	099/57	Kivett út	1.953
4	099/58	Kivett út	126

Forrás: Ügyfél

Értékbecslési módszer

Az értékbecslés során Piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk. A befektetési piac, és a project természetét tekintve úgy gondoljuk, hogy az ingatlan jelenlegi Piaci Értékét az adott ingatlan esetében a piaci összehasonlító számításon alapuló módszer alkalmazásával határoztuk meg.

Értékbecslés fordulónapja

2021. július 14.

Piaci Érték

Hrsz 096/95 - HUF 20.000

Hrsz 096/96 - HUF 889.000

Hrsz 099/57 - HUF 1.723.000

Hrsz 099/58 - HUF 111.000

2 Elhelyezkedés

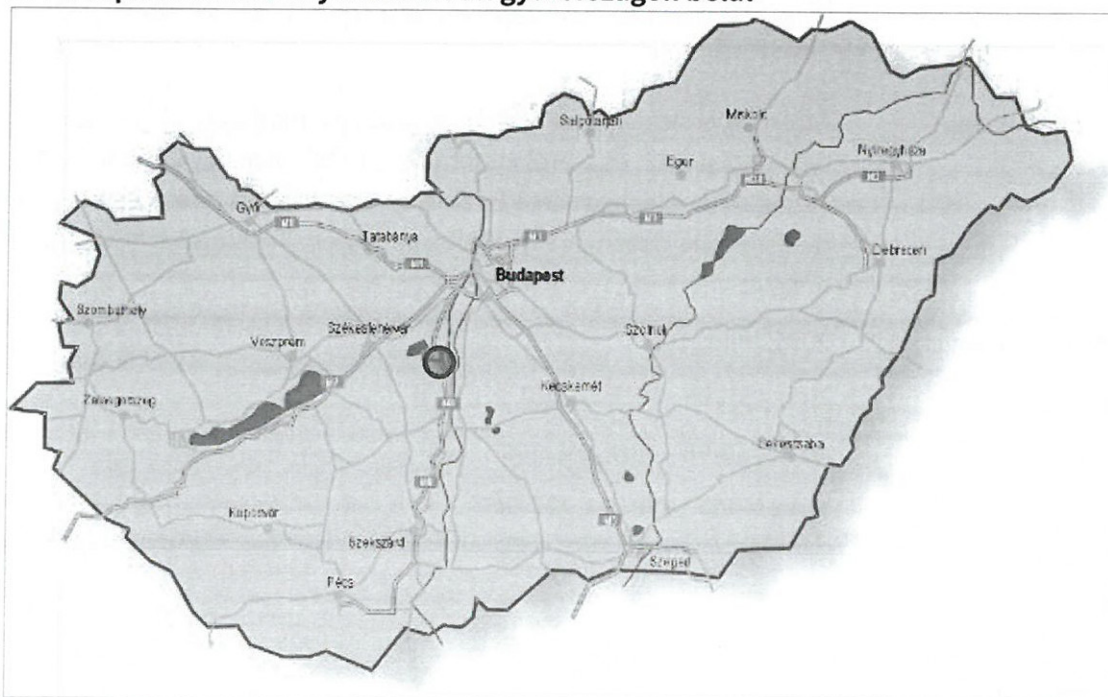
2.1 Makro lokáció

A vizsgált ingatlan Magyarországon helyezkedik el, mely Közép-Európában fekszik: Északról Szlovákia, keletről Ukrajna és Románia, délről Szerbia, Horvátország és Szlovénia, míg nyugatról Ausztria határolja. Az ország területe 93.030 km².

A tárgyi ingatlan Ivánca külterületén, Fejér megyében helyezkedik el. Ivánca lakossága mintegy 3.000 fő, a fővárostól 50 km-re déli irányban található, megközelítése a fővárosból könnyű. A környező települések: Ráckeve, Pusztaszabolcs, Adony, Beloianisz.

Az alábbi térkép Ivánca országon belüli elhelyezkedését mutatja.

1. Térkép: Ivánca elhelyezkedése Magyarországon belül



Forrás: JLL

A legfrissebb, 2011-es népszámlálási adatok alapján Magyarország népessége 10 millió fő alá csökkent. Az ország korfája továbbra is előregedő demográfiai képet mutat, mivel a 65 év feletiek aránya 15-16%. A lakosság közel 20%-a Budapesten és agglomerációjában él. Ez a koncentráció elsősorban a főváros felsőoktatásban, közigazgatásban, gazdaságban, valamint a közlekedésben betöltött központi pozíciójának köszönhető.

1990-től Magyarország politikai rendszere parlamentáris demokrácia. Az ország 19 megyére oszlik, míg a főváros közigazgatási célokból külön régiót képvisel. A 19 megye 7 régióba van sorolva fejlesztési és statisztikai okokból.

A GDP közel kétharmadát a szolgáltatási szektor állítja elő, melyen belül a kereskedelem, turizmus és pénzügyi szolgáltatások a legkiemelkedőbbek.

2.2 Mikro lokáció

Az értékelt ingatlanok Ivánca külterületén, az M6-os autópálya mellett, az 50-es kijárat közelében található, a Római Katolikus Temető szomszédságában. A területek mintegy 50 km-re déli irányban Budapesttől, a 6-os úttól 2 km-re, az M6-os autópálya mellett található, mely Budapestet köti össze Pécs városával.

Az ingatlanok közelében jellemzően mezőgazdasági, közigazgatási és ipari ingatlanok: MasterPrint Kft., Yaris Kabin Hungary Kft., autópálya üzemmnökség, Adony M6 Autópálya Rendőrség, a Római Katolikus Temető valamint mezőgazdasági területek, ill. pár száz méterre családi házas lakóterületek találhatóak.

A lokációs térképet a 3. sz. melléklet tartalmazza.

3 Leírás

3.1 A telkek

Az értékelés tárgya: az Ivánca délnyugati részén található külterületi út ingatlanok.

Az értékelt terület könnyen megközelíthető az M6 autópálya, ill. a 6-os főút irányából is. Kevesebb, mint egy óra autóútra található Budapesttől, közvetlen autóbusz tömegközlekedéssel, illetve IC vasúti közlekedéssel Pusztaszabolcsról elérhető. A legközelebb fekvő buszmegálló az Ivánca megálló a 45-ös kijáratnál, 4 km-re északra található a telektől.

A Térképmásolat jelen értékbecslés 4. Mellékletében találhatóak.

A helyszíni bejárás alkalmával készített fényképeket a jelentés 6. sz. Melléklete tartalmazza.

3.1.1 Területi kimutatás

A területi lebontást a következő táblázatok tartalmazzák:

2. Táblázat: Területi megoszlás

No.	HRSZ	Használat	Terület m ²
1	096/95	Kivett út	23
2	096/96	Kivett út	1.008
3	099/57	Kivett út	1.953
4	099/58	Kivett út	126

Forrás: Ügyfel

3.2 Megközelíthetőség

Az értékelt terület könnyen megközelíthető az M6 autópálya, ill. az 6-os főút irányából is. Kevesebb, mint egy óra autóútra található Budapesttől, közvetlen autóbusz tömegközlekedéssel, illetve IC vasúti közlekedéssel Pusztaszabolcsról elérhető. A legközelebb fekvő buszmegálló az Ivánca megálló a 45-ös kijáratnál, 4 km-re északra található a telektől.

Az ingatlan megközelíthetősége kitűnő.

3.3 Közművek

Feltételezzük az út ingatlanok esetében, hogy közművekkel nem rendelkeznek.

3.4 Szennyezés

Nem végeztünk vagy végeztettünk környezetvédelmi vizsgálatot a tárgyi ingatlan és környezetének szennyezettségére vonatkozóan, valamint nincs tudomásunk szakértő által készített felmérésről sem. Nem végeztünk részletes vizsgálatot az ingatlan és bármely szomszédos ingatlan múlt- és jelenbéli használatára vonatkozóan.

Az ingatlan és közvetlen környezetének értékbecslési célból végzett helyszíni szemléje, valamint a szokásos azt követő informálódás során figyelembe vettük annak lehetőségét, hogy a tárgyi ingatlan szennyezett. Nem észleltünk azonban az ingatlanon olyan lehetséges vagy tényleges szennyezésre utaló bizonyítékot, mely befolyásolhatja értékelésünket.

Éppen ezért azt feltételeztük, hogy az ingatlan nem szennyezett az értékbecslést befolyásolható mértékben. Ugyanakkor, amennyiben ennek ellenkezőjére fény derül, fenntartjuk a jogot jelentésünk módosítására.

Értelmezésünk szerint nincs káros hatása az épületnek a környezetre, az emberekre vagy a szomszédos ingatlanokra, és káros anyagok nem kerültek felhasználásra az építkezés során.

4 Jogi vonatkozás

4.1 A tulajdonos

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lapok szerint a Fejér Megyei Kormányhivatal által nyilvántartott telek ingatlanok az alábbi tulajdonossal rendelkeznek.

3. Táblázat: Tulajdoni viszonyok

No.	HRSZ	Használat	Terület m ²	Tulajdonos
1	096/95	Kivett út	23	NIPÜF Kappa Ipari Park Kft.
2	096/96	Kivett út	1.008	NIPÜF Kappa Ipari Park Kft.
3	099/57	Kivett út	1.953	NIPÜF Kappa Ipari Park Kft.
4	099/58	Kivett út	126	NIPÜF Kappa Ipari Park Kft.

Forrás: Fejér Megyei Kormányhivatal, tulajdoni lap, 2021. július 14.

4.2 Szolgalmak, jogok, széljegyek

A 2021. július 14-i tulajdoni lapra a következő jogok kerültek feljegyzésre:

Hrsz. 096/96, 099/57 és 099/58:

- Vezetékjogok az EON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára;

Az értékelés során feltételezzük, hogy minden jog teljesen és szabadon, pénzügyi kötelezettség nélkül átruházható egy következő vevőre.

4.3 Jelzálog

Jelzálogjog nincs bevezetve az ingatlanra.

Az értékelés során feltételezzük, hogy minden hitel az értékelés dátumáig kiegyenlítésre került.

4.4 Előírások

Az ingatlan Ivánca Önkormányzatának hatáskörébe tartozik. Értelmezésünk szerint a területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza, mely a helyi szabályozási terv. A szóban forgó ingatlan esetén a helyi Polgármesteri Hivatal állásfoglalása alapján: közút övezetbe tartozik.

A riporthoz csatoltuk a 4. Mellékletben a kapcsolt Kormányrendeletet is, amely a Szabályozási tervvel kapcsolatban további sajátos előírásokat határoz meg.

5 Piaci Áttekintés

5.1 Magyarország gazdasága

A magyar gazdaság közepes méretű és nyitott, továbbá erősen ki van szolgáltatva az euróövezet gazdasági és pénzügyi helyzetének. Magyarország tagja az OECD-nek (1996), a NATO-nak (1999) és az Európai Uniónak (2004). A KSH adatai alapján az országban az egy főre jutó jövedelem mindössze kétharmada az EU-28 átlagának. A magánszektor a GDP több mint 80%-át teszi ki. Magyarország fontos stratégiai helyszín Európában, az országból könnyen elérhetők az EU piacok az ország magasan képzett munkaerő-állománya, valamint megbízható infrastruktúrája miatt. Mindezek eredményeképp olyan nagyvállalatok, mint a GE, a BT, a Coca Cola, a Morgan Stanley, a National Instruments, a Microsoft, az IBM, a Mercedes, az AUDI itt hoztak létre gyártó, illetve szolgáltatói központokat. Magyarország exportorientált piacgazdaság, amely nagy hangsúlyt fektet a külkereskedelemre.

Az országban többpártrendszer van; a legutóbbi magyar parlamenti választás 2018. április 9-én történt. A választás a jobboldali Fidesz-KDNP szövetség kétharmados többségi győzelmével ért véget, a miniszterelnök pedig Orbán Viktor maradt. A kormány legfontosabb céljai erre a ciklusra is a következők maradtak: a hazai vásárlói fogyasztás növelése, munkahelyteremtés, az ország gazdasági teljesítményének növelése, az államháztartás hiányának a 3%-os EU küszöbérték alatt tartása és az államadósság csökkentése. (A 2021 januárjában rendelkezésre álló adatok szerint az államháztartási szektor hiánya 2020 első és harmadik negyedében 1,629 milliárd forint volt, a GDP 4,6% -a.)

2020 december végén a KSH adatai alapján az országban több, mint 1 957 040 regisztrált vállalkozás volt. A legismertebb magyar vállalkozások többek között a MOL, az OTP Bank, a Richter Gedeon Nyrt., a Magyar Telekom, a MÁV és a Prezi. Ezen felül az országban számos helyi specializálódott kis- és középvállalkozás működik, kiemelten az autóiparban és az IT szektorban.

Magyarország gazdasága már a COVID-19 előtt a fokozatos lassulás útjára lépett. A pandémia visszaszorítását célzó korlátozások március közepén kezdődtek, így kisebb hatással voltak az első negyedéves gazdasági adatokra, amikor is a GDP 0,4%-kal csökkent az előző negyedévhez képest.

Az Európai Tanács a 2020. évi GDP-növekedésre vonatkozó előrejelzése szerint várhatóan 6%-kal csökken, a 2019-es 4,9%-os növekedés után. A tavalyi visszaesés oka azonban exogén volt, nem pedig belső lassulás. Ezenkívül a világjárvány okozta vállalkozásoknak okozott károk valódi mértéke csak a költségvetési támogatás visszavonását követően válik átláthatóvá, feltehetően addig nem, amíg a Covid-19 vakcinák felhasználásra nem kerülnek. A kormány biztosította folyamatos támogatásáról a február végéig zárva tartó vendéglátó- és idegenforgalmi vállalkozásokat, ami magában foglalja a bérköltségek kétharmadának fedezését és a helyi adók csökkentését. A közkiadások anticiklikus növekedése mellett, amely elkerülhetetlenül növelni fogja a költségvetési hiányt, az uniós csatornákon keresztül 2021-ben további finanszírozások növelhetik a beruházásokat. Ahogy az ország kilábal az egészségügyi válságból, az ipari termelés fellendülésére számíthatunk, amely novemberben 3,5%-kal emelkedett az előző évhez képest. A Nemzeti Bank decemberben tartotta az árfolyamokat, de figyelmeztetett, hogy az infláció az

üzemanyagárak hatása miatt túllépheti a 4%-os Q2-es célplafonját. A teljes infláció az elmúlt hónapokban 2,7%-ra (év/ év) csökkent, de 2020 áprilisától emelkedést prognosztizálnak.

2020 második negyedében a korlátozások következményei erőteljesebbek voltak, a magyar gazdasági teljesítmény 14,5 százalékkal csökkent az előző negyedévhez viszonyítva. Ez az eddigi legjelentősebb hanyatlás, mivel a koronavírus-járvány a legtöbb gazdasági ágazatot károsította. 2020 augusztusában az ipari termelés volumene 2,1%-kal csökkent éves szinten. A csökkenés mértéke 34,8 százalékponttal volt kisebb, mint az áprilisi értéke. A munkanappal kiigazított adatok alapján a termelés az előző évi szinten maradt (-0,2%).

2020 első tizenegy hónapjában az előző év azonos időszakához képest az építőipari termelés 9,9%-kal mérséklődött. Novemberben a termelés volumene a nyers adatok szerint 5,0%-kal haladta meg az egy évvel korábbi. Mindkét építményfőcsoport termelése emelkedett: az épületeké 7,7, az egyéb építményeké 2,2%-kal. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése az októberhez mérten 12,1%-kal nőtt, június óta minden hónapban magasabb volt az előző havinál, novemberben 27,3%-kal meghaladta a májusi mélypontot.

A COVID-19 járvány hatásai

A koronavírus fertőzés terjedése Magyarországon kiegyensúlyozottnak tűnik, és a napi halálozások száma is stagnál, ami azt jelzi, hogy a járvány stabilizálódik. Míg a 2020. november 30-ai héten a válaszadók csaknem 15%-a kérte a vakcinát, 2021. január 11-én minden harmadik válaszadó a vakcina mellett állt. A válaszadók 27%-a volt negatív az oltással kapcsolatban, szemben a felmérés első hetének 36%-ával.

2021. február 1-jén a Bizottság jóváhagyott egy körülbelül 478 millió eurós magyar programot, mely a koronavírus-járvány által sújtott kis- és középvállalkozások támogatását célozza. Magyarország jelenleg az éves jövedelmének kb. 20%-át fordítja a koronavírus visszaszorítására. A kormány e célból 3 alapot hozott létre, összesen 2000 milliárd forint értékben. A Járványkezelő Alapban rendelkezésre bocsátott 633 milliárd forint a párttámogatások 50%-ából, valamint a multinacionális társaságokra kivetett adók és a bankok hozzájárulásaiból tevődik össze. A Gazdaságvédelmi Alapban lévő 1345 milliárd forint nagy része a minisztériumok költségvetéséből származik, az alapok átcsoportosításával és egyéb gazdasági intézkedésekkel jött létre. A harmadik alap célja az EU-tól kapott pénzeszközök kezelése. A pénzügyi munkacsoport célja, hogy elegendő forrás álljon rendelkezésre az elfogadásra váró intézkedésekhez. Ennek eredményeként forrásokat különítenek el a 13. havi nyugdíj újbóli bevezetésére, a munkaadóknak nyújtandó bértámogatásra, a beruházások ösztönzésére, valamint a szociális hozzájárulási adó és a kisvállalkozások adójának csökkentésére.

A beutazási korlátozások, illetve a kereskedelmi szálláshelyekre vonatkozó, a járvány megfékezésére irányuló védelmi intézkedések hatására¹ a külföldi vendégek által a kereskedelmi szálláshelyeken (szállodákban, panziókban, kempingekben, üdülőháztelpeken, valamint közösségi szálláshelyeken) eltöltött éjszakák száma 93%-kal visszaesett az előző év azonos időszakához képest. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 76%-kal csökkent. Az összes vendégéjszaka 76%-át a belföldi vendégek töltötték el. A kereskedelmi szálláshelyek – folyó áron számolt – összes bruttó árbevétele 85%-kal volt kevesebb az előző év novemberinél. A belföldi vendégéjszakák száma a szezonálisan és a naptárhatással kiigazított adatok alapján az előző hónaphoz mérten 65%-kal csökkent.

A kereskedelmi szálláshelyek 55%-kal kevesebb, összesen 13 millió vendégéjszakát regisztráltak. A külföldi vendégek 75, a belföldiek 36%-kal kevesebb (3,6 millió, illetve 9,5 millió) vendégéjszakát töltöttek a kereskedelmi szálláshelyeken.

A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 57%-kal csökkent, és 225 milliárd forintot tett ki.

Jelenleg a kormány legfontosabb feladatai közé tartozik a gazdaságpolitikai mozgástér további bővítése, a versenyképességi helyzet javítása és felgyorsítása, a hatéves adó- és bértervezet megvalósítása, valamint befektetők Magyarországra vonzása. Hosszú távon a koronavírus járványnak súlyosabb gazdasági, mint emberi következményei lehetnek, viszont a járvány gazdaságra gyakorolt átszervezési hatása részben előnyös lehet a magyar gazdaság számára az alacsony nyersanyagárak révén, de jelenleg túl korai kijelenteni, mi lesz a veszteségek oldalán. A kormány arra is felkészült, hogy beavatkozzon a magánszektor támogatása érdekében, ha ez szükségessé válik.

Fő gazdasági mutatók

Kereskedelem, beruházások, államháztartás egyenlege

A KSH adatai alapján a beruházások volumene 2019-ben 14%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, elérve az eddigi legmagasabb szintet. A nemzetgazdasági beruházások volumene 14%-kal nőtt, ezen belül az építőipari beruházások 16%-kal, a műszaki gépekbe és berendezésekbe fektetett beruházások pedig 11%-kal nőttek. A beruházási tevékenység nőtt a gyártásban – ez a teljes beruházás egynegyedéért felelős – 16%-kal.

A koronavírus-világjárvány tagadhatatlan gazdasági hatása ellenére a Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) meglepően pozitív adatokat tett közzé. Mielőtt a világjárvány lesújtott, 2020 jól kezdődött, ám a határlezárások és karantén azzal fenyegetett, hogy a következő egy év jelentősebb külföldi befektetések nélkül telik el. Vannak azonban olyan projektek és beruházások, amelyek válságállóak, készítettek egy gazdasági cselekvési tervet, és elindították a COVID-specifikus beruházási támogatási programot.

2020-ra mintegy egymilliárd euró jövedelemtermelő beruházási tranzakció zajlott le Magyarországon: 60% iroda; 15% ipari; 15% a szállodai szektorban; és 7% a kiskereskedelemben. Az előre jelzett beruházási volumen mintegy 700 millió eurót tesz ki a folyamatban lévő ügyletekből, amelyek várhatóan 2021 első felében zárulnak. Az ipari beruházás népszerűségében megelőzte a kiskereskedelmet, bár kevés a rendelkezésre álló beruházási terület. Az irodaházak továbbra is a legkedveltebb befektetések, olyan tranzakciókkal, mint a HB Reavis 70.000 négyzetméteres Agora fejlesztésének első fázisa és az Atenor által fejlesztett Váci Greens F 20.700 négyzetméteres épülete.

A teljes mennyiség körülbelül 10% -a és az összes projekt 10% -a az élelmiszeriparhoz kapcsolódik. 2020 volt az első év, amikor jelentős zöldmezős kínai beruházásokat regisztrálhattunk. Valójában Kína volt az első a befektetési volumen tekintetében, amely a tőkekiadások részarányának csaknem 30% -át képviseli. Magyarország továbbra is szokatlanul tőkeközpontú ország, amely még fontosabbá teszi a HIPA erőfeszítéseit, hogy a befektetőknek megfelelő vidéki helyszíneket találjon. A 97 beruházási projekt regionális megoszlását tekintve Budapest és a környező Pest megye továbbra is a legsikeresebb terület.

2020. I. negyedében megtört a nemzetgazdasági beruházások hosszabb ideje tartó bővülése, a fejlesztések volumene 1,8%-kal elmaradt az előző év azonos időszakához képest a KSH adatai alapján. Ezen belül a teljesítményérték 55%-át képviselő építési beruházások volumene 2,8%-kal nőtt, valamint a 43%-ot kitevő gép-és berendezésberuházásoké 7,0%-kal csökkent. Ez mindhárom mutatót illetően az elmúlt három év legkedvezőtlenebb változását eredményezi a KSH adatai alapján.

2020 III. negyedévében a tárgyidőszaki fejlesztések volumene az előző év azonos időszakitól a nyers adatok szerint 12, az előző negyedévitől – szezonálisan kiigazítva – 2,1%-kal maradt el. A beruházások a legtöbb nemzetgazdasági ágban visszaestek, viszont a járványhelyzettel összefüggésben az egészségügyben közel duplájára nőttek. Ezen kívül még néhány, összességében kisebb súlyú területen, például a kereskedelemben (6,3%), az információ, kommunikációban (3,4%), a közigazgatásban (2,1%) is emelkedett a beruházási volumen. A fejlesztések visszaesését elsősorban a nagyobb létszámú vállalatok okozták, körükben főként a külföldi érdekeltségű vállalkozások és az állami tulajdonú vállalatok mérsékeltek a beruházásaikat. 2020 első három negyedévében összességében 8,6%-kal csökkent a beruházások volumene az egy évvel korábbi, magas bázishoz képest.

Az I-III. negyedév között a kormányzati szektor bevétele 142 milliárd forinttal, 1,0%-kal növekedett. A jövedelemadó-bevételek 57 milliárd forinttal, 2,5%-kal bővültek. A termelési adók 34 milliárd forinttal, 0,5%-kal haladták meg az egy évvel korábbit, az áfabevétel emelkedése 38 milliárd forint, 1,2% volt. A társadalombiztosítási hozzájárulások 157 milliárd forinttal, 3,8%-kal csökkentek. Az egyéb bevételek 211 milliárd forinttal, 9,2%-kal növekedtek.

A kiadások 1547 milliárd forinttal, 10,2%-kal nőttek. A bővülés a kifizetett munkavállalói jövedelem esetében 187 milliárd forint (5,3%), a pénzbeli társadalmi juttatásokat illetően 261 milliárd forint (7,0%) volt. A folyó termelőfelhasználás 4 milliárd forinttal, 0,2%-kal csökkent. A kamatkifizetések 54 milliárd forinttal, 6,9%-kal nőttek. A bruttó állóeszköz-felhalmozás mérséklődött, a változás 80 milliárd forint (-4,2%) volt. A kormányzati szektor egyéb kiadásai 1130 milliárd forinttal, 43,0%-kal emelkedtek elsősorban a koronavírus okozta járvány gazdasági hatásainak enyhítésére hozott intézkedések következményeként.

4. Táblázat: Magyarország makroökonómiai mutatói

Év	Reál GDP növekedés	Fogyasztói árindex	Munkanélküliségi ráta	Államháztartás egyenlege, (a nominális GDP %-ában kifejezve)
2012	-1.7%	5.7%	10.9%	-2.4%
2013	1.2%	1.7%	10.2%	-2.6%
2014	3.6%	-0.2%	7.6%	-2.7%
2015	2.9%	-0.1%	6.4%	-2.0%
2016	2.0%	0.4%	5.1%	-1.9%
2017	4.0%	2.4%	4.2%	-2.4%
2018	4.8%	2.9%	3.7%	-2.0%
2019	4.93%	3.35%	3.45%	-1.8%
2020	-5,6%	3.33%	4.25%	-8.8%
2021 (f)	3.0%	2.86%	4.09%	-6.4%
2022 (f)	4.43%	2.66%	3.66%	-4.4%

Forrás: Oxford Economics, OECD, 2021 jan.

ÁFA, adókedvezmények

2019. január elsejétől minden ESL és UHL tejtermékre 5%-os ÁFA-kulcs vonatkozik. Ezeken kívül 2018. január elseje óta ebbe az adókulcs kategóriába tartoznak még a fogyasztásra szánt halak, az egyes sertéshús termékek, az internet szolgáltatások, az éttermi ételek és a nem alkoholos helyi italok. Mivel bizonyos béren kívüli juttatásokra vonatkozó adókulcs, például az étkezési utalványok, munkahelyi

étkeztetési jegyek, helyi közlekedési jegyek, magán egészségpénztári és nyugdíjalapok esetében 40,71%-ról 81,95%-ra nőttek, így ezek már egyre kevésbé vonzó juttatási formák a munkáltatók részéről. Ehelyett, a legtöbb munkáltató arra kényszerül, hogy a juttatások bruttó összegével emelje a munkavállalók bruttó bérét.

A kisgyermekes családok támogatására és a negatív demográfiai tendenciák orvoslására a magyar kormány 2016-ban bejelentette az innovatív Családi Otthonteremtési Kedvezményt (CSOK). Az újonnan épített lakásokra kivetett adó jelentős csökkentésével (27-ről 5%-ra, a 2023. december 31-ig befejezett projektek esetében), a program jelentős pénzügyi támogatást nyújt a fiatal pároknak, hogy lakástulajdonosokká váljanak. A kormány statisztikái alapján 2017-ben az építkező/lakásfelújító állampolgárok több mint 26%-a vette igénybe a CSOK-ot. A CSOK-ot már több, mint 114 ezer család igényelt, ami közel félmillió magyar embert jelent, ha az átlagos gyerekszámmal kalkulálunk.

2020. január elsejétől a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásokra vonatkozó ÁFA mértéke 18%-ról 5%-ra csökkent. Tehát minden olyan esetben kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásról beszélünk, amikor az adóalany szállást biztosít a vendégének.

Ugyan 2020. január elsejétől az új lakóingatlanokra vonatkozó ÁFA 27%-ra emelkedett a korábbi 5%-ról, 2021. január elsejétől újra visszaáll az újépítésű lakások 5%-os ÁFA mértéke, mely a 2022. december 31-ig építési engedélyt szerzett lakóingatlanokra lesz alkalmazható.

2021. január 4-től új rendelkezések lépnek hatályba az online számlaadat-szolgáltatásra vonatkozóan. Amennyiben az adóalany adóköteles ingyenes termékértékesítést vagy szolgáltatásnyújtást teljesít tőle eltérő személy részére, köteles lesz adatot szolgáltatni arról, hogy az ügylet adóköteles, és azt is jelentenie kell, hogy számára az adót a termék beszerzője vagy a szolgáltatás igénybe vevője megtéríti-e.

Kedvező változás, hogy 2021. január 1-jétől megszűnik a fejlesztési tartalék képzés, mint adóalap-csökkentő tétel 10 milliárd forintos felső korlátja. A fejlesztési tartalék képzés alapján igénybe vehető adóalap-csökkentő tétel adóévi adózás előtti nyereségre vonatkozó korlátja nem változik.

2021. január 1-jétől a KIVA mértéke 12%-ról 11%-ra csökken, összhangban a szociális hozzájárulási adó évközi csökkentésével. A jelenlegi 1 milliárd forintról ugyanakkor 3 milliárd forintra emelkedik az árbevétel korlát, illetve a mérlegfőösszegre vonatkozó értékhatár. Ezzel párhuzamosan megemelkedik az adóalanyiség megszűnését eredményező bevételszint is a jelenlegi 3 milliárd forintról 6 milliárd forintra. A jelenlegi szabályok szerint a kisvállalati adóalanyiség megszűnik, ha az adóalany állami adó- és vámhatóságnál nyilvántartott, végrehajtható, nettó módon számított adótartozása az év végén meghaladja az 1 millió forintot.

A nyári adócsomag részeként 2021. január 1-jétől a kisadózó vállalkozások bizonyos bevételeire bevezetett 40%-os adó alapját módosítja a mostani törvény. Ez alapján a kisadózó vállalkozásnak a külföldi kapcsolt vállalkozásától származó valamennyi bevétele, illetve az egyéb külföldi kifizetőtől származó 3 millió forintot meghaladó összegű bevétele után az adó alapja nem a teljes bevétel, illetve a 3 millió forintot meghaladó bevételrész egésze, hanem annak 71,42%-a lesz.

2021-től megszűnik az ideiglenes jellegű iparüzési tevékenység utáni adókötelezettség, jövőre már nem terheli helyi iparüzési adó a 180 napnál rövidebb ideig tartó építőipari tevékenységet. Ugyanígy megszűnik a Magyarországon székhellyel, telephellyel nem rendelkező vállalkozásokat terhelő ideiglenes adókötelezettség jogcíme is.

COVID-19 intézkedések

A miniszterelnök kabinetfőnöke bejelentette, hogy a koronavírussal kapcsolatos korlátozások 2021 március 1-ig érvényben maradnak. A 2020 novemberi bevezetésük óta a korlátozások hatékonynak bizonyultak a járvány megfékezésében. A széleskörű oltás nélküli enyhítés azonban további hullámokat indíthat el, és a későbbiekben még szigorúbb intézkedéseket eredményezhet.

A korlátozások tartalmazzák:

- Este 8 óra és reggel 5 óra között kijárási tilalom van érvényben.
- Minden gyülekezés tilos.
- Az éttermek vendéget nem fogadhatnak, vendégnek ott csak az étel elvitele céljából lehet tartózkodni. A házhoz szállítás adminisztratív terheit a kormány csökkenti és bevonhatóvá teszi a taxisokat a feladat ellátásába. Az üzemi étkezdék nyitva tarthatnak.
- Az üzletek – a gyógyszertárak és a benzinkutak kivételével – este 7 óráig maradhatnak nyitva és utána a kijárási tilalom lejártával, tehát leghamarabb reggel 5 órakor nyithatnak ki.
- A szállodák turistákat nem, csak üzleti, gazdasági vagy oktatási célból érkezett vendégeket fogadhatnak.
- Mindennemű rendezvény megtartása tilos, ideértve a kulturális eseményeket, valamint a karácsonyi vásárokat.
- A sportmérkőzéseket zárt kapuk mögött kell megtartani.
- Az egyéni szabadtéri sportok gyakorlása engedélyezett.
- A szabadidős létesítmények használata tilos, beleértve különösen a fitnesztermeket, fedett uszodákat, múzeumokat, könyvtárakat, mozikat és állatkerteket, korcsolyapályákat.
- A bölcsődék, az óvodák és az általános iskolák a 8. osztályig a megszokott rend szerint nyitva tartanak, a középfokú intézmények kollégiumai az iskolaigazgató döntése szerint működnek.
- Az egyetemek, főiskolák digitális munkarendre térnek át.
- A maszkviseléssel és távolságtartással kapcsolatosan eddig bevezetett szabályok továbbra is érvényesek, azzal, hogy a 10 000 főnél nagyobb település egyes közterületein a maszkviselés kötelező.

A koronavírus második hullámára tekintettel a Kormány 2020. november 10-én a munkahelyek megőrzése érdekében adókedvezményekről, valamint bértámogatásról is döntött. Az intézkedések hasonlóak a tavasszal bevezetett rendelkezésekhez, és az alábbiakat tartalmazzák:

A kedvezmények azon munkáltatókra vonatkoznak, amelyeknek tényleges főtevékenysége (vagyis amiből a hatályba lépést megelőző hat hónapban a legtöbb bevétele, de minimum annak 30%-a származott) az alábbiak valamelyike:

- Éttermi, mozgó vendéglátás
- Rendezvényi étkeztetés
- Italszolgáltatás
- Filmvetítés
- Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- Sport és szabadidős képzés

- Előadó-művészet
- Művészeti létesítmények működtetése
- Múzeumi tevékenység
- Növény-, állatkert, természetvédelmi terület működtetése
- Sportlétesítmény működtetése
- Sportegyesületi tevékenység
- Testedzési szolgáltatás
- Egyéb sporttevékenység
- Vidámparki, szórakoztatóparki tevékenység
- Fizikai közérzetet javító szolgáltatás
- M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység

A fenti kedvezményezett körbe tartozó munkáltató a következő kedvezményeket veheti igénybe:

- A munkaviszonyban foglalkoztatott természetes személy foglalkoztatásával kapcsolatban nem kell szociális hozzájárulási adót fizetnie.
- Nem kell teljesítenie a szakképzési hozzájárulás fizetési kötelezettségét.
- Amennyiben rehabilitációs hozzájárulásra fizetésre kötelezett, a 2020. évben további előleget nem kell már fizetnie, és a november hónapra arányosan jutó hozzájárulás-fizetési kötelezettsége alól mentesül.

A fentiek mellett a KIVA adóalanyoknak a fenti felsorolt tevékenységgel összefüggésben nem kell kisvállalati adóalapnak tekinteniük a személyi jellegű kifizetések összegét.

A fentiekben felsorolt tevékenységet végző munkáltatók bértámogatást vehetnek igénybe munkavállalóikkal kapcsolatban 2020. november hónapra. A támogatás összege a munkaviszonyban foglalkoztatott személy bruttó munkabérének 50%-a, ugyanakkor a támogatás mértéke munkavállalónként nem haladhatja meg a kötelező legkisebb munkabér 150%-át, azaz 241.500 Ft-ot.

Infláció, fogyasztói árindex

2020. decemberében az egy és három hónapos BUBOR kamatláb 0,75%-on állt. Ez enyhe növekedést mutat a második negyedév 0,70%-ához képest.

2020 decemberében az éves összevetésben számított infláció 2,7 százalék volt, míg a maginfláció 4,0 százalékon alakult. Az indirekt adóktól szűrt maginfláció 3,4 százalékos értéket mutatott. Az előző hónaphoz képest az infláció nem változott, míg a maginfláció 0,1 százalékponttal emelkedett. Ennek hátterében az alkohol és dohánytermékek magasabb árdinamikája áll.

Csökkentek a reálkamatok a negyedév folyamán. Az inflációs várakozásokkal csökkentett reálkamatszint az állampapírpiazi hozamok alapján becsülve 0,3 százalékponttal, míg a betéti kamatok alapján becsülve 0,5 százalékponttal csökkent 2020 harmadik negyedévében. Ennek eredményeképpen az előbbi reálkamatszint - 2,7 százalékon, az utóbbi -2,8 százalékon állt szeptemberben (4-10. ábra). A

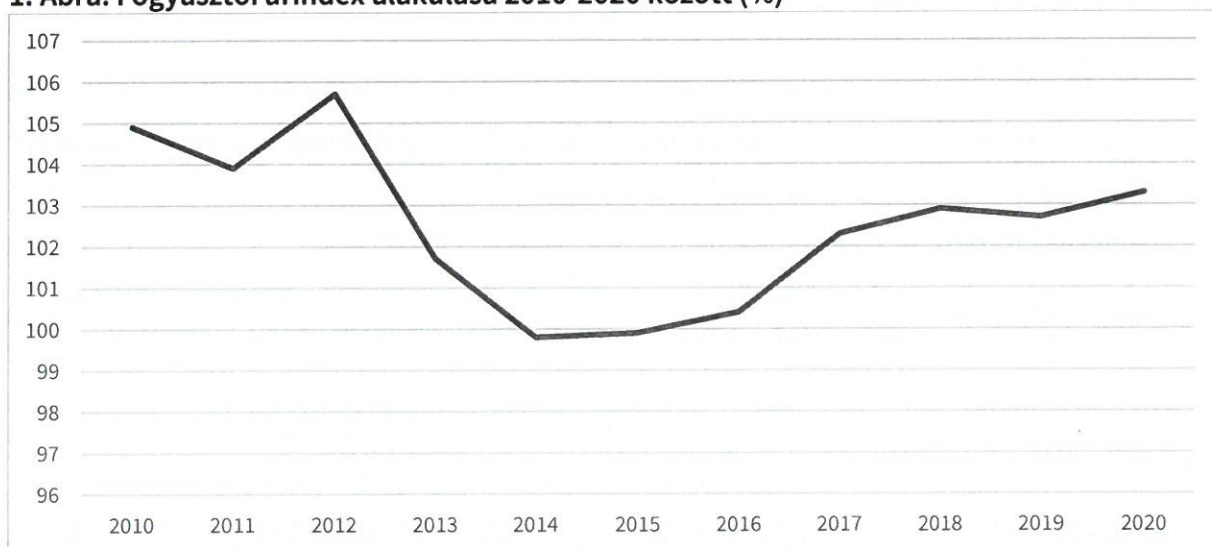
reálkamat szint negyedéves csökkenését az inflációs várakozások emelkedése, valamint a betéti kamatok csökkenése egyaránt magyarázza.

2020. decemberben a fogyasztói árak átlagosan 2,7%-kal magasabbak voltak az egy évvel korábbinál. Az elmúlt egy évben a szeszes italok, dohányárúk és az élelmiszerek ára emelkedett jelentős mértékben. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 0,3, 2020-ban pedig az előző évhez képest átlagosan 3,3%-kal nőttek. 2020-ban az előző évhez képest:

2020-ban az előző évhez képest a fogyasztói árak átlagosan 3,3%-kal emelkedtek, ezen belül a legnagyobb mértékben az élelmiszerek drágultak, 7,2%-kal. A szeszes italok, dohányárúk ára 6,9, a szolgáltatásoké 2,9, a tartós fogyasztási cikkeké 1,4, a háztartási energiáé 0,3%-kal nőtt. A ruházati cikkek ára átlagosan nem változott, az egyéb cikkeké 0,9%-kal mérséklődött. A fogyasztói árak a nyugdíjas háztartások körében átlagosan 3,8%-kal emelkedtek.

A ciklikus fellendülés 2021-re kb. 6%-kal emelheti majd meg a GDP-t, a keresleti tényezők teljes támogatásával.

1. Ábra: Fogyasztói árindex alakulása 2010-2020 között (%)



Forrás: KSH, 2020. dec.

Alapkamat, GDP

A Monetáris Tanács 2021 január 12-ei ülésén az alapkamatot 0,60 százalékon, az O/N betéti kamatot -0,05 százalékon, míg az O/N és az egyhetes fedezett hiteleszközök kamatát 1,85 százalékon változatlanul tartotta. Az egyhetes betéti eszköz kamatát az MNB továbbra is a heti tenderek keretében határozza meg, amellyel a feltörekvő piacokkal szembeni kockázatkerülés felerősödésére reagál. Ameddig az inflációs kockázatok indokolják, addig a jegybank az alapkamat és az egyhetes betéti eszköz kamata között különbséget tart fenn.

A koronavírus-járvány második hulláma miatt a világ gazdaság helyreállása a korábban vártnál hosszabb ideig tart. A korlátozó intézkedések mellett a hazai gazdasági aktivitás 2020 negyedik negyedévében ismét csökkent, így az MNB várakozásai szerint a GDP összességében 6,0–6,5 százalékkal zsugorodhatott 2020-ban. A gazdasági élet normalizálódása a koronavírus elleni vakcina széles körű elterjedésével párhuzamosan, 2021 második negyedétől indulhat meg. A hazai GDP 2021-ben várhatóan 3,5–6,0, 2022-ben 5,0–5,5 százalékkal növekszik.

2020-ban a költségvetés eredményszemléletű hiánya a Pénzügyminisztérium közleménye szerint a GDP 9 százaléka körül alakulhatott a koronavírus-járvány elleni védekezés költségei, a Gazdaságvédelmi Akcióterv intézkedései, illetve a gazdaság lassulása következtében csökkenő adóbevételek miatt. A költségvetés 2020. évi hiánya a nemzetközi átlag közelében alakulhatott. Az idei évtől a költségvetési deficit csökken. A GDP-arányos államadósság-ráta a 2011 óta tartó folyamatos csökkenés után 2020-ban átmenetileg jelentősen megemelkedett, azonban a gazdasági növekedés helyreállításával és a hiány mérséklődésével párhuzamosan előretételezve ismét csökkenő pályára áll. Az adósság finanszírozása stabil, melyet a belső megtakarítások is nagyban támogatnak. A tökemérleg többlete hozzájárul az ország tartós, pozitív külső finanszírozási képességének fenntartásához, amelynek hatására az ország nettó külső adóssága a következő években tovább mérséklődik.

Az MNB a koronavírus-járvány időszakában is elkötelezett az árstabilitás fenntartása mellett. Ezért a Tanács folyamatosan értékeli a beérkező adatokat, kiemelt figyelemmel követi a gazdaság helyreállításával kialakuló inflációs hatások tartósságát, valamint a pénzügyi folyamatok lehetséges inflációs hatásait. Amennyiben az inflációs kilátások megváltozása indokoltá teszi, az MNB készen áll a megfelelő eszközök alkalmazására.

Építőipar

2020 novemberében az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 5,0%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. Mindkét építményfőcsoport termelése emelkedett: az épületeké 7,7, az egyéb építményeké 2,2%-kal. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése az októberhez mérten 12,1%-kal nőtt, június óta minden hónapban magasabb volt az előző havinál, novemberben 27,3%-kal meghaladta a májusi mélypontot. Az építőipari termelés 9,9%-kal mérséklődött 2020 első tizenegy hónapjában az előző év azonos időszakához képest.

Társadalom

Keresetek

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete 2020 novemberében 438 200 forint volt, 8,6%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. A novemberi átlagkereseteket átlagosan 62 500 forinttal növelték a nem rendszeres kereseti elemek (jutalom, prémium). 2020. január–novemberben a bruttó átlagkereset 399 300, a kedvezmények nélkül számolt nettó átlagkereset 265 500 forintot ért el, mindkettő 9,6%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete – a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a foglalkoztatás szempontjából jelentős nonprofit szervezeteknél – 399 300, közfoglalkoztatottak nélkül számolva 410 100 forint volt.

A nettó átlagkereset kedvezmények nélkül 265 500, a kedvezményeket is figyelembe véve 274 300 forintot ért el. A bruttó és a kedvezmények nélkül számított nettó átlagkereset egyaránt 9,6, a kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset – összefüggésben a meghatározott szakágazatokban dolgozók bruttó béréből fizetendő járulékok átmeneti mérséklésével, illetve mentesítésével – 9,9%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.

A bruttó átlagkereset a pénzügyi és biztosítási tevékenység gazdasági ágban volt a legmagasabb (699 400 forint), a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás területén a legalacsonyabb (250 700 forint). A bruttó átlagkereset a teljes munkaidőben alkalmazásban álló férfiaknál 434 600, a nők esetében 366 600 forintot

ért el, ez a férfiaknál 9,2, a nőknél 10,2%-os növekedést jelent egy év alatt. A rendszeres (prémium, jutalom, egyhavi külön juttatás nélküli) bruttó átlagkereset 369 700 forintra becsülhető, ez 9,2%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. A reálkereset 6,0%-kal emelkedett, a fogyasztói árak előző év azonos időszakához mért, 3,4%-os növekedése mellett.

Munkaerő piac

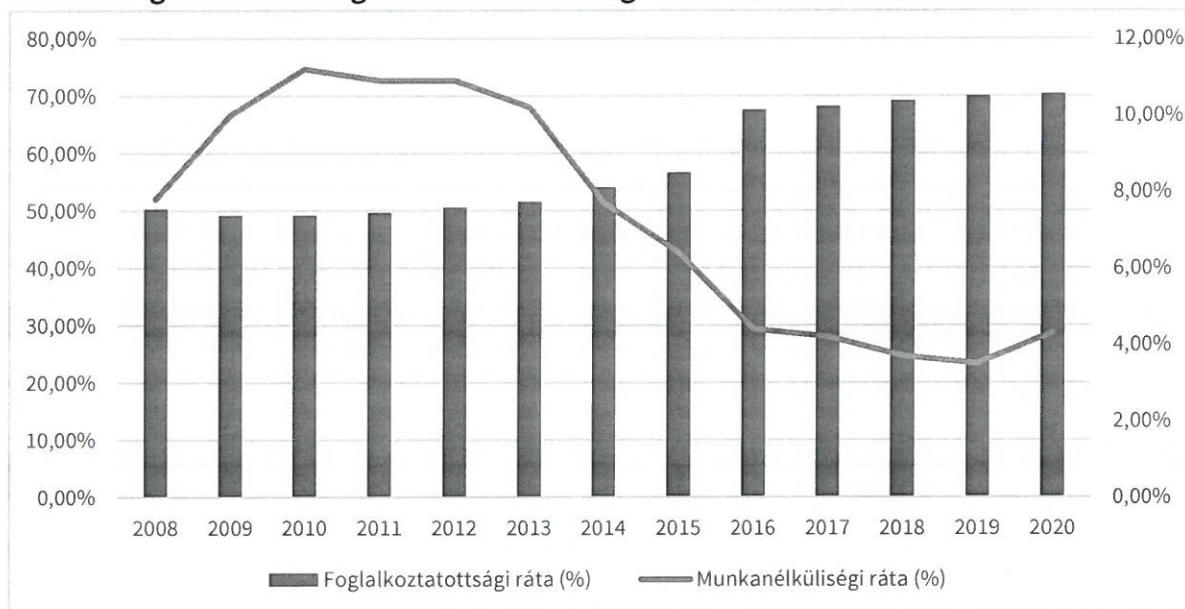
2020 decemberében 200 ezer fő volt a munkanélküliek száma, a 4,3%-os munkanélküliségi ráta 0,2 százalékponttal magasabb volt a novemberinél. A 2020. október–decemberi időszakban a munkanélküliek átlagos létszáma 197 ezer fő volt, ami 4,2%-os munkanélküliségi rátát jelentett. A 2020. év egészét tekintve a munkanélküliek átlagos létszáma 198 ezer fő volt, a munkanélküliségi ráta 4,3%.

2019 decemberéhez viszonyítva a munkanélküliek száma 59 ezer fővel, a munkanélküliségi ráta 1,2 százalékponttal volt magasabb. A 15–74 éves munkanélküliek száma 38 ezer fővel több, 198 ezer fő volt, míg a munkanélküliségi ráta 4,3%-os értéke 0,9 százalékponttal volt magasabb.

A 15–74 éves munkanélküli férfiak száma 18 ezer fővel, 104 ezerre, munkanélküliségi rátájuk 0,7 százalékponttal, 4,1%-ra emelkedett. A nők munkanélküliségi mutatóiban valamivel nagyobb növekedést tapasztaltunk, számuk 20 ezer fővel, 94 ezerre, munkanélküliségi rátájuk pedig 1,0 százalékponttal, 4,5%-ra nőtt. A munkanélküliségi ráta minden vizsgált korcsoportban nőtt, a 15–24 éves fiatalok körében 1,4 százalékponttal, 12,8%-ra, a 25–54 éves korcsoportban 0,9 százalékponttal, 3,8%-ra, az 55–74 évesek körében pedig 0,7 százalékponttal, 2,9%-ra.

Az év egészét tekintve a munkakeresés átlagos időtartama 10,0 hónap, a legalább egy éve állást keresők aránya pedig 28,1% volt. A nyilvántartott álláskeresők létszáma 23,8%-kal nőtt.

2. Ábra: Foglalkoztatottság és munkanélküliségi ráta 2010-2020 IV.né. között



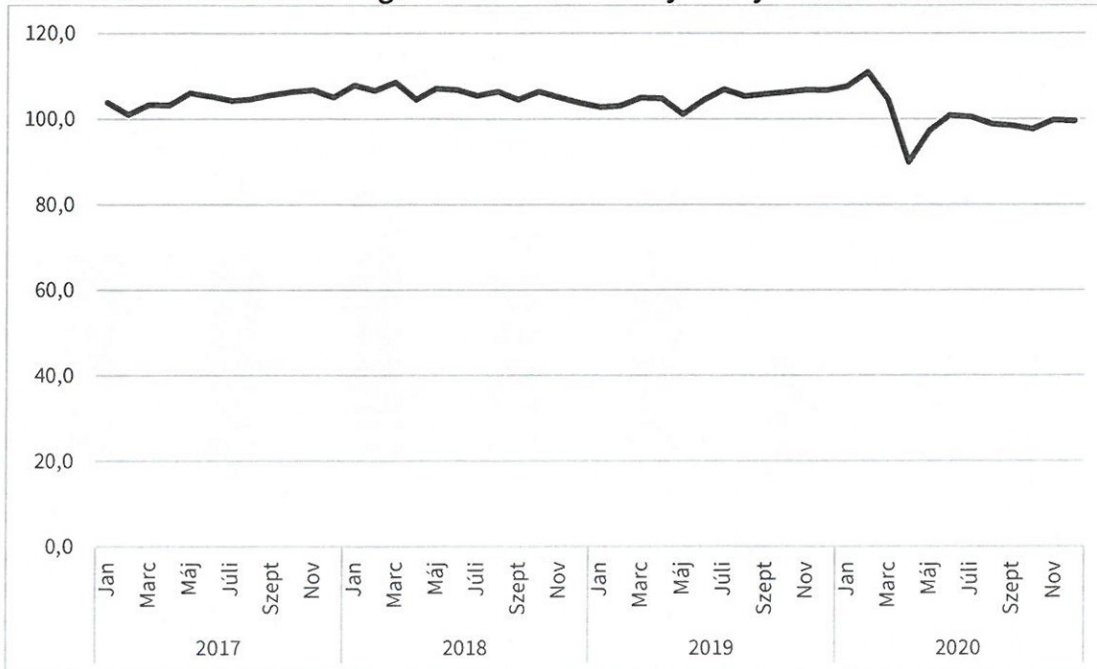
Forrás: KSH, 2020. IV. negyedév

Kiskereskedelmi forgalom

2020-ban az előző évhez képest a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene 0,2%-kal mérséklődött. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 3,0%-kal nőtt, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 0,4%-kal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 10,0%-kal csökkent az értékesítés volumene.

2020. decemberben a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 3,2, naptárhatástól megtisztítva 4,0%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Az előző hónaphoz viszonyítva 0,2%-kal mérséklődött a kiskereskedelmi üzletek forgalmának szezonális és naptárhatástól megtisztított volumene. Decemberben az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 1,9%-kal nőtt, míg a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 9,3, az üzemanyag-kiskereskedelemben 11,9%-kal csökkent az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene az előző év azonos időszakihoz képest. 2020-ban a forgalom volumene – szintén naptárhatástól megtisztított adatok szerint – 0,2%-kal volt kisebb az előző évinél.

3. Ábra: Kiskereskedelmi forgalom alakulása 2017 januárja – 2020 decembere között (%)



Forrás: KSH, 2020. IV. negyedév

5.2 Befektetési piac áttekintése

A várakozásoknak megfelelően a COVID-19 járvány 2020 márciusi kitörése óta a 2020-as magyarországi befektetési tevékenység 2019-hez képest visszaesett. Az éves tranzakciók volumene kb. 1,25 milliárd euró, ami 26%-os csökkenést jelent 2019-hez képest. Ennek az összegnek több mint 80% -át jövedelemtermelő eszközök adták, míg a többit a fejlesztési helyek értékesítése és az újjáépítési célokra alkalmas ingatlanok értékesítése tette ki. Az éves statisztikában két modern irodaház is szerepel, amelyekre az adás-vételi szerződéseket 2019-ben írták alá. Ezen tranzakciók pénzügyi lezárása az eszközök 2020 utáni átadásakor történt, ezért szerepelnek a 2020-as statisztikákban.

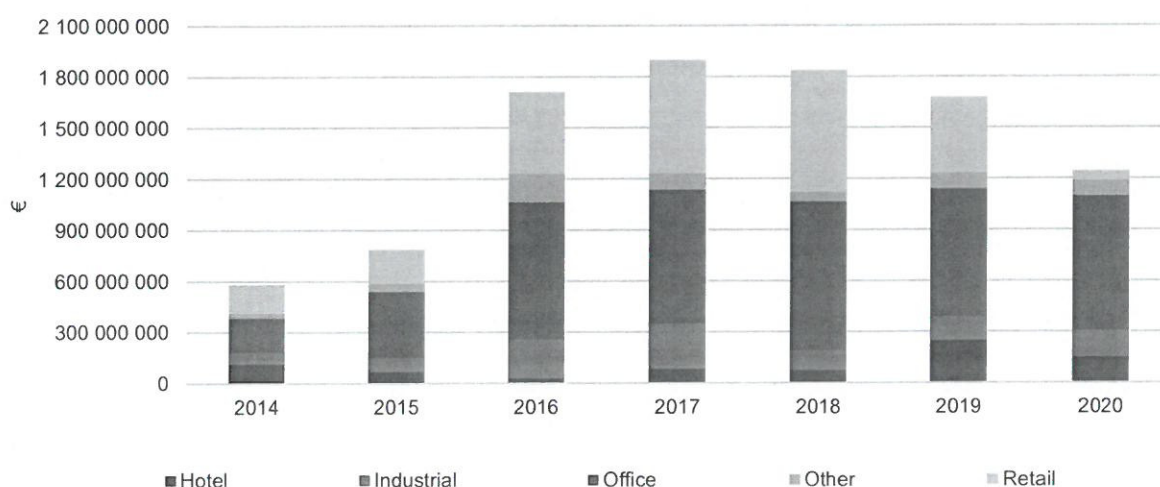
Csak néhány ügylet dőlt be a világvárvány következtében, a legtöbb ügylet csak eltolódott. Számos példát láthatunk arra, hogy a tárgyalásokat a második negyedévben leállították, majd szeptember után újakezdték. Ezen ügyletek némelyikének 2020 végére sikerült lezárulnia, míg több ügylet csak 2021 első felében zárul le. Ezért 2021 első felében nagyon erős befektetési tevékenységet várunk, amely magában foglal néhány nagyszabású tranzakciót.

A különféle eszközosztályok árazása 2020 első felében kérdéses volt. A legtöbb vevő várakozó módon volt, hogy meggyőződjön arról, hogy ki tudja használni az esetleges értékcsökkenést. Az év végére nyilvánvalóvá vált, hogy az alap és a prémium irodai szegmens árai nem sokat változtak, miközben a

logisztikai eszközosztályban további hozamcsökkenés tapasztalható. Másrészt az átárazás a Core+, az értéknövelő és a B besorolású irodák kategóriáinál jobban észrevehetőek voltak, míg a szállodák és a kiskereskedelmi eszközök iránti érdeklődés (kivéve a kiskereskedelmi raktárparkok és az üzletek esetében) gyengült.

Az előző évekhez hasonlóan a belföldi vevők továbbra is nagyon aktívak maradtak a piacon, ugyanakkor a nemzetközi vevők is nagy jelentőségű ügyleteket kötöttek, ezért a helyi és a nemzetközi vevők piaci részesedése közel egyenlő volt (53 és 47%).

4. Ábra: Éves befektetési volumen ingatlan típusonként



Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

Irodaházak

Az év legaktívabb eszközosztálya a tranzakciók volumenének 65%-át adó irodák voltak. Az eszközosztály általában az éves tevékenység 45%-a és a 2020-as magas részesedés azt tükrözi, hogy mivel a kiskereskedelmi és a szállodai eszközosztályok kevésbé voltak vonzóak, a befektetők az irodák felé fordították figyelmüket, amelyek a „home office” jelenség ellenére is ígéretes célpontok maradtak. Az eszközosztály tranzakcióinak volumene közel 800 millió euró volt, ami 5%-kal több a 2019-es szinthez képest.

Fontos kiemelni, hogy a tranzakciós volumen több, mint a negyede egyetlen nagy tranzakcióhoz köthető: a GTC SA többségi tulajdonjogának (61,49%) megszerzése a magyar Optima Zrt. Által a Lonestar-tól. A regionális platform magyar részlege 3 meglévő irodát, 2 folyamatban lévő irodafejlesztést és 2 fejlesztési helyet foglal magában. Az GTC platform Lengyelországban, Szerbiában, Romániában, Horvátországban, Bulgáriában és Ukrajnában található ingatlanokat is tartalmaz.

Ezen túlmenően a volumen kb. 20%-a határidős tranzakciókból áll, melyeket az előző években írtak alá, de nemrégiben zártak le az új irodaprojektek befejezésével (Váci Greens E, Corvin Technology & Science Park, Nordic Light Trio). E tranzakció-zárások nélkül az idei befektetési volumen jelentős visszaesést mutatott volna az eszközosztály aktivitásában.

A fentiek mellett az Allianz Ingatlanalap akvizíciója volt a legjelentősebb tranzakció 2020-ban (2010 óta először zárt közvetlen akvizíciót): a német vagyongazdálkodó megvásárolta az Eiffel Square irodaházat, amely

egy prémium eszköz a CBD és a Váci folyosó alpiac határán. A tranzakciót 2020 második negyedévében zárták a pandémia első hullámának közepette. Ezen túlmenően, az Egyesült Királyságban működő Resolution Property az első magyarországi akvizícióját egy olyan portfólió megvásárlásával tette, amely magában foglalja a Margit Palota és a Buda Square iroda épületeket.

Véleményünk szerint a prémium hozamok változatlanok maradtak és 5,25%-on állnak.

5. Táblázat: Jelentősebb iroda-tranzakciók 2020-ban

Év	Né.	Épület	Méret (m ²)	Város	Eladó	Vevő	Becsült eladási ár
2020	I.	Corvin Offices (utolsó fázis)	11 600	Budapest	Futureal	OTP RE	bizalmas
2020	I.	Officium	12 500	Budapest	OTP RE	HUN zárt végű alap	€ 35-40 millió
2020	I.	Lánchíd Palota	4 500	Budapest	HUN privát	IIB	€ 27 millió
2020	I.	Városmajor Irodaház	15 000	Budapest	HUN privát	BIF	€ 14 millió
2020	II.	GTC portfolio	60 000	Budapest	GTC	Optima	€ 210 millió
2020	II.	Eiffel Square	23 000	Budapest	Optima	Allianz RE	bizalmas
2020	II.	Rumbach Center	7 400	Budapest	Al Habtoor	Galeon Capital	€ 10-15 millió
2020	III.	Váci Greens E	22 460	Budapest	Atenor	HU Private	€ 65-70 millió
2020	III.	Nordic Light Trio	13 000	Budapest	Skanska	JR AMC	€ 35-40 millió
2020	IV.	Margit Palace, Buda Square	37 000	Budapest	Adventum	Resolution Property	€ 80-85 millió
2020	IV.	Spiral	30 500	Budapest	GTC	MFB	€ 60-65 millió
2020	IV.	Ford HQ	7 900	Szentendre	DAV Holding	HUN privát	bizalmas

Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

Kiskereskedelmi ingatlanok

Az eszközosztály teljesen elvesztette vonzerejét, ami jól látható a 2020-ban lebonyolított tranzakciók volumenéből. Mindössze 56 millió eurót tranzaktáltak január és december között, ami hasonló a 2012–2013-as időszakhoz. Tekintettel az alapjaiban változó vásárlási szokásokra, a drasztikusan módosuló bérleti feltételekre, a szigorúan szabályozott nyitvatartásra, egyelőre nem látunk növekedési potenciált az eszközosztályban. Ennek ellenére az élelmiszerüzletek, a hipermarketek, a városon kívüli kiskereskedelmi parkok és bevásárlóközpontok továbbra is vonzóak lehetnek a befektetők számára, mivel ezekre az eszköztípusokra kevésbé hat a pandémia.

A budapesti solus egység kivételével, 2020-ban tranzaktált összes eszköz vidéken helyezkedett el és többnyire helyi befektetők vásárolták meg őket, akik értnek a vidéki piachoz. AZ ERSTE Ingatlanalap és az Indotek folytatta vidéki portfóliójának növelését: az előbbi egy strip-mallt, míg utóbbi a 15 000 négyzetméteres Pécs Plaza-t vásárolta meg.

Látjuk, hogy a prémium hozamok elmozdultak a kiskereskedelmi szektorban, ahol a prémium bevásárlóközpontok hozama 6,00%-on áll, a bevásárló-utcákon lévő eszközök hozama pedig 5,50%-on.

6. Táblázat: Kiskereskedelmi ingatlan tranzakciók 2020. I-IV. negyedév

Szektor	Né.	Épület	Méret (m ²)	Város	Eladó	Vevő	Becsült eladási ár
Kiskereskedelem	II.	Pécs Plaza	15 000	Pécs	Investum	Indotek	€ 10-14 millió
Kiskereskedelem	III.	Target Center	23 500	Kecskemét	ABM, Immoreal Invest	ERSTE RE Fund	€ 25-30 millió

Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

Logisztikai és ipari piac

Az elmúlt két évben a logisztika vált a befektetők elsőszámú célpontjává világszerte, és Magyarországon is. A nagy érdeklődés ellenére, a szektorra jelentős hatással bírt a kínálat hiánya a tranzakciók számát illetően.

Noha a logisztika nagyon keresett eszközosztály, a befektetési tevékenységet ebben a szegmensben továbbra is akadályozzák a jelentős ellátási korlátok és a rendelkezésre álló termékek hiánya. 2020 éves tranzakciós volumene 160 millió euró volt. A volumen közel 75%-át egy portfólió tranzakció tette ki: a CEE Goodman platform felvásárlása a harmadik negyedévben történt, a GLP Gazeley által.

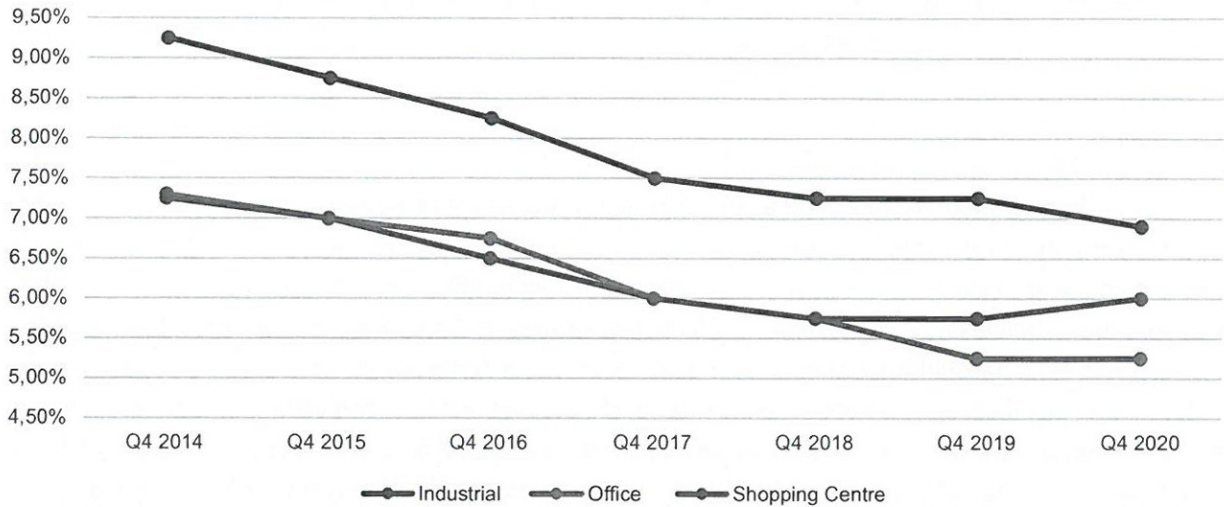
Az ellátási korlátok és a logisztikai eszközökért folyó verseny miatt az elsődleges logisztikai hozam csökkenő tendenciát mutat. Véleményünk szerint a hozam 10 bázisponttal csökkent 2020 harmadik negyedévéhez képest, és 6,90%-on állt 2020 negyedik negyedévében.

7. Táblázat: Logisztikai ingatlan tranzakciók 2020. I-IV. negyedév

Szektor	Né.	Épület	Méret (m ²)	Város	Eladó	Vevő	Becsült eladási ár
2020	Q3	Goodman portfólió	157 000	Budapest	Goodman	GLP Gazeley	€ 110-120 millió
2020	Q3	Korábbi AVON raktár	10 000	Gödöllő	Indotek	tulajdonos által	€ 5 millió

Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

5. Ábra: Prémium hozamok



Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

8. Táblázat: Prémium befektetési hozamok európai nagyvárosokban 2020. IV. né.

	Berlin	Párizs	London	Varsó	Prága	Budapest	Budapesti trend (előző negyedévhez képest)
Bevásárlóközpont	4.85%	4.25%	6.00%	5.25%	5.25%	6.00%	stabil
Iroda	2.65%	2.50%	3.50%	4.50%	4.25%	5.25%	stabil
Ipari	3.35%	3.75%	3.50%	5.95%	5.25%	6.90%	csökkenés

Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

Összefoglaló

- 2020-ban kiegyenlített lett a hazai és a nemzetközi befektetők piaci részesedése. Bár a helyi vásárlók továbbra is nagyon aktívak maradtak, az új piacra lépő nemzetközi szereplők bonyolították a legnagyobb értékű tranzakciókat.
- A COVID előtt tapasztalt hozam szuperciklusa megállt. Mindazonáltal, a hozamesés nyilvánvaló a logisztikai eszközosztályban, míg az iroda szegmens prémium hozama továbbra is stabil. A kiskereskedelmi hozamok kissé elmozdultak.
- Nincs arra utaló jel, hogy újraárzás történne a prémium és a core szegmensben, azonban látunk némi átárzást a core+ és a hozzáadott értékkel rendelkező szegmensekben.
- Egészen a Covid-19 járvány kitöréséig nagyon erős volt az érdeklődés mind a hazai, mind a nemzetközi befektetők részéről.
- A hozzáadott értékkel rendelkező szegmens aktivitása lelassult a működésképtelen adósságpiac és lízing problémák miatt. Hasonlóan a gazdasági világválsághoz, előfordulhat, hogy valamilyen másodlagos szegmens típus jelenik meg a piacon, a hitelvisszafizetési moratórium lejártá után (2021 július).
- Mindaddig, amíg az ingatlan piac továbbra is előnyös relatív hozamot kínál a többi szegmenshez képest, arra számítunk, hogy az allokáció erőteljes marad a szektorban. A befektetési aktivitás feltehetően hamar látható lesz 2021-re, a növekvő volumen előrejelzések alapján, amint megszüntetik a piaci zavart okozó jelenleg érvényben lévő korlátozó szabályozásokat. Az

ütemezett tranzakciókra alapozva erőteljes befektetési aktivitásra számítunk 2021 első felében, néhány jelentős ügylet lezárásával.

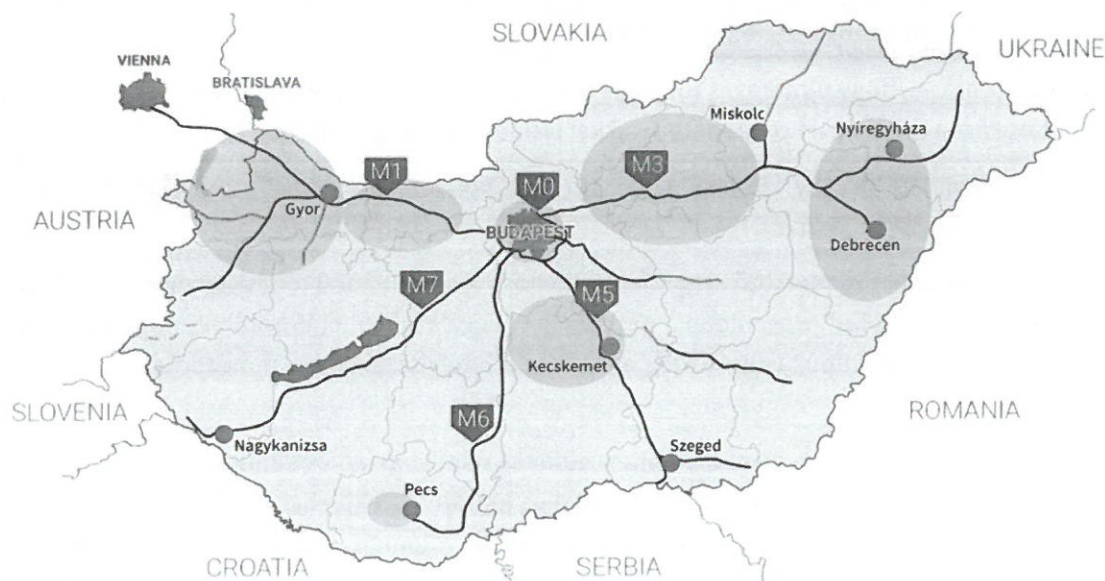
5.3 Budapest és környéke ipari piac áttekintés

Magyarország folyamatosan törekszik arra, hogy meghatározó regionális logisztikai szolgáltató központtá váljon Európán belül. Napjainkban egyre több nagy külföldi vállalat gondolja úgy, hogy érdemes Budapesten vagy egy másik magyar nagyvárosban a regionális központokat működtetni különböző szektorokban, beleértve a logisztikát is. Mivel Magyarország Európa egyik legmagasabb autópályasűrűségével és a harmadik legmagasabb közút-sűrűségével rendelkezik, az ország földrajzilag ideális helyszín a nemzetközi elosztóközpontoknak, és számos előnyt biztosít azon vállalatok számára, amelyek logisztikai központot szeretnének a régióban létesíteni. Az autópályák összekapcsolják az ország határait a különböző tájegységekkel és megyékkel, ezen felül az ország központi helyet foglal el a négy fő európai közlekedési folyosó keresztezésében.

2020 decemberében az ipari termelés volumene 6,1%-kal kisebb volt, mint 2019-ben. A legnagyobb súlyú járműgyártásban gyorsult a növekedés üteme, ugyanakkor az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása az ipari átlag alatti mértékben emelkedett. A számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása csökkent. 2020 első tizenegy hónapjában az előző év azonos időszakához képest az építőipari termelés 9,9%-kal mérséklődött. Novemberben a termelés volumene a nyers adatok szerint 5,0%-kal haladta meg a 2019 novemberi adatot. Mindkét építményfőcsoport termelése emelkedett: az épületeké 7,7, az egyéb építményeké 2,2%-kal. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése az októberhez mérten 12,1%-kal nőtt, június óta minden hónapban magasabb volt az előző havinál, novemberben 27,3%-kal meghaladta a májusi mélypontot.

A fejlett infrastruktúrájának és központi helyzetének köszönhetően, Budapest főszerepet vállal az ország gazdaságában. Megfigyelhető, hogy a nagy volumenű ipari és logisztikai fejlesztési tevékenységek és tranzakciók többnyire Budapestre és környékére koncentrálnak. Fontos megemlíteni, hogy a főváros mellett vidéki logisztikai helyszínek is vannak az országban, elsősorban a megyeszékhelyeken, ahol a gazdasági és földrajzi körülmények lehetővé teszik logisztikai és ipari parkok létrehozását.

2. Térkép: Magyarországi ipari és logisztikai lokációk



9. Táblázat: Budapest és környéki főbb ipari statisztikák

Indikátor	2019. IV. né.	2020. IV. né.	Éves változás (2020. IV. né./2020. IV. né.)
Modern állomány	2,246,955 m ²	2,374,903 m ²	+6%
Üresedési ráta	1.85%	2.02%	+11 bps
Bruttó bérbeadás	88,242 m ²	110,256 m ²	+25%
Nettó bérbeadás	13,618 m ²	64,410 m ²	+373%
Új átadások	9,088 m ²	23,796 m ²	+ 162 bps
Prémium bérleti díj	€4.75/m ² /mth	€4.75/m ² /mth	0%

Forrás: JLL Research, 2020. IV. né.

5.3.1 Budapest és környéki főbb ipari parkok

- **BILK – 203 000 m² modern raktárterület, melyet a magyar logisztikai cég, a Waberer's fejlesztett Budapest déli részén.**
- **ProLogis Park Budapest M1 – 67 120 m² terület az AIG Lincoln fejlesztésében, melyet az Europolis és a CA-Immo vásárolt meg, jelenlegi tulajdonosa a ProLogis – a park Budapest mellett helyezkedik el az M1-es autópálya vonalán, Pátynál.**
- **JT Ross Aerozone Business Park – 62 000 m² terület az AIG Lincoln fejlesztésében, melynek jelenlegi tulajdonosa az JT Ross – Budapest dél-keleti határánál található, Vecséshez és a reptérhez közel.**
- **CTPark Budapest West – 165,600 m² az M1-es autópálya vonalán helyezkedik el, Biatorbágnál.**
- **ProLogis Park Gyál – 151 830 m² a ProLogis fejlesztésében – Az M0 és M5-ös autópálya találkozásánál, Gyálon.**
- **ProLogis Harbor Park – a Crow Holdings, a Heitman Int., a Lehman Brothers és a Wallis Real Estate fejlesztésében, jelenlegi tulajdonosa a ProLogis – 3 kilométerre dél-nyugatra az M0 körgyűrűtől 154 560 m² modern raktárterülettel.**
- **PrologisPark Sziget – a Parkridge fejlesztésében, jelenlegi tulajdonosa a ProLogis- 202 370 m²-nyi területtel.**
- **Euro-BusinessPark – az Immo-East fejlesztésében, korábbi tulajdonosa az Immofinanz, majd a Blackstone, jelenlegi tulajdonosa a Logicor – a park az M0-M1 csomópontjánál található, teljes területe 70 810 m².**

5.3.2 Állomány és átadások

A budapesti ipari piac az M1, M7, M5, M3 és M0 autópályák melletti nagyobb raktárakból és kisebb, belvárosi egységekből áll, mely utóbbiak főleg a 9. kerületben helyezkednek el. Jelenleg több, mint 40 bérbeadásra épített logisztikai park van Budapesten. Ezen épületek minősége megegyezik a nyugat-európai normával.

2020 negyedik negyedében két új logisztikai létesítményt adtak át Budapest környékén; az Inpark Páty területén egy 10.630 m²-es, míg a nagytarcsai Budapest East Business Parkban egy 13.170 m²-es új épület került az állományba. A negyedév végén a Budapest környéki modern ipari/logisztikai állomány 2.374.900 négyzetmétert tett ki.

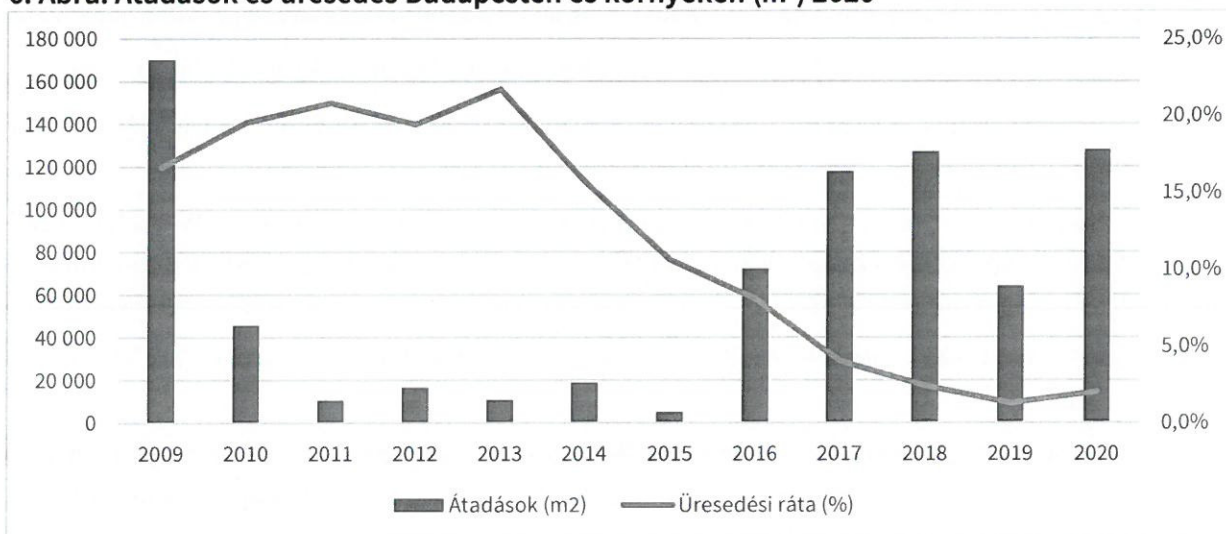
2011-től 2015-ig csak a kisebb BTS-épületek kerültek be az állományba, mivel a betöltetlen területek aránya túl magas volt, és a budapesti ipari piacon nagy mennyiségű ipari egység állt üresen. 2016 második felében az üres területek aránya csökkenni kezdett és a kereslet növekedett. A fejlesztések ezt követően újraindultak és jelenleg 277 900 m² terület áll építés alatt, ugyanakkor az utóbbi negyedévekben a piacon kezd érezhetővé válni a lehetséges fejlesztésre alkalmas területek hiánya. Az építés alatt álló területek több, mint 50%-ára már előbérleti szerződést kötöttek.

10. Táblázat: 2020 I-IV. negyedévében átadott ipari épületek Budapesten és környékén

Részpiac	Épület	Méret (m ²)	Típus	Átadás
Reptér	BUD Cargo City	8,698	Spec	Q1
Nyugat	CTPark West	31,315	Spec	Q1
Észak	East Gate Business Park C	17,780	Spec	Q2
Dél	CTPark South DNH1	22,840	Spec	Q2
Nyugat	Prologis Harbor DC11	13,520	Spec	Q2
Dél	Budapest Dock Szabadkikötő C3	10,000	Spec	Q2
Nyugat	Inpark Páty (NIPÜF)	10,630	Spec	Q4
Kelet	Budapest East Business Park 1	13,166	Spec	Q4

Forrás: JLL, BRF, 2020. IV. n.é.

6. Ábra: Átadások és üresedés Budapesten és környékén (m²) 2020



Forrás: JLL, BRF, 2020. IV. n.é.

11. Táblázat: Építés alatt álló projektek Budapesten és környékén

Részpiac	Épület	Méret (m ²)	Fejlesztő	Típus	Átadás
Kelet	CTPark East (ULL5)	39,771	CTP	BTS	Q1 2021
Nyugat	CTPark West (BIA5)	30,310	CTP	spec	Q1 2021
Dél	Budapesti Szabadkikötő	12,852	Budapest Dock Szabadkikötő	spec	Q2 2021
Dél	CTPark South (DNH2)	36,440	CTP	BTS	Q2 2021
Kelet	Budapest East BP - BTS (Weerts 2)	34,000	Weerts	spec	Q2 2021
Dél	GLP Sziget Park Phase I	23,600	GLP Gazeley	spec	Q3 2021

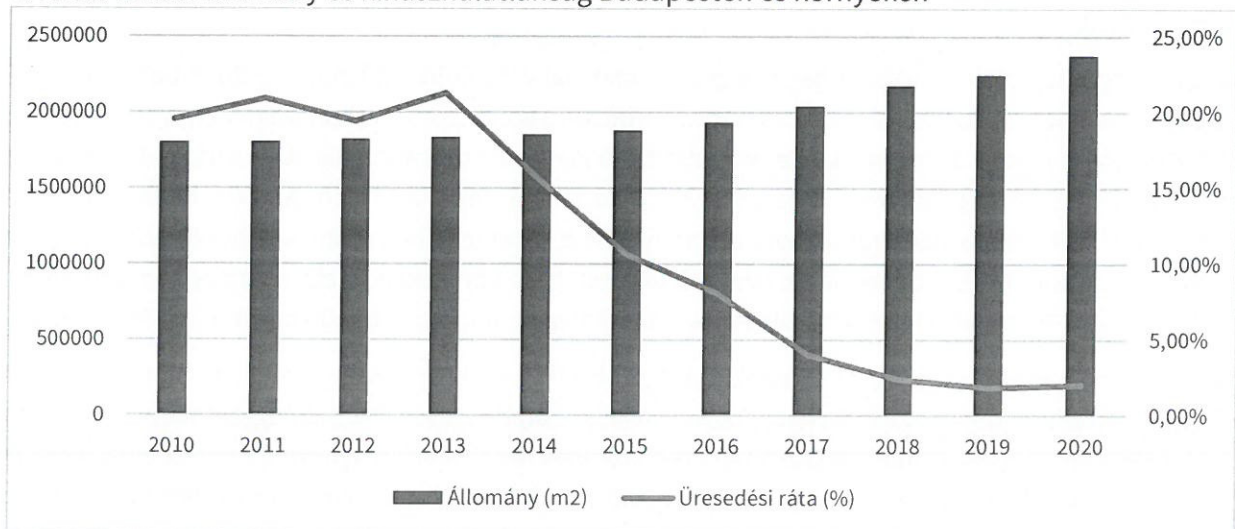
Kelet	East Gate Business Park	9,167	WING	spec	Q3 2021
Észak	Helloparks Fót HF1	46,000	Futureal	spec	Q4 2021
Reptér	Helloparks Maglód	45,728	Futureal	spec	Q4 2021
Összesen:		277,868			

5.3.3 Kihaszínatlanság

A masszív építési volumen és az ingadozó piaci környezet miatt az ipari szektorban jelentős túlkínálat alakult ki 2008 után. 2013 közepén az üres területek aránya elérte a 23,8%-ot, ami a budapesti ipari piac legmagasabb üresedési rátája volt. Ekkor a ráta jelentősen csökkenni kezdett, a tendencia pedig az elmúlt években is folytatódott, sőt, 2019 negyedik negyedében rekord alacsony 1,85%-kal zárt.

Az üresedési ráta 2020 negyedik negyedének végére tovább csökkent 2,0%-ra, ami 0,3 százalékponttal alacsonyabb az előző negyedévnél, azonban marginálisan, 0,1 százalékponttal magasabb az egy évvel korábbi szintnél. Az év végén összesen 48.000 m² ipari terület állt üresen, és mindössze egy épületben volt elérhető 5.000 m²-nél nagyobb szabad raktárterület. A nettó abszorpció 29.890 m²-t tett ki 2020 utolsó negyedében, amivel 121.590 m²-re emelkedett az éves érték.

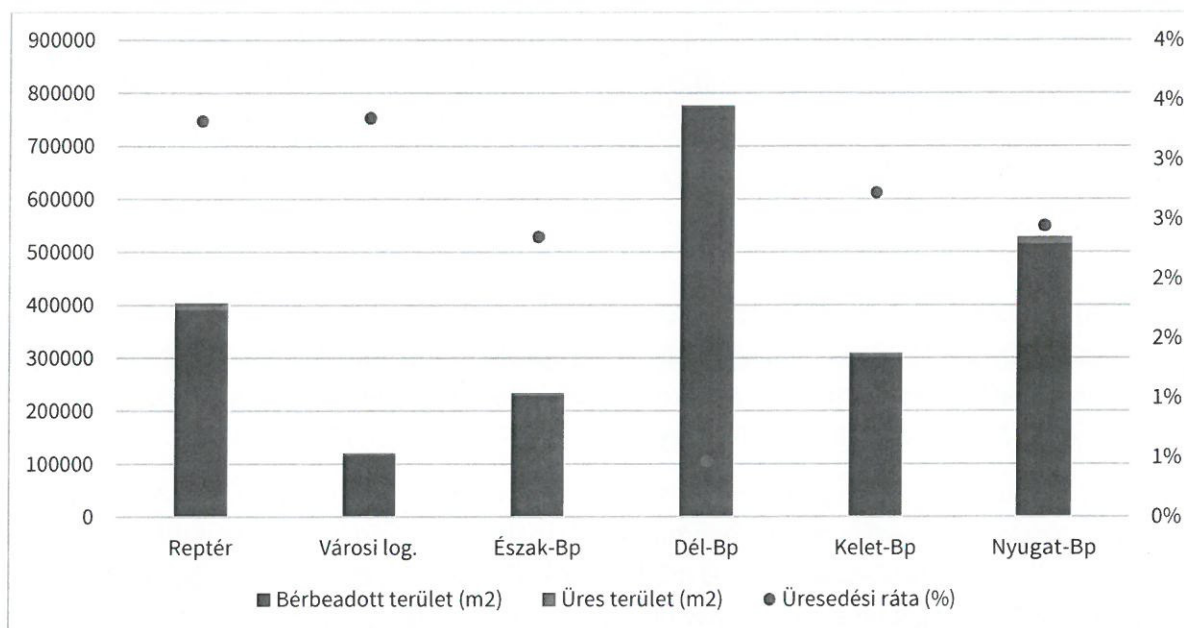
7. Ábra: Raktárállomány és kihaszínatlanság Budapesten és környékén



Forrás: JLL, BRF, 2020. IV. né.

A részpiacokat tekintve a legalacsonyabb üresedési rátája Dél-Budapestnek volt, mindössze 0,47%, melyet Nyugat-Budapest követ 2,44%-kal. A hat ipari részpiac közül a Városi logisztikának a legmagasabb, 3,35%-os az üresedési rátája.

8. Ábra: Üres területek aránya részpiacoként



Forrás: JLL, BRF, 2020. IV. n.é.

5.3.4 Kereslet

A gazdasági világválság után 2014-ben a negatív tendenciák átfordultak, 2015-ben és 2016-ban folyamatos erősödés volt jellemző. 2017-ben rekordmagas bérbeadási volument regisztráltunk, mely a piac nagyobb teljesítményét jelezte. 2018-ban a teljes kereslet 377 950 m² volt, ami az elmúlt 10 év átlagos keresletéhez képest 11%-os növekedést mutat, de ez 38%-kal kevesebb, mint 2017-ben. A nettó bérbeadás pedig 171,310 m² volt. Az üresedési ráta rekord alacsony szintje következtében azonban a bérlők számára egyre nehezebb azonnal elérhető területet találni Budapesten és környékén, mely visszafogja a bérbeadási volumeneket. 2019-ben a teljes kereslet elérte a 433 820 m²-t, míg a nettó igénybevétel 203 750 m² volt.

2020 első negyedévében a bruttó kereslet 79,660 m²-t tett ki, ami mindössze 5%-kal alacsonyabb a 2019. I. negyedévi volumennél. A második negyedévben a teljes bérlői kereslet 202.610 négyzetmétert tett ki, ami kétszerese az előző év azonos időszakában mért értéknek, és 17%-kal magasabb, mint az előző négy év második negyedéves átlaga. A kereslet közel felét, 45,6%-át új szerződéskötések tették ki, amit a szerződés-hosszabbítások követtek 29,2%-os részarányjal. Az előbérletek aránya 19,6%-os volt, a bővülések aránya pedig 5,6% volt. A szerződés-hosszabbítások nélküli (nettó) kereslet 143.350 négyzetméter volt. 2020 harmadik negyedévében a teljes kereslet elérte a 176 840 négyzetmétert, ami 14%-kal magasabb, mint az előző év harmadik negyedévi volumene, így a 2020 első és harmadik negyedévi kereslete 459 140 négyzetméter volt.

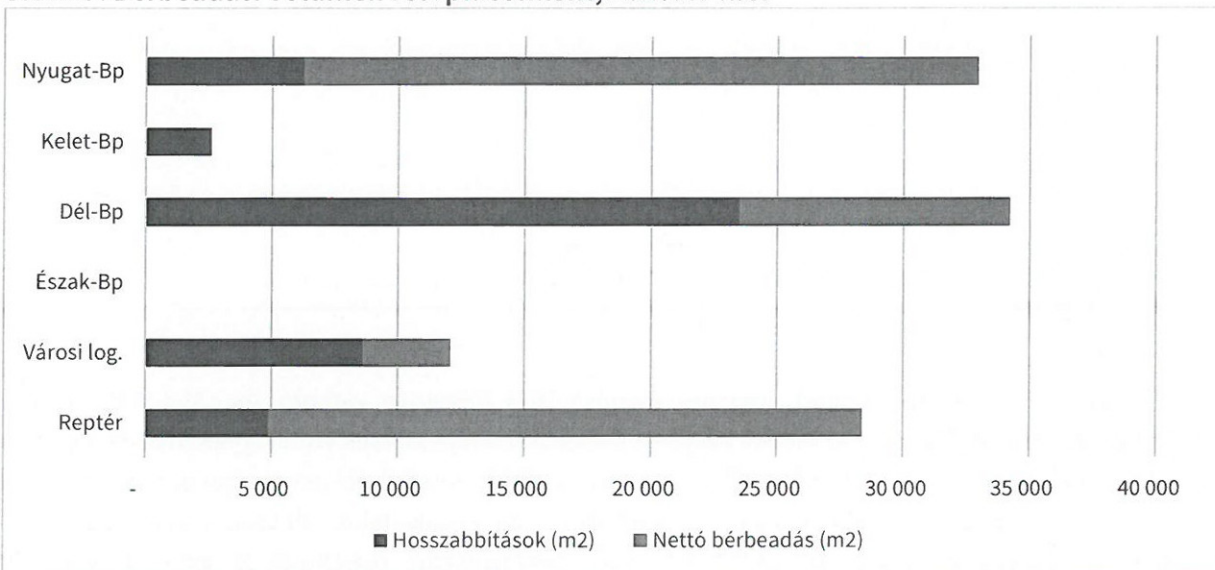
2020 negyedik negyedévében a teljes bérlői kereslet 110.260 m²-t tett ki, ami 25%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában regisztrált volument. A kereslet 46%-át a meglévő állományban kötött új szerződések tették ki, míg meglévő területek bővítései csak 6%-os arányt képviseltek. Előbérleti szerződés nem kötött a negyedév során, így a nettó új kereslet 57.520 m² volt. A negyedéves teljes kereslet fennmaradó 48%-át szerződés-hosszabbítások tették ki. A teljes 2020-as bruttó kereslet 537.900 m²-t ért el, ami 29%-os éves emelkedés és a valaha regisztrált második legmagasabb volumen.

Az utolsó negyedévében a BRF összesen 20 bérleti tranzakciót rögzített, melyből három meghaladta a 10.000 m²-t. Az átlagos tranzakcióméret tovább csökkent 5.510 m²-re, ami az év közepén látott hajrá után újra megszokottabb szintekhez közelít. A negyedév átlagos méretét meghaladó tranzakciói azonos arányban voltak új szerződések és hosszabbítások. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box'

logisztikai parkokban kötött, míg a városi-logisztikai állomány csupán három megállapodást regisztrált a negyedév során.

A negyedév három legnagyobb ügylete között volt egy 23.370 m²-es új bérleti szerződés a CTPark Budapest East-ben Üllőn, egy 15.940 m²-es hosszabbítás a Prologis Park Budapest - Sziget területén Szigetszentmiklóson, valamint egy 13.050 m²-es új szerződés az Euro-Business Parkban Budaörsön.

9. Ábra: Bérbeadási volumen részpiacoként, 2020. IV n.é.



Forrás: JLL, BRF, 2020. IV. n.é.

12. Táblázat: Főbb tranzakciók 2020. IV. negyedévében

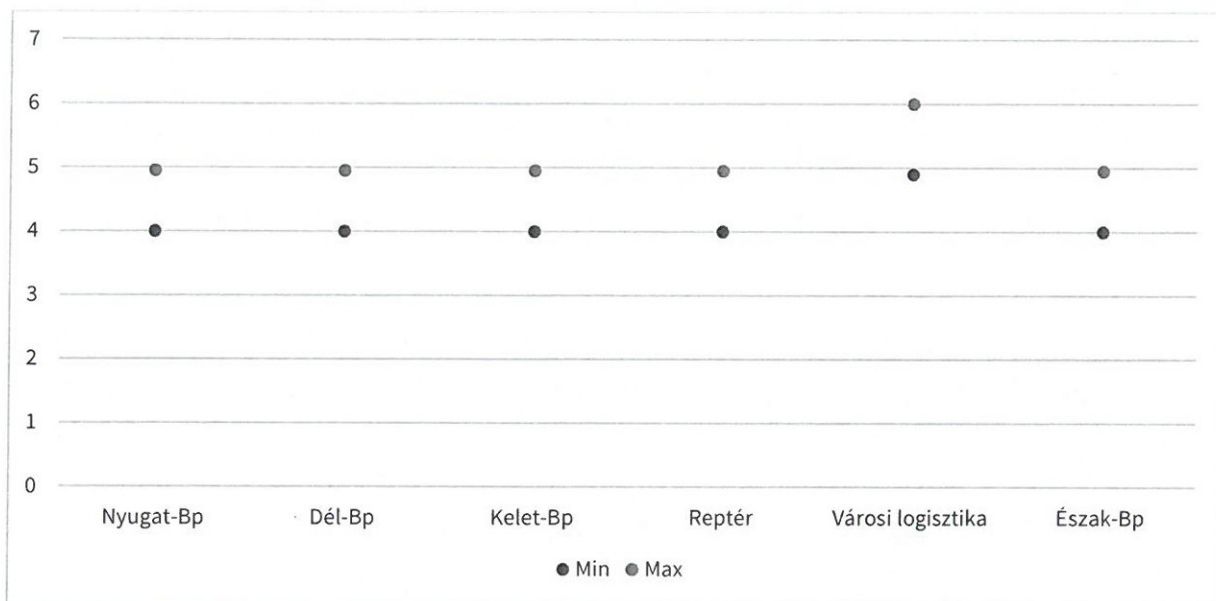
Részpiac	Épület	Méret (m ²)	Bérlő	Típus	Negyedév
Reptér	CTPark Budapest East - ULL6	23,373	bizalmas	Új	Q4
Dél	Prologis Park Budapest - Sziget	15,940	Essentra Filter Products	hosszabbítás	Q4
Nyugat	Euro-Business Park	13,049	bizalmas	új	Q4
Városi Log.	Logicor Fehérakác	8,598	bizalmas	hosszabbítás	Q4

Forrás: JLL, BRF, 2020. IV. n.é.

5.3.5 Bérleti díjak

A bérleti díjak a bérelt terület méretétől, a logisztikai park állapotától és lokációjától függően változnak. Az elmúlt néhány évben az üres területek alacsony aránya és az erősebb bérlői aktivitás miatt a bérleti díjak emelkedés alatt voltak. Azonban, ahogy a piaci környezet megkezdte a felzárkózást, a bérleti díjak némileg magasabb szinten stabilizálódtak. 2020 IV. negyedévében a prémium ipari bérleti díj €4,75/m²/hónap volt. A belvárosi logisztika kis, független piacot képvisel Budapesten belül, ezért a bérleti díjak magasabbak ezeknél az ingatlanoknál, mint más részpiacokon. Itt a regisztrált prémium bérleti díj €6,00/m²/hó. A meglévő ipari egységek átlagos bérleti díjai 4,25 – 4,75 €/m²/hónap között mozogtak Budapest és környékén.

10. Ábra: Raktárberleti díjak részpiacoként (€/m²/hónap)



Forrás: JLL, 2020. IV. n.é.

5.3.6 Kitekintés

Jelenleg 277,868 m² áll építés alatt, melynek átadása 2021 folyamán várható, és közel 50%-ára már előbérleti szerződést kötöttek. Az elmúlt években a spekulatív fejlesztések voltak gyakoribbak a piacon, különösen a Prologis és a CTP fejlesztésében, viszont az elmúlt időszak folyamatosan emelkedő építési költségei arra motiválták a fejlesztőket, hogy inkább a BTS-projektekre fókuszáljanak a spekulatív fejlesztések helyett. Az agglomeráción kívül más magyarországi régiókban is aktív a fejlesztési tevékenység.

6 Értékelés

6.1 Értékbecslési módszer

6.1.1 A Piaci Érték definíciója

A Piaci Érték definíciója az RICS Értékbecslési Szabványok szerint:

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan átruházásra kerülne az értékelés napján kényszertől mentes vevő és kényszertől mentes eladó közt független felek közti tisztességes (normál) feltételek mellett kötött tranzakcióban megfelelő előkészítést követően, amely során mindkét fél jól informált, körültekintő és kényszer nélküli módon járt el.”

6.1.2 Piaci összehasonlító számításon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

6.2 Általános értékbecslési feltételezések

Értékelésünk az Ügyféltől kapott információk alapján, és az alábbi feltételezésekkel készült:

- az Ügyféltől kapott információkat – mint például tulajdonjog, bérletek, az ingatlan méretei, ill. kapacitása, engedélyek és egyéb lényeges információk – teljeskörűnek és pontosnak tekintjük;

- b) az ingatlanon nincs olyan használati jog, szolgálmi jog, jelentősebb kiadás vagy korlátozás, kivéve, amely a jelentésben részletezésre kerül, ami számottevő hatással van az értékre;
- c) az ingatlan tulajdonjogi értelemben forgalomképes, mindennemű múltbeli követeléstől mentes;
- d) az épület az építési engedéllyel összhangban épül (t), és az engedélyeknek megfelelően használják, valamint nem áll fenn vitás helyzet a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, a bérlőkkel vagy a helyi önkormányzattal
- e) a terület nem szennyezett;
- f) Az épület megfelel a tűz-, munka-, környezetvédelmi és egyéb hatósági előírásoknak;
- g) nem végeztünk az épületen szerkezeti vizsgálatokat, ezért a jelentésünkben nem állíthatjuk, hogy az épület szerkezeti hibáktól, korhadástól, rovarfertőzéstől vagy bármely más eredetű hibától mentes, beleértve az építési anyagok használatából eredő gyengeségeket; továbbá a közműveket sem teszteltük;
- h) Az előrejelzések, melyek az értékelésben található kifejezetten a magyarázatokkal, feltételezésekkel együtt olvasandók. Ezek az előrejelzések jelentős szubjektív ítéleteket is tartalmaznak, és azért vannak, hogy segítsék a vevőt a lehetséges eredmények tekintetében. Ezek nem nyújtanak semminemű biztosítékot bármely eredmény előfordulására. Az előrejelzésekhez használt feltételezések az értékbecslés kibocsátásának időpontjában ésszerűnek tekintendők, de nincs biztosíték arra, hogy azok megfelelőek, vagy kimerítőek, ill. hogy azok a jövőben bekövetkeznek.
- i) Az új koronavírus (COVID-19) kitörése, melyet az Egészségügyi Világszervezet (World Health Organisation) „globális egészségügyi vészhelyzetként” deklarált 2020. január 30-án, a világ pénzügyi piacaira is kihatott. Ugyanakkor Magyarországon, az értékbecslés fordulónapján az ingatlanpiaci tranzakciók volumene továbbra is biztosítja az elegendő számú piaci összehasonlító adatot, melyekre értékítéletünket alapozhatjuk. Tekintettel a COVID-19 ismeretlen, a magyarországi ingatlanpiacot esetlegesen érintő hatásaira, javasoljuk, hogy a tárgyi ingatlan értékbecslését tartsa felülvizsgálat alatt.

6.3 Piaci összehasonlító módszer

A Jelen értékelésben számos hasonló, a tárgyi ingatlan környezetében, vagy hasonló lokáción elhelyezkedő ingatlanok ajánlott adatait elemeztük, tranzakciós adatok hiányában, továbbá az értékelés során figyelembe vettük az általános piaci körülményeket.

A tárgyi ingatlan közelében elhelyezkedő fejlesztési célú ipari telek ingatlanok ajánlott árakat és tranzakciókat elemeztünk.

Az elemzett ingatlanok fajlagos eladási ára HUF 1.766 és HUF 6.000 között alakult, mely fajlagos árat az elhelyezkedés, méret, övezet, megközelíthetőség, közművek és az ajánlati ár miatti diszkont függvényében korigáltuk.

Véleményünk szerint az elemzett ingatlanok számos szempontból hasonlóak a tárgyi ingatlan közvetlen közelében elhelyezkedő beruházási terület ingatlanokhoz. Az ingatlanok fajlagos eladási árai korigálásra kerültek a fentiek szerint, a részletes adatok a 8. mellékletben találhatóak. A fajlagos piaci ár= HUF 3.529/m².

Az út területeknél az adott helyszínen található átlagos beépítési területek várható fajlagos értékének 25%-val számoltunk.

Piaci összehasonlító módszert alkalmazva HUF 2.744.125 Ft értéket kaptunk az út ingatlanok értékére. A fajlagos piaci ár 882 Ft/ m².

6.4 Piaci Érték konklúzió

A befektetési piac, és a project természetét tekintve úgy gondoljuk, hogy az ingatlan jelenlegi Piaci Értékét az adott ingatlan esetében a piaci összehasonlító számításon alapuló módszer alkalmazásával megkapott értékek határozzuk meg.

7 Piaci Érték

Tekintettel e jelentés tartalmára és a fent említettekre, becslésünk szerint az Ivánca külterületén lévő, 096/95, 096/96, 099/57 és 099/58 út ingatlanok tulajdonjogának Piaci Értéke, a jelentésben meghatározott feltételezésekkel, 2021. július 14-én:

PIACI ÉRTÉK

Hrsz. 096/95

HUF 20.000

(Húsz ezer Forint)

Hrsz. 096/96

HUF 889.000

(Nyolcszáznyolcvankilenc ezer Forint)

Hrsz. 099/57

HUF 1.723.000

(Egy millió hétszázhuszonhárom ezer Forint)

Hrsz. 099/58

HUF 111.000

(Egyszáztizenegy ezer Forint)

7.1 Tranzakciós költségek

A Piaci Értéket úgy értelmezzük, mint az ingatlanok az értékesítés vagy megvásárlás költségeire és bármely kapcsolódó adóra való tekintet nélküli becsült értéke. Ennek megfelelően nem vontunk le semmilyen összeget a megvalósítás azon költségei vagy olyan adók miatt, amelyek értékesítés esetén felmerülnek. Az ingatlanok úgy tekintettük, hogy azt nem terheli semmilyen jelzálog vagy más teher.

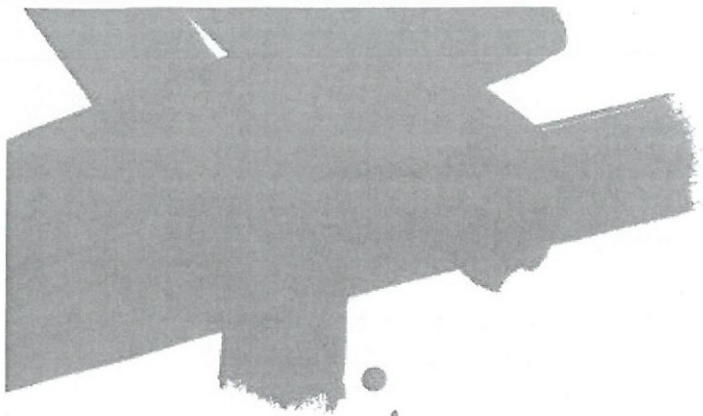
A tranzakciós költségek rendszerint a következőket tartalmazzák:

- e) Vagyonátruházási illeték (kereskedelmi ingatlanok esetén 4% 1 milliárd Forintig, e fölött 2%, de maximum 200 millió Forint fizetendő a vevő által mind ingatlan, mind üzletrész vásárlás esetén; üzletrészvásárlás alatt értendő ingatlanos társaság 75%-os arányú megszerzése, az illeték alapját a társaság tulajdonában álló ingatlan forgalmi értéke képezi);

- f) Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díja: a tranzakciós ártól függően változik;
- g) Közjegyzői díj: a tranzakciós ártól függően változik;
- h) Ingatlanokat és telkeket terhelő 27%-os áfa;
- i) Ügynöki jutalékok, az eladási ár 1-2%-a + ÁFA.

Appendices

1. Melléklet Az Értékbecslés és Jelentéskészítés során Alkalmazott Általános Elvek
2. Melléklet Általános Szerződési Feltételek
3. Melléklet Lokációs Térkép
4. Melléklet Szabályozási tervek/Kormányrendelet, Térképmásolat
5. Melléklet Tulajdoni Lap
6. Melléklet Fényképek
7. Melléklet Kalkulációk



1. Melléklet

Az Értébecslés és Jelentéskészítés során Alkalmazott Általános Elvek

Az Értékbecslés és Jelentéskészítés Során Alkalmazott Általános Elvek

A jelen Az Értékbecslés és Jelentéskészítés Során Alkalmazott Általános Elvek az Általános Szerződési Feltételek kiegészítését képezik.

Az a célunk, hogy munkánk megkezdésekor megvitassuk és egyeztessük a kapott megbízás feltételeit, valamint az értékbecslés célját és az értékformát, hogy pontosan megértsük és teljesítsük ügyfeink elvárásait. A következőkben olvashatók az általános elvek, melyek alapján értékbecsléseinket és jelentéseinket készítjük; egyéb megállapodás vagy a jelentésben lévő külön megjegyzés hiányában ezek alkalmazandók. Amennyiben lehetséges, készek vagyunk speciális körülményekhez igazodni, szerkezeti-, talaj- vagy más részletes vizsgálatot végrehajtani.

1. Szabályozásoknak és értékbecslési standardoknak való megfelelés

Értékbecsléseinket az RICS Értékbecslési Szabványokkal (RICS Standards) és az RICS Nemzeti Szabvánnyal (RICS Professional Guidance) összhangban készítjük el.

RICS Standardok alatt az RICS által 2017 Júniusában kiadott, 2017 Júliusától érvényben lévő RICS Értékelési Szabvány (a Nemzetközi Értékelési Szabványokat tartalmazva) értendő, valamint RICS Nemzeti Szabványok alatt az RICS által közzétett RICS Magyarország Nemzeti Értékbecslési Szabvány 1. Kiadást (RICS Hungary – National Association Valuation Standards – 1st edition) értjük. Az RICS Standardoknak és az RICS Nemzeti Szabványnak való megfelelés egyben azt is jelenti, hogy az értékelés megfelel a magyar szabályozásnak és az International Valuation Standards Council által kiadott International Valuation Standardoknak („Nemzetközi Értékelési Szabványok”) is. A RICS Értékbecslési Szabványok és az RICS Nemzeti Szabvány kérés esetén megtekinthető.

2. Értékforma

A jelentésekben feltüntetésre kerül az értékbecslés célja, és ha másképp nincs jelezve, az értékformát a vonatkozó értékelési szabvány határozza meg. Az alkalmazott értékforma teljes körű meghatározását vagy jelentésünk, vagy a jelen általános irányelvek melléklete tartalmazza.

3. Értékesítési költségek, adók és egyéb kötelezettségek

Nincsenek számításba véve az értékesítési költségek, valamint az adók és illetékek, amelyek eladás során felmerülhetnek. Az értékelt ingatlanokat jelzálog és más terhek alól mentesnek tekintjük.

Nincsenek számításba véve továbbá azon szabályozások változásainak hatásai, amelyek jelenleg egyeztetés alatt állnak.

Ha másképp nincs említve, az értékelés ÁFA nélkül értendő.

4. Az információ forrása

Feltételezzük, hogy az Ügyfél által rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció és információ, úgy mint a bérlők adatai, bérleti megállapodások, bérlői fejlesztések, engedélyezési tervdokumentáció és egyéb vonatkozó adatok teljes körűek és a valóságnak megfelelnek.

5. Dokumentáció

Általánosságban a bérleti szerződések és tulajdonjogi dokumentumok nem kerülnek elolvasásra. Feltételezzük, ellenkező tájékoztatás hiányában, az ingatlan tiszta és piacképes tulajdonjogi helyzetét, hogy minden dokumentum megfelelően van megfogalmazva és nincs semmiféle jelzálog, korlátozás, szolgalmi jog vagy egyéb teher, amely hatással lehet az ingatlan értékére; hogy nincs jogi eljárás folyamatban, valamint jogerős vagy nem jogerős bírósági döntés az ingatlannal kapcsolatban. Amennyiben az Ügyfél rendelkezésünkre bocsát bármilyen iratot, az Ügyfél addig nem támaszkodhat az átadott irat általunk történt értelmezésére, amíg erről előzetesen nem konzultált a saját jogászával.

6. Bérlők

Bár az értékbecslésekben a saját értelmezésünket tükrözzük a bérlők jogállásával kapcsolatban, a pénzügyi átvilágítást a jelenlegi, vagy potenciális bérlők vonatkozásában kizárólag az Ügyfél ilyen irányú kifejezett kérésére végezzük el. Amennyiben bérbbe adott ingatlan értékbecslése történik, akkor – feltéve, ha az ellenkezőjéről nem kapunk tájékoztatást – azt vélelmezzük, hogy minden bérlő megfelelően teljesíti a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit, így nincs részünkre fel nem tárt bérleti díj hátralékuk, illetve nem áll fenn fel nem tárt szerződésszegés esete a bérleti szerződés vonatkozásában.

7. Mérések

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk méréseket az épületekben, és így az értékbecsléseket az Ügyfél által átadott információkra alapozzuk. Amennyiben méréseket végzünk, azt a helyi szabályozással vagy a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) által kibocsátott mérési szabályzattal (Code of Measuring Practices) összhangban végezzük el, kivéve termőföldek esetében és ahol kifejezetten feltüntetjük, hogy más forrásra támaszkodtunk.

8. Becsült bérleti érték

A becsült bérleti értéket kizárólag abból a célból határozzuk meg, hogy kialakítsuk az ingatlan értékét. Ez nem feltétlenül tükrözi a tárgyalások során elérhető vagy szaktanácsadó, döntőbíró vagy bíróság által bérleti díj felülvizsgálatkor vagy szerződés megújításakor meghatározott értéket.

9. Városrendezés és egyéb törvényi rendelkezések

A helyi területrendezési tervvel kapcsolatos információkat lehetőség szerint beszerezzük a helyi hatóságoktól szóbeli úton, amennyiben ennek a megerősítése szükséges, akkor ügyvédi konzultációt javasolunk, hogy

- (a) az állapot helyesen került kifejezésre a jelentésünkben;
- (b) az ingatlan várhatóan nem érintett a helyi területrendezési terv módosításokban;
- (c) az ingatlan nem áll hatósági eljárás alatt.

Az Értékbecslések azzal a feltétellel készülnek, hogy az ingatlanok megfelelnek valamennyi hatósági rendelkezésnek és az Európai Unió rendeleteinek, beleértve a tűzvédelmi előírásokat.

10. Szerkezeti vizsgálat

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk szerkezeti felmérést és nem vizsgáljuk a közművek állapotát, így nem vállalunk semmilyen garanciát arra, hogy a szóban forgó ingatlan mentes bármilyen fizikai vagy jogi hiányosságtól. A jelentésekbe beleveszünk valamennyi nyilvánvaló hibára vagy megrongálódásra vonatkozó információt, melyet a helyszíni szemle során észleltünk, minthogy azokat a javítási költségeket is, amelyeket a tudomásunkra hoztak.

11. Veszélyes anyagok

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk vizsgálatokat arra vonatkozóan, hogy az épület akár részben vagy egészben úgy került-e megépítésre, vagy átalakításra, hogy annak során veszélyes anyagokat vagy technikákat használtak (például magas timföldtartamú beton, fagyapot szigetelés, kalcium-kloridok vagy azbeszt). Ha ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy ilyen veszélyes anyagokat vagy technikákat nem használtak.

12. Talajviszonyok

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk vizsgálatokat arra vonatkozóan, hogy megállapítsuk a talajviszonyok és az közműellátottság alkalmasságát a jelenlegi vagy tervezett célokra és nem végzünk régészeti, ökológiai vagy környezetvédelmi vizsgálatokat. Amennyiben ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy ezek a kérdések megnyugtatóan rendezve vannak, és egy tervbe vett fejlesztés esetében semmilyen extra költséggel vagy késéssel nem kell számolni az építkezési időszakban ilyen problémák miatt.

13. Környezeti tényezők

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintjük át a múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Éppen ezért, amennyiben ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről tájékoztatjuk Ügyfelünket.

14. Fennálló tartozások

Amennyiben az értékelendő ingatlan területén építési munkák folynak, vagy nemrég fejeződtek be, nem vesszük számításba a felmerült, de ki még ki nem számlázott költségeket az elvégzett munkákkal kapcsolatban vagy a vállalkozókkal, alvállalkozókkal és egyéb szakértőkkel vagy tervezőkkel kapcsolatos kötelezettségeket.

15. Biztosítás

Amennyiben ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból indulunk ki, hogy megfelelő biztosítási fedezet jelenleg, valamint a jövőben is rendelkezésre áll, például az alábbiak tekintetében:

Kompozit Panelek

Előfordulhat, hogy bizonyos típusú kompozit panelek felhasználásával készült épületek biztosítása korlátozás alá esik, csak felárért érhető el vagy adott esetben nem hozzáférhető. A felhasznált paneltípusokat illetően nem mindig áll rendelkezésre információ. Ennek megfelelően a piaci érték meghatározása során nem vesszük figyelembe a biztosítások hiányából vagy azok speciális feltételeiből adódó kockázatokat.

Árvíz és emelkedő talajvízszint

Értékbecsléseink azzal a feltételezéssel készülnek, hogy az ingatlanok biztosítva vannak árvíz és emelkedő talajvízszint ellen. Amennyiben az ellenkezőjéről nem kapunk tájékoztatást, a piaci érték meghatározása során nem számolunk azokkal a kockázatokkal, amelyek a biztosítások hiányából vagy azok speciális feltételeiből adódhatnak

16. Titoktartás

Az Ügyfél tudomásul veszi, hogy a Jones Lang LaSalle által készített értékbecslés az előre egyeztetett célra készült és a jelentés teljes szövege bizalmas. A Jones Lang LaSalle nem vállal semmilyen felelősséget az általa készített bármely értékbecslés és jelentés tekintetében harmadik személyek irányába. Az Ügyfél a Jones Lang LaSalle előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen dokumentumban, állásfoglalásban, tájékoztatóban vagy harmadik személlyel folytatott kommunikációban nem jogosult feltárni a Jones Lang LaSalle által készített értékbecslést vagy jelentést, illetőleg annak részletét.

17. Értékbecslési megközelítés

Jelentéseinkben bemutatjuk az értékbecslési megközelítéseinket, módszereinket. Amennyiben ez nem része a jelentésnek, megközelítéseinket a következőkben foglaljuk össze:

Az intézményi portfóliók nagy része jövedelemtermelő ingatlanokból áll. Az ilyen ingatlanokat jellemzően hozamszámításon alapuló megközelítéssel értékeljük, amely során egy diszkontrátát használunk a jelenlegi bérleti díj bevételekhez és a jövőbeni pénzáramokhoz. A piaci gyakorlatnak megfelelően diszkontált cash-flow módszerrel, diszkont ráta és kilépési ráta (exit yield) alkalmazásával értékeljük az ingatlant vagy tőkésítési rátát alkalmazunk a jelenlegi és jövőbeni pénzfolyamokra. Az utóbbi megközelítésnél a hardcore vagy a term / reversion módszert alkalmazzuk, az elsónél a jövőbeni bérleti megújítások a piaci bérleti díj rendszeres rövid idejű

emelkedéséből adódnak, a másikon pedig a következő bérleti esemény alapjaiban változtatja meg a bevételek természetét vagy a befektetés tulajdonságait. Amennyiben tovább nem terhelhető költségek megjelennek, vagy fennáll ezek kockázata, beleértve a bérbeadás költségeit, ezek levonásra kerülnek az értékelésben.

Adott esetben üres épületek, a fenti módszeren túlmenően értékelhetőek a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel más ingatlan tranzakciókhoz viszonyítva.

Fejlesztési telkek esetében piaci összehasonlításon alapuló megközelítést alkalmazunk, amennyiben megfelelő tranzakciós adatok állnak rendelkezésre, és/vagy maradványérték számítás, elsősorban összetettebb fejlesztéseknél.

Az értékbecslés speciális esete a tulajdonos által használt ingatlanok értékelése. Ezen ingatlanok a jelenlegi hasznosítás alapján kerülnek értékelésre, valamint feltételezzük, hogy az értékeléskor üresek, viszont szükségesek az üzlet folytatásához. Ebben az esetben figyelmen kívül hagyunk minden magasabb értéket, amelyet egy alternatív hasznosítási mód eredményezhetne.

2. Melléklet

Általános Szerződési Feltételek



Általános Szerződési Feltételek

BEVEZETÉS

5 **Mikor alkalmazandók az Általános Szerződési Feltételek**

A jelen Általános Szerződési Feltételek (a „Feltételek”) akkor alkalmazandók, ha a JLL az Ügyfél részére szolgáltatást nyújt, ugyanakkor ezen szolgáltatás-nyújtásról nem készült külön írásbeli megállapodás a felek között; ha pedig létezik ilyen írásbeli megállapodás akkor pedig annyiban alkalmazandók, amennyiben az Általános Szerződési Feltételek nem ellentétesek az ilyen írásbeli megállapodás rendelkezéseivel. Amennyiben az Általános Szerződési Feltételek és az írásbeli megállapodás rendelkezései között ellentmondás merülne fel, úgy az írásbeli szerződés rendelkezései az irányadóak. Ha a jelen Általános Szerződési Feltételek valamely rendelkezése „a Megállapodás”-t említi, akkor ez alatt a felek közötti teljes megállapodást érteni kell függetlenül attól, hogy az szóbeli avagy írásbeli (a „Megállapodás”). Jelen Feltételek határozatlan ideig, illetve visszavonásig érvényesek.

2 **JLL**

A JLL megnevezés a Jones Lang LaSalle Kft-t jelenti, (székhelye: 1054 Budapest Szabadság tér 14.), vagy a JLL cégcsoport bármely más tagját, amelyik a szolgáltatást, vagy annak meghatározott részét nyújtja.

A SZOLGÁLTATÁS MÉRTÉKE

3 **A szolgáltatások**

A JLL a szolgáltatásait a JLL és az Ügyfél közötti írásbeli megállapodásban meghatározott feltételek szerint és színvonalon nyújtja, illetve, ha ebben nem állapodtak meg, úgy a JLL által rendszerint alkalmazott gondossággal az alábbiak szerint. Minden ettől eltérő feltételről írásbeli megállapodás szükséges.

4 **Amit a szolgáltatás nem tartalmaz**

A JLL nem felel semmiért, ami a meghatározott szolgáltatások keretein túlterjed. Különösen nem felelős az alábbiakért, illetve nem kötelessége az alábbi szolgáltatások nyújtása:

- árról alkotott vélemény kivéve, ha a megbízás alapján egy hivatalos írásbeli értékbecslés elkészítése a feladata;
- tanácsadás, vagy tanácsadás elmulasztása egy ingatlan állapotával kapcsolatban kivéve, ha a megbízás alapján egy hivatalos épület felmérés elkészítése a feladata;
- épület őrzése, vagy üzemeltetése, kivéve ha erre külön írásbeli megbízást kapott;
- jogi tanácsadás.

FELELŐSSÉG ÉS GONDOSSÁG

5 **Gondosság**

A JLL köteles az Ügyfél érdekében megfelelő szakértelemmel és gondoskodással eljárni a szolgáltatás nyújtása során, méghozzá az Ügyfél utasításainak megfelelően, feltéve, hogy ezek az utasítások nem állnak ellentmondásban (a) a jelen Feltételek rendelkezéseivel, (b) a megállapodással vagy (c) az irányadó joggal és a szakmai előírásokkal. A JLL nem köteles végrehajtani olyan megbízást, ami ellentétes az irányadó joggal, rendeletekkel és a szakmai szabályokkal.

6 **Felelősség az Ügyfél irányába**

JLL nem felelős a késedelmes, illetve a hibás teljesítésből eredő következményekért, továbbá azért, ha az Ügyfél, vagy az Ügyfél nevében eljáró más személy:

- elmulasztotta a JLL által indokoltan kért megfelelő információt vagy anyagot haladéktalanul átadni, vagy ha az átadott információ vagy anyag pontatlan/helytelen, illetve nem teljes. Az Ügyfél szavatol azért, hogy a JLL részére általa átadott anyagok és információk esetében a JLL jogosult azok pontosságában /helyességében bízni.
- nem a JLL tanácsa, vagy ajánlása alapján járt el.

A JLL felelőssége a saját súlyos gondatlanságából eredő szerződésszegésért, a szándékos kötelességmulasztásért, csalásért, bűncselekményért, valamint halál vagy személyi sérülés okozásáért az Ügyfél irányába korlátlan, de egyebekben a felelőssége:

- kizárt azokért a károkért, amelyekért az Ügyfél, vagy az Ügyfél részéről eljáró, olyan személy felelős, akiért a JLL a nem tartozik felelősséggel,
- kizárt, amennyiben a kárt a JLL ésszerű ellenőrzési körén kívül álló körülmények okozták
- kizárt az elmaradt haszon, bevétel és várható megtakarítás tekintetében
- kizárt a különleges, közvetett és következményi károkért
- (ha a JLL kárt másokkal együttesen okozta) a károk azon részére korlátozott, amely – azzal a hipotézissel, hogy minden fél maga köteles viselni azt a kárt, amely a saját felróható magatartásának következménye (függetlenül attól, hogy azt a felek ténylegesen viselik-e) – reálisan neki felróható,
- Semmilyen hallgatóságos feltétel vagy szavatosság által nem növelhető (kivéve, ha ezt törvény írja elő)
- 1 millió EUR összeg erejéig korlátozott.

A JLL nem tartozik felelősséggel az eladott, megvásárolt vagy bérelt ingatlan semmilyen rejtett hibájáért, kivéve, ha a JLL ismerte ezeket a hibákat. A JLL nem köteles az ilyen hibák kiderítésére irányuló vizsgálat elvégzésére, kivéve, ha erről írásos megállapodás született.

5 Felelősség harmadik személyek irányába

A JLL csak és kizárólag az Ügyfél érdekében köteles eljárni. Harmadik személyek semmilyen jogosultsággal nem bírhatnak, kivéve, ha a felek írásban kifejezetten ettől eltérően állapodtak meg.

5 Harmadik személyekért (alvállalkozókért) való felelősség

A JLL nem tartozik felelősséggel azokért az árukért vagy szolgáltatásokért, amelyek harmadik személyektől történő beszerzése a szolgáltatás nyújtása érdekében indokolt.

A JLL átruházhatja harmadik személyre a szolgáltatás bármely részének ellátását (alvállalkozó), de ha azt:

- (a) az Ügyfél beleegyezése nélkül teszi, akkor a JLL felel mindazért, amit a harmadik személy (alvállalkozó) tesz;
- (b) az Ügyfél beleegyezésével, az Ügyfél kérésére teszi, akkor a JLL nem tartozik felelősséggel azért, amit a harmadik személy (alvállalkozó) tesz.

9 A munkavállalók védelme

Az Ügyfél beleegyezik abba, hogy – a csalást vagy más bűncselekményeket kivéve – a JLL csoport egyetlen munkavállalója sem tartozik személyes felelősséggel az Ügyfél irányába, és sem az Ügyfél, sem az Ügyfél képviseletében eljáró személy nem indít keresetet vagy más eljárást személyesen a munkavállaló ellen.

10 A reklamációk kezelésének rendje

Az Ügyfél beleegyezik abba, hogy a JLL-lal szemben nem indít keresetet, mindaddig, amíg nem nyújtotta be reklamációját a JLL-nak a JLL reklamáció-kezelési rendjének megfelelően, amelynek részletei az Ügyfél kérésére hozzáférhetők.

11 Az Ügyfél helytállási kötelezettsége

Az Ügyfél beleegyezik abba, hogy helytáll a JLL irányába mindazokért a harmadik fél által támasztott követelésekért (beleértve különösen mindenféle cselekményt, keresetet, eljárást, kárt, költséget és kiadást), amelyek a szolgáltatás nyújtásával bármilyen módon összefüggnek, kivéve, ha a hatáskörrel rendelkező bíróság jogerős ítéletével úgy dönt (vagy a JLL elismeri), hogy azok a JLL, vagy olyan személy (alvállalkozó) által elkövetett csalásból, szándékos szerződésszegésből vagy gondatlanságból erednek, akiért a JLL a megállapodás alapján felelősséggel tartozik.

A MEGBÍZÁS TELJESÍTÉSE

12 Ütemterv

A JLL minden tőle elvárható elkövet annak érdekében, hogy tartsa az Ügyfél által meghatározott ütemtervet, de nem tartozik felelősséggel annak be nem tartása esetén, kivéve, ha a felek ezt írásban kikötötték. Ebben az utóbbi esetben sem felel azért a késedelemért, amely a JLL-nak fel nem róható ellenőrzési körén kívül eső ok miatt következett be.

13 E-mail és on-line szolgáltatások

JLL az általa nyújtott szolgáltatások során használhat elektronikus kommunikációs csatornákat és rendszereket, és amennyiben szükséges, a másként el nem érhető szoftvereket az Ügyfél rendelkezésére bocsátja.

14 Biztosítás

A JLL beleegyezik abba, hogy megfelelő biztosítási szerződéseket köt, illetve tart fenn, különös tekintettel a felelősségbiztosításra. Az Ügyfél kérésére a JLL az ezt bizonyító dokumentumokat bemutatja.

15 Érdekellentét

Amennyiben a JLL érdekellentétről szerez tudomást, köteles az ügyfelet azonnal tájékoztatni és javaslatot tenni a szükséges lépésekre.

16 Marketing

Marketing célokból a JLL jogosult közzétenni az Ügyfél védjegyének felhasználásával, hogy részére szolgáltatásokat nyújtott, valamint nyilvánosságra hozni ezen szolgáltatások általános leírását.

17 Nyilvánosság

Sem a JLL, sem pedig az Ügyfél nem jogosult a másik fél írásbeli hozzájárulása nélkül a szolgáltatással kapcsolatban közlemény megjelentetésére vagy részletek (specifikus információk) közzétételére a média számára.

18 Szellemi alkotások

Mindaz a szerzői jog, amely az Ügyfél által rendelkezésre bocsátott anyaggal kapcsolatos az Ügyfelet, míg minden a JLL által készített anyag a JLL-t illeti meg, kivéve, ha ettől eltérő írásbeli megállapodást kötöttek. Mind a két félnek nem kizárólagos joga van az anyagok felhasználására, arra a célra, amire azokat szolgáltatott, illetve készültek. Harmadik félnek nincs joga ezeknek az anyagoknak a felhasználására a tulajdonos kifejezett hozzájárulása nélkül.

19 Bizalmas információ

Mind a két fél köteles mindazon bizalmas információt és a másik fél számára kereskedelmi értékkel bíró anyagot bizalmasan kezelni, amelyhez hozzájutott, de:

- felhasználhatja azt a szolgáltatás nyújtásához indokolt mértékben,
- nyilvánosságra hozhatja, ha a másik fél ahhoz hozzájárul,
- nyilvánosságra hozhatja, ha törvény, rendelet vagy hatáskörrel bíró hatóság erre kötelezi.

A JLL a személyes adatok védelméről szóló szabályoknak megfelelően jár el.

Ez a kötelezettség a Megállapodás megszűnésétől számított két évig áll fenn.

20 A Megállapodás megszüntetésének hatása az ügyfél információra

A megállapodás megszűnésekor a JLL megtarthatja az Ügyféltől, vagy az Ügyfél nevében a szolgáltatáshoz kapcsolódó anyagok egy másolatát annak érdekében, hogy a jogszabályoknak, rendeleteknek vagy a szakmai előírásoknak megfelelhessen. Az Ügyfél kérheti a hozzá kapcsolódó anyagok visszaszolgáltatását, vagy a megsemmisítését (kivéve az elektronikus biztonsági mentéseket).

DÍJAZÁS

21 Előre nem kikötött díj

Ha a szolgáltatásért fizetendő díjakat és költségeket írásban nem határozták meg, akkor a JLL jogosult:

- a szolgáltatással eltöltött idővel arányos, fair és reális díjazásra, és
- azon indokolt költségek megtérítésére, amelyek az Ügyfél miatt merültek fel.

22 Részleges teljesítés

Ha a szolgáltatást nem teljes egészében nyújtották, a JLL jogosult egy, a nyújtott szolgáltatással arányos, reális díjazásra, amelyet a JLL becslése alapján állapítanak meg.

23 ÁFA

Az Ügyfél köteles a számla kibocsátásakor hatályos előírásoknak megfelelő áfát megfizetni.

24 Késedelmi kamat

Ha a számlát annak kibocsátásától számított 28 (huszonnyolc) napon belül nem fizetik meg, a JLL jogosult a késedelemmel érintett naptári fél év első napján érvényes Magyar Nemzeti Banki alapkamat + 8% évi késedelmi kamat alapján napi késedelmi kamatot felszámolni.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

25 Jogok és kötelezettségek átruházása

Az Ügyfél jogosult arra, hogy a megállapodásból eredő jogait és kötelezettségeit átruházza, de előtte be kell szereznie a JLL írásbeli hozzájárulását, amelynek megadását nem lehet indokolatlanul megtagadni.

26 Felmondás

Az Ügyfél vagy a JLL azonnali hatállyal felmondhatja a megállapodást a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatával, amennyiben:

- a másik fél nem orvosolta kielégítően a lényeges vagy ismétlődő szerződésszegését egy, a szerződésszegés orvoslására szóló korábbi felhívásban meghatározott megfelelő határidőn belül.
- a másik fél fizetéseképtelenné válik, a cégbejegyzés országának joga szerint.

27 A felmondás hatása a követelésekre

A megállapodás felmondása nem érinti azokat a követeléseket, amelyek a megállapodás felmondása előtt keletkeztek, vagy a JLL jogosultságát a megállapodás felmondásáig őt megillető megfelelő díjazásra, illetve a költségei megtérítésére.

28 A felelősség korlátozása

Hivatkozással a jelen Feltételekben található felelősség korlátozásra és a megbízás feltételeire (beleértve, de nem kizárólag bármilyen Megállapodás feltételeire), az egyes szolgáltatások egyedi kondíciói (beleértve, de nem kizárólag a JLL-nak fizetendő díjak) annak a ténynek a figyelembevételével lettek megállapítva, hogy a JLL felelőssége korlátozott.

29 Jogról való lemondás és Részleges érvénytelenség

Ezen Feltételek érvényesítésének elmulasztása nem jelenti az érvényesítés jogáról való, illetve a Megállapodás bármely feltételéről való lemondást.

A Megállapodás valamely rendelkezésének részleges vagy teljes érvénytelensége, törvénytelensége vagy érvényesíthetlensége nem befolyásolja a többi rendelkezés érvényességét, törvényességét vagy érvényesíthetőségét, azok teljesen egészében érvényesek és hatályosak maradnak.

30 Értesítések

Az értesítés abban az esetben érvényes, ha írásban a címzett utolsó ismert címére kerül megcímzésre, és a következő esetekben kell közöltnek tekinteni:

- személyes kézbesítéskor, ha személyesen kézbesítik a szokásos munkaidő alatt,
- a tényleges kézhezvételnél, tértivevényes postai úton történő kézbesítés esetén,
- a tényleges kézhezvételnél, fax vagy elektronikus levél esetén (munkaszüneti és ünnepnapokon küldött értesítés esetén a határidő a következő munkanaptól számított),
- két munkanappal a postára adást követően, amennyiben hagyományos postai levélben küldik.

31 Pénzmosás elleni ellenőrzések

Az Ügyfél tudomásul veszi, hogy a JLL köteles az Ügyfelek személyazonosságát ellenőrizni a bűncselekmények gyanújáról szóló törvények és szakmai szabályok betartása érdekében. A JLL-t törvény kötelezi arra is, hogy bejelentést tegyen a megfelelő hatóságok részére, hogyha bármilyen tudomása vagy gyanúja van arra nézve, hogy az Ügyfél pénzeszközei (vagy bármilyen pénzeszköz, amit az Ügyfél részére vagy az Ügyfél nevében adtak át) bűncselekményből erednek, és nem tudja megmondani az Ügyfélnek, hogy ezt tette. Az Ügyfél köteles a JLL rendelkezésére bocsátani a törvény által előírt szükséges információkat és dokumentumokat az ellenőrzések elvégzése érdekében, valamint az abban bekövetkezett változásokról azonnal írásban értesíteni.

32 Megvesztegetés-és korrupció-ellenesség

Mindkét fél köteles betartani a vesztegetés-ellenes és korrupció-ellenes törvényeket, jogszabályokat és rendelkezéseket.

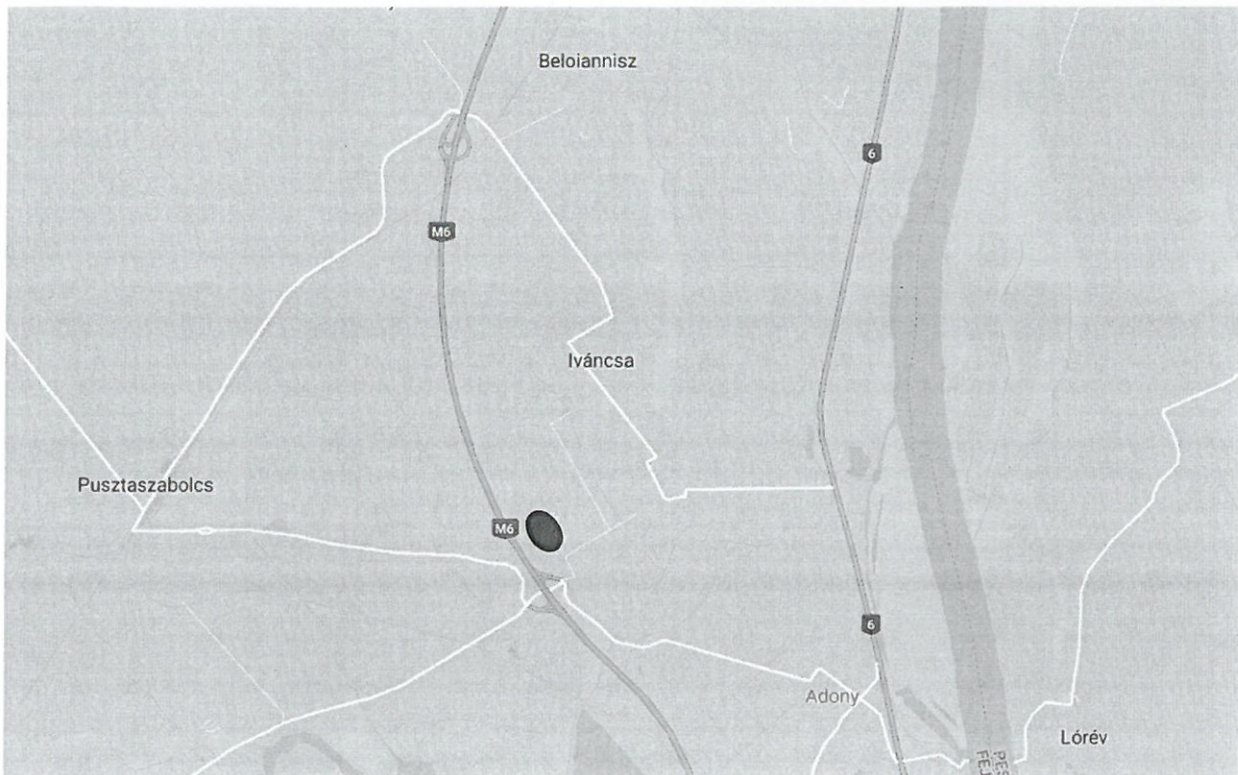
33 Irányadó jog

A jelen Feltételekre és az utasításokra a magyar jog az irányadó. Minden jelen Feltételekből adódó, vagy ezekkel kapcsolatos jogvitát (beleértve, de nem kizárólag a kérdésekre az egyes feltételek létezésére, érvényességére és felmondására vonatkozó kérdésekre) a budapesti Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróóság dönt el végleges döntésével, ezen bíróság eljárási szabályainak megfelelően.

3. Melléklet

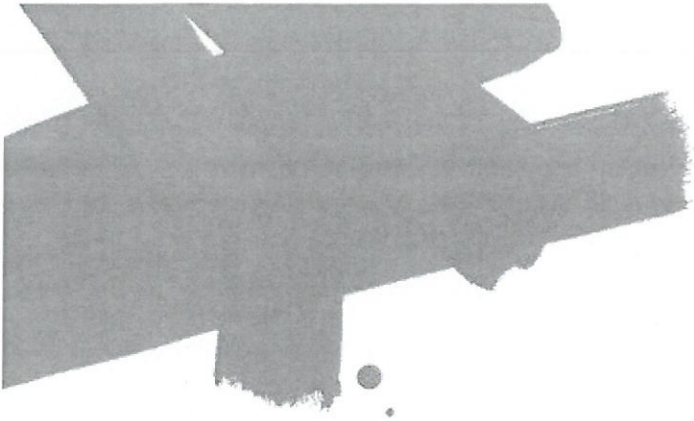
Lokációs Térkép





Forrás : <http://www.bing.com/maps/>





4. Melléklet

Kormányrendelet/Térképmásolat

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunaujváros Szöröd Márton út 39,

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.06.30 11:00:48

Helyrajzi szám: IVÁNCSA külterület 99/48

Megrendelés szám: 7/995/2021

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzszám: 22013800002021



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

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunaujváros Szórád Márton út 39,

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

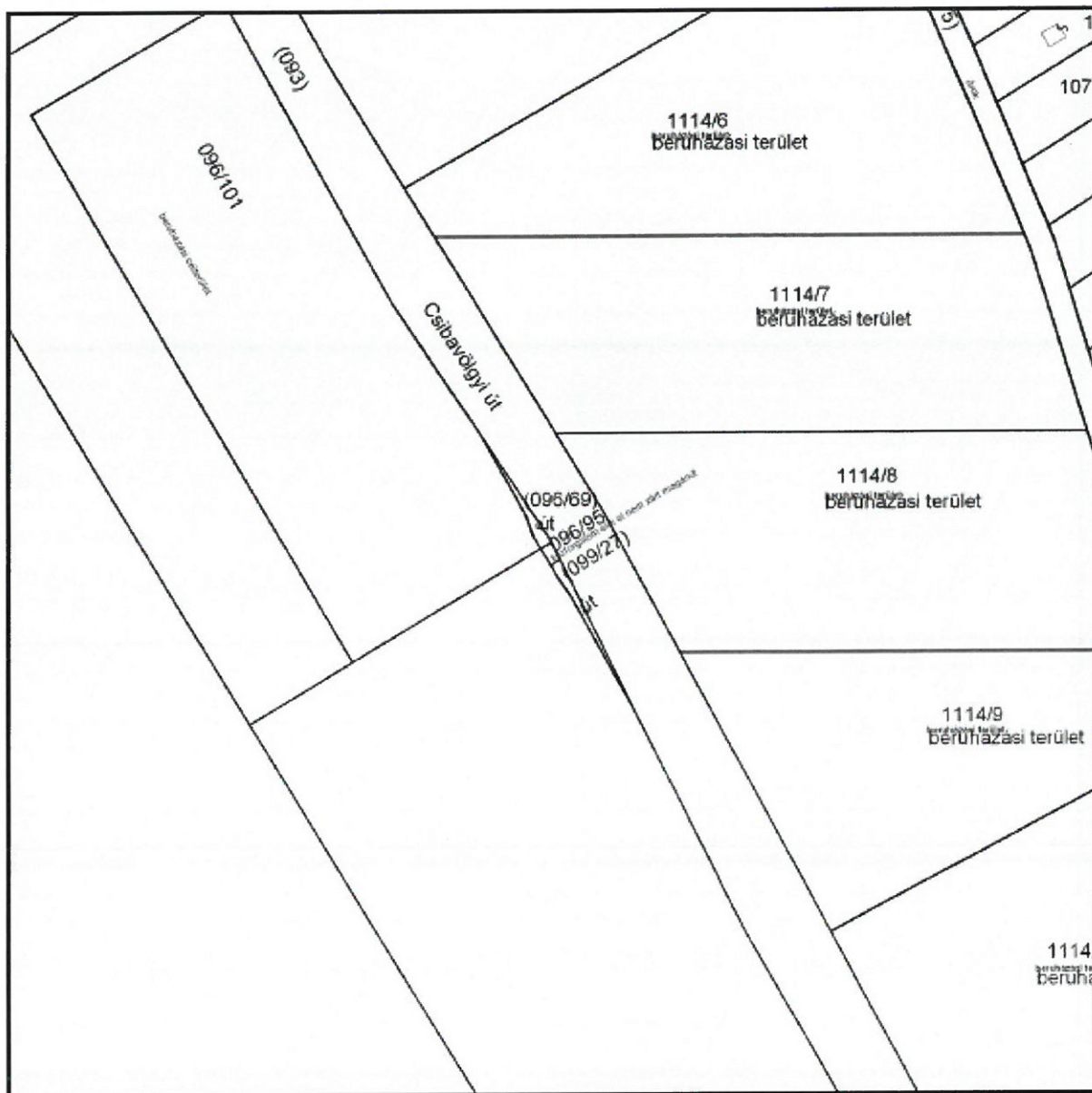
2021.07.14 16:23:40

Helyrajzi szám: IVÁNCSA külterület 96/95

Megrendelés szám: 7/1083/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 22058780002021



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

A Kormány 174/2021. (IV. 9.) Korm. rendelete egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés a), d) és f) pontjában, a 2. és 3. alcím tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 27. pontjában, valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (1) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

3. Az Iváncsa község külterületén megvalósuló ipari park fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 359/2020. (VII. 23.) Korm. rendelet módosításáról

7. § Az Iváncsa község külterületén megvalósuló ipari park fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek

nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló

359/2020. (VII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R3.) a következő 3/A. és 3/B. §-sal egészül ki: „3/A. § (1) A Beruházás esetében a beépítés szabályait a (2)–(4) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy a) a hatályos településrendezési eszközök és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait a (2)–(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési eszköz vagy az OTÉK a beépítés (2)–(4) bekezdésben meghatározott sajátos

szabályaival ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési eszközt és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 2., 4., 7., 8., 9. és 11. sora szerinti földrészlet közlekedési terület, amelyen

a közlekedéshez kapcsolódó épületek, közmű, hírközlési, raktározási és gazdasági rendeltetésű építmények,

közműpótló műtárgyak és azok kiszolgáló építményei helyezhetőek el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és

egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a telek beépítési módja szabadon álló,

b) a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m²

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat 3. és 10. sora szerinti földrészlet ipari terület, amelyen ipari és gazdaság tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetőek el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a telek beépítési módja szabadon álló,

b) a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m²

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat 5. és 6. sora szerinti földrészlet közlekedési és infrastrukturális fejlesztések megvalósítására szolgáló terület, amelyen a közlekedéshez kapcsolódó épületek, közmű, hírközlési, raktározási és gazdasági rendeltetésű építmények, közműpótló műtárgyak és azok kiszolgáló építményei helyezhetőek el,

az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a telek beépítési módja szabadon álló,

b) a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m²

3/B. § (1) A Beruházással összefüggésben a tereprendezést és mélyalapotást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tereprendezés és mélyalapotás építési engedélyezési dokumentációjának az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében foglaltakon túl tartalmaznia kell talajvédelmi tervet.

(3) Az (1) bekezdés szerint engedélyezett ütemre használatbavételre irányuló eljárást nem kell lefolytatni, annak elkészültét és megfelelőségét az építmény használatbavételére irányuló kérelem elbírálása során kell igazolni.”

8. § Az R3. a következő 6. §-sal egészül ki:

„6. § E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 174/2021. (IV. 9.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.) megállapított 3/A. és 3/B. §-át, valamint 2. mellékletét a Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

9. § Az R3. a 2. melléklet szerinti 2. melléklettel egészül ki.

4. Záró rendelkezések

10. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s. k.,
miniszterelnök

1. melléklet a 174/2021. (IV. 9.) Korm. rendelethez

Az R2. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 62. sorral egészül ki:

(A B C

1 A beruházás megnevezése A beruházás megvalósításának helyszíne Koordinációra kijelölt kormány megbízott)

62. Gazdaság-fejlesztési beruházás Debrecen területén Debrecen közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 0495/230 és 0495/232 helyrajzi számú ingatlanok Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott 2. melléklet a 174/2021. (IV. 9.) Korm. rendelethez „2. melléklet a 359/2020. (VII. 23.) Korm. rendelethez A Beruházás megvalósításához kapcsolódó ingatlanrészek területi lehatárolása a terület határpontjainak Egységes Országos Vetületi Rendszerben megadott koordinátaival A B C D 1. Telekpont EO V X Y

2.

X1 200 516,15 631 734,09

X2 200 670,24 631 875,57

X3 200 823,50 632 147,10

X4 200 818,87 632 188,12

X4* 200 828,91 632 205,27

X11 200 511,30 631 714,69

S1 200 574,96 631 698,78

S2 200 872,05 632 180,02

M A G Y A R K Ö Z L Ö N Y

• 2021. évi 61. szám 2309

3.

X1 200 516,15 631 734,09

X2 200 670,24 631 875,57

X3 200 823,50 632 147,10

X4 200 818,87 632 188,12

X5 200 601,74 632 316,12

X7 200 366,76 632 570,34 A 200 329,07 632 593,19 D 199 926,31 631 928,63

4.

X4 200 818,87 632 188,12

X4* 200 828,89 632 205,28
X5 200 601,74 632 316,12
X7 200 366,76 632 570,34
X12 200 101,89 632 730,87
V1 200 294,09 632 662,12
V2 200 329,06 632 722,98
V3 200 346,55 632 713,25
V4 200 311,35 632 652,01
S3 200 643,10 632 314,96
S4 200 662,51 632 348,26
S5 200 521,32 632 434,17
S6 200 564,83 632 503,50
S7 200 121,42 632 763,28

5.

R1 199 357,94 633 147,10
R2 199 089,58 633 210,36
R3* 199 069,03 633 200,69
R4 199 254,62 632 976,62
S12* 199 014,25 633 109,39

6.

R1 199 357,94 633 147,10
R4 199 254,62 632 976,62
R5 199 350,79 632 923,48
R6 199 379,43 632 931,74
R7 199 469,11 633 079,72

7.

S13* 199 394,77 632 899,18 B2 199 494,76 633 064,18
R5 199 350,79 632 923,48
R6 199 379,43 632 931,74
R7 199 469,11 633 079,72

8.

X13 199 254,12 632 667,10
S12* 199 014,25 633 109,39
S13* 199 394,77 632 899,18
S14 199 352,94 632 888,01
S15 199 247,25 632 671,22
S16 199 228,40 632 682,55
S18 198 998,77 633 083,69

2310 M A G Y A R K Ö Z L Ö N Y • 2021. évi 61. szám

9.

X1 200 516,15 631 734,09
X11 200 511,30 631 714,69
X13 199 254,12 632 667,10
C1 199 075,35 632 372,11
C2 199 086,70 632 330,49
D 199 926,31 631 928,63
S15 199 247,25 632 671,22
S16 199 228,40 632 682,55
S17 199 022,70 632 343,12

10.

A 200 329,07 632 593,19
B1 199 535,45 633 074,16
B2 199 494,76 633 064,18

C1 199 075,35 632 372,11
C2 199 086,70 632 330,49
D 199 926,31 631 928,63
X12 200 101,89 632 730,87
X13 199 254,12 632 667,10
S13* 199 394,77 632 899,18
11.
S7 200 121,42 632 763,28
S8 200 159,01 632 825,67
S9 199 256,09 633 324,47
J1 199 174,74 633 365,16
J2 199 167,74 633 361,94
S10* 199 157,35 633 347,95
R3* 199 069,03 633 200,69
R2 199 089,58 633 210,36
R1 199 357,94 633 147,10
R7 199 469,11 633 079,72
B2 199 494,76 633 064,18
B1 199 535,45 633 074,16
X12 200 101,89 632 730,87
”

5. Melléklet

Tulajdoni Lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Féjér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunajváros Széchenyi Márton út 39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Számú másolat

Megrendelés szám: 30005/28964/2021

2021.07.14

Sektor : 33

IVÁNCSEA

Külterület 096/95 helyrajzi szám

"Cimkézés alatt"

I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alaprészlet adatai	ter	kat.jöv. ha m2	k.fíll
rögzítési ág/kivett megnevezés/							

Kivett közforgalom alól al nem zárt magánút

0

23

0.00

I.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 202095/9/2021.02.25

szerveleti határozat: 212323/2/2020.12.10

jogcím: adósvétel 212323/2/2020.12.10

jogállás: tulajdonos

név: NIFÜF KAFFA IPARI PARK KFT.

cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 30-34.

törzsszáma: 26546052

I.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 202095/9/2021.02.25

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoporthelyrajzi kiegészítésben az iváncsai 096/3-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 096/1-10, 099/12-13, 099/20, 099/40, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanokból kialakítva az iváncsai 096/94, 096/95, 096/96, az a 099/40 hrsz-ú ingatlanok. Az iváncsai 096/3-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 096/1-10, 099/12-13, 099/20, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanok terület hiányában megzöngtek.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Közműhivatal
2400 Dunaiújváros Szász Mátton út 35.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 20005/28966/2021
2021.01.14

IVÁNCSEA
Külterület 096/96 helyrajzi szám

Sektor : 33

"cimkézés alatti"		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alóérték adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.Fi11	ter. kat.jöv.
			ha m ² k.Fi11
Kivett közforgalom alól el nem zárt magánút	0	1008	0,00
		II. RÉSZ	

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25
eredeti határozat: 209793/2/2020.10.19
jegyző: appt 209793/2/2020.10.19
jegyző: tulajdonos
név: NIPUF KAPPA IPARI PARK KFT.
szám: 1095 BUDAPEST Sorokvári út 30-34.
törzsszám: 26546052

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25
eredeti határozat: 42067/2/2011.08.24
Vezetékgép
Szabványhíza-Fosztaszabolca 20kV-os légvezetékek és fémkábeles körölköző hálózatra az okiratban Foglalt tartalommal Hiv.szám: B2FMH4/3209-2/2011/M0, Szerelési bejegyzési határozatszám: 42067/2/2011.08.24, 931 m² területre
jegyzőit:
név: E.ON CÉL-DONÉRTÉKELI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖZÖS MUNKOS RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 PECS Bába tér 9/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 203095/4/2021.02.25

Önálló szöveges bejegyzés telekazonosító-összevétel követelményben az iváncsei 096/2-8, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/42, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 096/1-10, 099/12-13, 099/28, 099/38, 099/53-56 hrsz-ú ingatlanokból kialakítva az iváncsei 096/96, 096/95, 096/96, és a 099/43 hrsz-ú ingatlanok. Az iváncsei 096/3-6, 096/28, 096/30, 096/32, 096/34, 096/36, 096/38, 096/40, 096/42, 096/43, 096/47, 096/51, 096/55, 096/70, 096/1-10, 099/12-13, 099/28, 099/32-56 hrsz-ú ingatlanok terület hiányában megszűntek.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunaújváros Széchenyi Márton út 39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28967/2021

2021.01.14

Szektor : 33

IVÁNCSEA

Külterület 099/57 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min. e	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	aloustaty. adatok ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
------------------------------------------------------------------------------	--------	------------------------------	--------------------------	-------------------------------------------------------------------

Kivett körút	0	1953	0.00	
--------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, árkezesi idő: 45170/4/2019.12.06
jogcím: apport
jogállás: tulajdonos
név: NIPUP KAFFA IPARI PARK KFT.
cím: 1095 BUDAPEST Soroközi út 30-34.
törzsszám: 26546052

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, árkezesi idő: 43075/2/2019.11.04
eredeti határozat: 42049/2/2011.08.24
VezetékJog
Szabadegyháza-Fosztaszabolcs 20kV-os légvezetékes és földkábelezés közcsatló hálózatra az okiratban foglalt tartalommal. Hiv. szám: SEPMBR/3200-2/2011/MG, 1953 m² terület nagysággal,
Eredeti bejegyzési határozatszáma: 42049/2/2011.08.24.
jogosult:
név: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 FÉCS BÚZA TÉR 8/A.
2. bejegyző határozat, árkezesi idő: 43075/2/2019.11.04

Önálló zárolt bejegyzés az iváncsei 099/14, a 099/15, a 099/16, a 099/17, és a 099/31 hrsz-ú ingatlanok együttes telekalakítását követően kialakításra került az iváncsei 099/31, a 099/52, a 099/53, a 099/54, a 099/55, a 099/56, és a 099/57 hrsz-ú ingatlanok. Az iváncsei 099/14, a 099/15, a 099/16, a 099/17, és a 099/31 hrsz-ú ingatlanok terület hiányában megszüntek.

3. bejegyző határozat, árkezesi idő: 203046/2021.03.19
VezetékJog
Az okiratban foglalt tartalommal, Szabadegyháza-Fosztaszabolcs 22 kV-os gerincvezeték és Autópálya Marnóknagy Iszapán 22 kV-os légvezeték kiváltásokról tervezett Iváncsa IF 22 kV-os földkábelezés hálózat az HT-07 jelű kapcsoló állomás, biztonsági vezeték által érintett 501 m² területre., Az FE/MB50/0153-15/2021. számú végleges határozata alapján.
jogosult:
név: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 FÉCS BÚZA TÉR 8/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunaiújváros Szárdi Márton ut.39.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle a társasági

Megvendülés szám:30005/28968/2021

2021.07.19

IVÁNCSA

Szektor : 34

Külterület 099/58 helyrajzi szám

"cinképes alatt"		HÉSZ	
I. Az ingatlan adatai: alrajzi adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.jöv. k.fill.
Kivett között		0	126
		HÉSZ	

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 04894/2019.11.29
eredeti határozat: 31931/2/2019.01.31
jogcím: apportálás 45945/2/2019.12.06.
jogállás: tulajdonos
név: MIPDF KAPPA IPARI PARK KFT.
cím: 1095 BUDAPEST Soroksári út 30-34.
törzsszáma: 26546052
Eredeti bejegyző határozat száma: 45945/2/2019.12.06.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44894/2019.11.29
eredeti határozat: 31931/2/2019.01.31
Vezetéki jog
Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 20kV-os légvezetékes és földkábelben közrelő hálózatra az okiratban foglalt tartalommal Hiv.szám: SZFM/BB/109-2/2011/M/ 126 m2 területmegnyitásra.
Eredeti bejegyző határozat száma: 02048/2/2011.08.24.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10732614
cím : 7628 PÉCS Búcs tér 8/A.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44894/2019.11.29
Önálló szöveges bejegyzés az iváncsai 099/50 helyrajzi számú ingatlan egyesített telekalkálítása következtében kialakításra kerültek az iváncsai 099/58 és 099/59 helyrajzi számú ingatlanok. Az iváncsai 099/50 helyrajzi számú ingatlan terület hiányában regisztrált.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 207350/2020.08.19
Vezetéki jog
Szabadegyháza-Iváncsa között tervezett 2db 22kV-os gerincvezeték építése megnevezésű, 22kV-os szabadvezeték és 22kV-os földkábel hálózat, valamint a 22 kV-os betonhasas kapcsolóállomás rendszere, 13 m2 egyenlőség területre, az okiratban foglalt tartalommal, ÉMKE Mérőmagys és Műszaki Biztonsági Osztály SE/MBO/00572-21/2020. számú végleges határozat alapján.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10732614
cím : 7628 PÉCS Búcs tér 8/A.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
2400 Dunánévfürdő Szórád Márton út 39.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28968/2021

2021.07.14

IVÁNCSA

Szektor : 36

Külterület: 099/58 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
TULAJDONI LAP VÉGE

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 2020/46/2021.03.19

Vezeték jog

Az okiratban foglalt tartalommal, Szabadegyháza-Püspöcszabolcs 22 kV-os gerincvezeték és Autópálya Mérnökség Igazgatóság 22 kV-os légvezeték kiváltásokra tervezett Iváncsa IP 22 kV-os földkábeles hálózat és MIW-K7 jelű kapcsoló állomás, biztonsági vezeték által érintett 33 m² területre., Az FE/MBMO/01153-16/2021. számú végleges határozat alapján.

Jogszámla:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszáma: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér B/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

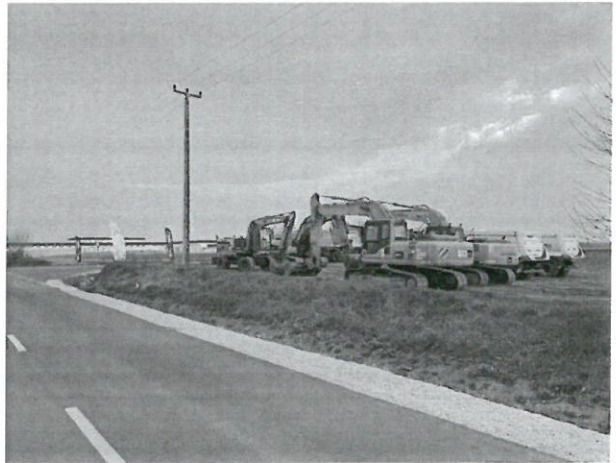
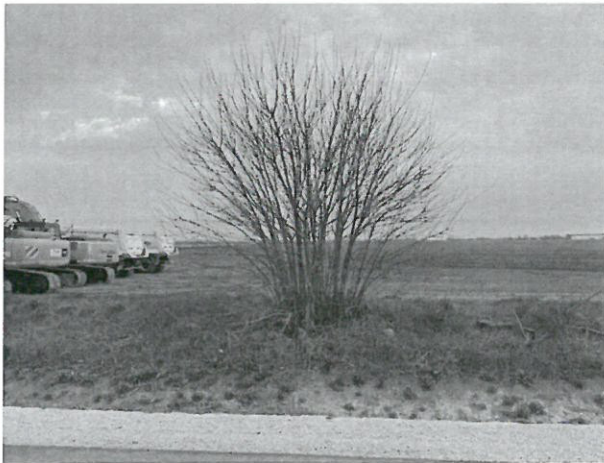
Nem hiteles tulajdoni lap

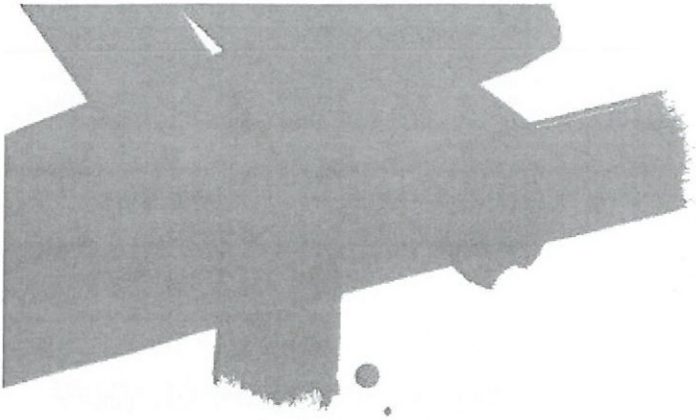
Nem hiteles tulajdoni lap

6. Melléklet

Fényképek







7. Melléklet

Kalkulációk

Összehasonlító piaci telek tranzakciók - Iváncsa

Iváncsa külterület					
	1	2	3	4	5
Cím	Baracska, Fejér megye	Sárbogárd, Fejér megye	Ercsi, Fejér megye	Ercsi, Fejér megye	Iváncsa Fejér megye
Forrás	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Ajánlat/Tranzakció	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
Ajánlat/Tranzakció időpontja	2021 április	2021 április	2021 április	2021 április	2021 április
Tulajdon	Tulajdonjog	Tulajdonjog	Tulajdonjog	Tulajdonjog	Tulajdonjog
Besorolás	ipari telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek
Telek terület (m ²)	25 067	40 000	27 300	16 990	20 000
Ár (HUF)	85 000 000	120 000 000	163 800 000	30 000 000	62 000 000
Fajlagos ár (HUF)	3 391	3 000	6 000	1 766	3 100
Ár (EUR)	244 085	344 590	470 365	86 147	178 038
Fajlagos ár (EUR)	9,7	8,6	17,2	5,1	8,9
Megjegyzések	GKSZ övezetben, 30%os beépítetőséggel, közművesített	Sárbogárdon, M6 M7 autópályától Székesfehérvártól 30 km-re, ipari telek, 30%os beépítetőség, közművesített	Ercsiben, M6 közelében, az ipari parkon belül, közművesített, GIP besorolású, 30%os beépítetőség	Ercsiben, külterületi telek, közművesített, 30%os beépítetőséggel	Az értékelet terület mellett, GKSZ övezetben, 50%os beépítetőséggel, közel az M6-tól.
Kiigazítás-lokáció	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00
Kiigazítás-telek méret	0,90	0,90	0,90	0,80	0,80
Kiigazítás-közművek	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kiigazítás-építési paraméterek	1,20	1,20	1,20	1,20	1,00
Kiigazítás-megközelíthetőség	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00
Kiigazítás-Ajánlat/Tranzakció	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Kiigazított fajlagos ár(HUF/m ²)	3 626	3 528	6 415	1 846	2 232
Kiigazított fajlagos ár(EUR/m ²)	10,4	10,1	18,4	5,3	6,4
Átlagos kiigazított fajlagos ár(HUF/m ²)	3 529				
Átlagos kiigazított fajlagos ár(EUR/m ²)	10,1				
MNB hivatalos árbehelyezés 2021.05.31-én		348,24			
Kivett út ingatlan	Hrsz. 096/95	23	20 294	20 000	HUF
Kivett út ingatlan	Hrsz. 096/96	1 008	889 414	889 000	HUF
Kivett út ingatlan	Hrsz. 099/57	1 953	1 723 240	1 723 000	HUF
Kivett út ingatlan	Hrsz. 099/58	126	111 177	111 000	HUF

JLL

Szabadság tér 14.
1054 Budapest
+ 36 (1) 489 0202

Jaroslav Kopac
Head of Valuation

+ 36 (1) 489 0202
jaroslav.kopac@eu.jll.com

JLL

Szabadság tér 14.
1054 Budapest
+ 36 (1) 489 0202

Decsi Norbert

+ 36 (1) 489 0202
norbert.decsi@eu.jll.com

www.jll.hu

Jones Lang LaSalle

© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

Iktatószám: BMÖGF/593/2021.

A Belügyminisztérium helyi önkormányzatok fejlesztési feladatainak támogatásáról szóló 1285/2021. (V. 20.) Korm. határozat alapján kiadja az alábbi

TÁMOGATÓI OKIRATOT

támogatási előlegként nyújtott támogatáshoz

1. A Belügyminisztérium mint Támogató (a továbbiakban: „Támogató”) rögzíti, hogy Ivánca Község Önkormányzata (a továbbiakban: „Kedvezményezett”) részére 341 191 406 forint, azaz háromszáznegyvenegymillió-százkilencvenegyezer-négy százhat forint vissza nem térítendő támogatást biztosít a Kedvezményezett által az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ávr.) 7. melléklete szerinti tartalommal az ebr42 önkormányzati információs rendszerben (a továbbiakban: ebr42 rendszer) rögzített, 528236 azonosító számmal rendelkező Nyilatkozata (a továbbiakban: Nyilatkozat) alapján, az Ávr. 101/A. § (10a) bekezdésében foglaltak szerint.
2. A támogatás költségvetési forrása a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 1. melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet 21. Ivánca Község Önkormányzata gazdaságfejlesztési feladatainak támogatása cím elnevezésű előirányzata.
3. A támogatást a Támogató utalványozása alapján a Magyar Államkincstár folyósítja egy összegben a Kedvezményezett fizetési számlájára, a támogatói okirat hatályosulását követő 5 napon belül.
4. A Korm. határozat alapján nyújtott támogatást a Kedvezményezett kizárólag az iváncsai ipari-innovációs fejlesztési területhez kapcsolódó ingatlanvásárlás és előkészítési feladatok megvalósítása érdekében, a Nyilatkozat 9. pontja szerinti egyszerűsített költségterv alapján használhatja fel.
5. A támogatás összegét a Kedvezményezett kizárólag a 4. pontban meghatározott cél érdekében, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően használhatja fel. A Kedvezményezett vállalja, hogy a támogatás felhasználása során érvényesíti a vonatkozó államháztartási, számviteli jogszabályokat, az adóügyi és társadalombiztosítási előírásokat, valamint a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) és a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény, továbbá a jelen támogatói okirat előírásait. Fejlesztési célra nyújtott támogatás esetén, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában, a támogatásnak a Kedvezményezett vagyongyarapodását kell szolgálnia.
6. A Kedvezményezett köteles a támogatás felhasználása során – ha ennek a Kbt. szerinti feltételei fennállnak – közbeszerzési eljárást lefolytatni. Tudomásul veszi, hogy a közbeszerzési eljárási kötelezettség esetén, amennyiben a beszerzés közbeszerzési eljárás nélkül történik meg, akkor a Kedvezményezett köteles a támogatási összeget teljes egészében a jelen támogatói okiratban meghatározott kamatokkal együtt a központi költségvetésbe visszafizetni, és a Kbt-ben meghatározott egyéb jogkövetkezményeket is viselni.
7. A Kedvezményezett köteles a támogatást elkülönítetten kezelni és a felhasználásról ellenőrizhető, naprakész nyilvántartást vezetni. A támogatás felhasználására kizárólag a Kedvezményezett jogosult, a támogatás felhasználásának jogát tovább nem ruházhatja.

8. A Kedvezményezett az Ávr. 101/A. § (5) bekezdése alapján köteles a kitöltött és aláírt Nyilatkozat egyszerű másolatát elektronikus úton a Támogónak a támogatói okirat kiadásáig visszaküldeni. A Kedvezményezett továbbá köteles az eredeti példányt a másolat elektronikus úton történő megküldését követő 30 napon belül megküldeni a Támogónak.

9. A Kedvezményezett az Ávr. 101/A. § (10) bekezdése alapján köteles a támogatott tevékenység részletes bemutatását és a költségtervet tartalmazó Adatlapot a támogatói okirat kiadásától számított 60 napon belül továbbítani Támogató részére, amely a továbbiakban a támogatással történő elszámolás alapját képezi.

10. A Kedvezményezett 10 napon belül tájékoztatja a Támogót minden olyan, a jelen okiratban szereplő adatban, illetve egyéb körülményben bekövetkezett változásról, amely érdemben érinti a támogatott tevékenység teljesítését, eredeti céljának megvalósulását.

11. A Kedvezményezett köteles a támogatás felhasználásának, illetve a felhasználás megvalósulásának ellenőrzését a Támogató, továbbá minden olyan szervezet és hatóság részére lehetővé tenni, melyeket erre jogszabály jogosít, illetve kötelez. Köteles továbbá az ellenőrzésre feljogosított szervek megkeresésére az ellenőrzés lefolytatásához szükséges tájékoztatást és segítséget megadni, a kért dokumentumokat rendelkezésre bocsátani, a helyszíni ellenőrzést lehetővé tenni.

12. A Kedvezményezett tudomásul veszi, hogy a támogatást a visszaigényelhető általános forgalmi adó megfizetésére nem használhatja fel. Amennyiben a Kedvezményezett a jogállása változása miatt, vagy más okból a támogatás felhasználása során a fizetendő adójából rá áthárított, vagy az általa megállapított adót levonta, vagy a keletkező adóterhet másra áthárította, a levonásba helyezte, illetve áthárított és a Támogató által is támogatott általános forgalmi adó összegének megfelelő költségvetési támogatást köteles a jogosulatlanul igénybe vett támogatásokra vonatkozó szabályok szerint visszatéríteni.

13. A Kedvezményezett a támogatás felhasználása során a támogatás terhére a kétszázezer forint értékhatárt meghaladó értékű áru beszerzésére vagy szolgáltatás megrendelésére irányuló szerződést kizárólag írásban köthet. Írásban kötött szerződésnek minősül az elküldött és visszaigazolt megrendelés is. Az írásbeli alak megsértésével kötött szerződés teljesítése érdekében történt kifizetés összege a támogatott tevékenység költségei között nem vehető figyelembe.

14. Amennyiben a Kedvezményezett a fejlesztési, beruházási céllal nyújtott támogatásból származó szabad pénzeszköz hasznosításával hozam vagy kamatbevételhez jut, e bevételt köteles a 4. pont szerinti cél érdekében felhasználni, az elszámolásokban ezt a bevételt kimutatni.

15. A támogatói okirat csak abban az esetben módosítható, ha a támogatott tevékenység az így módosított feltételekkel is támogatható lett volna. A támogatói okirat módosításának a felhasználási határidő végéig a Kedvezményezett részéről történő kezdeményezésére kettő alkalommal van lehetőség, mely nem eredményezheti a támogatási összeg növelését. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 52/A. § (3) bekezdése alapján a felhasználási határidő egy alkalommal, egy évvel hosszabbítható meg.

16. A Kedvezményezett a támogatói okirat módosítására irányuló kérelmét írásban, indoklással ellátva az ebr42 rendszerben rögzített módosított Adatlap csatolásával köteles a Támogató részére a felhasználási határidőn belül eljuttatni. A Támogató a módosításra irányuló kérelem elbírálását követően intézkedik a támogatói okirat módosításáról. A módosított támogatói okirat elektronikus úton kerül kiadásra az ebr42 rendszerben. A Támogató a kérelem elutasítása esetén az elutasítást és annak indoklását haladéktalanul megküldi Kedvezményezett részére.

17. A Kedvezményezett a (rész)feladat(ok)hoz (fősorokhoz) rendelt kiadási tételek teljes összegei között felfelé és lefelé egyaránt legfeljebb a támogatás teljes összegének 20%-áig saját hatáskörben, a (rész)feladat(ok) megvalósításának változatlan biztosítása mellett átcsoportosítást hajthat végre, mely nem igényli a támogatói okirat módosítását. A támogatói okirat módosítását igényli különösen, de nem kizárólagosan a (rész)feladat(ok)hoz rendelt kiadási tételek teljes összege között felfelé és lefelé egyaránt a támogatás teljes összegének 20%-át meghaladó mértékű átcsoportosítás, valamint fejlesztés esetén a megvalósítási helyszín megnevezésének, címének, helyrajzi számának változása.

18. A Kedvezményezettnek a támogatásból megvalósuló beruházást a beruházás megvalósításától számított öt évig az eredeti rendeltetésnek megfelelően kell használnia, a létesítményt nem szüntetheti meg, azt a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelően fenntartja és üzemelteti. A támogatással létrehozott, illetve megszerzett vagyon a létrehozástól, illetve megszerzéstől számított tíz évig csak kérelemre, a Támogató előzetes jóváhagyásával és a szolgáltatási és egyéb kötelezettségek átvállalásával, átruházásával idegeníthető el, illetve terhelhető meg. A támogatással létrehozott/megszerzett vagyon elidegenítése a létrehozástól/megvásárlástól számított tíz éven belül csak abban az esetben lehetséges, ha az elidegenítést műszaki vagy szakmai okok teszik szükségessé. Amennyiben a Kedvezményezett az érintett terület értékesítésével bevételre tesz szert, az azzal azonos összegű támogatást köteles visszafizetni a központi költségvetés javára.

19. Amennyiben a támogatásból a Kedvezményezett műszaki berendezéseket, gépeket, járműveket vagy egyéb berendezéseket, felszereléseket, járműveket is beszerz, a tulajdonába kerül, az a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig csak a Támogató előzetes hozzájárulásával idegeníthető el, adható bérbe vagy más használatába, illetve terhelhető meg. Elidegenítés esetén az abból származó ellenértéket a Kedvezményezettnek igazolható módon a támogatói okiratban meghatározott feladatokra kell fordítania. Amennyiben a Támogató az elidegenítéshez hozzájárul, úgy a Kedvezményezett köteles az elidegenítésből származó ellenérték támogatási célra történő felhasználásával a Támogató felé elszámolni az elidegenítéstől számított 60 napon belül. Az elidegenítésből származó, támogatási célra fel nem használt ellenértéket a Kedvezményezett köteles az elidegenítéstől számított 60 napon belül a Kincstár által megjelölt számlára visszafizetni.

20. A támogatás felhasználásának kezdő időpontja a 1285/2021. (V. 20.) Korm. határozat kihirdetésének napja.

21. A támogatás pénzügyi felhasználásának határideje 2022. december 31. napja, amely határidőig fel nem használt támogatásrészt az Ávr. 98. §-a szerinti ügyleti kamattal növelten a Kedvezményezett köteles a központi költségvetésbe visszafizetni.

22. A Kedvezményezett a támogatás felhasználásáról a felhasználási határidőn belül minden év december 31-ei fordulónappal, az éves költségvetési beszámoló keretében és rendje szerint számol el.

23. A Kedvezményezett a támogatás felhasználását követően, legkésőbb 2023. január 31-ig szakmai és pénzügyi beszámolót nyújt be elektronikus úton az ebr42 rendszerben, amelyről elektronikus úton tájékoztatást küld a Kincstár részére. A beszámolóban a Kedvezményezett szöveges indokolással, engedélyköteles beruházás esetén a beruházás megkezdéséhez és lezárásához szükséges hatósági engedélyekkel, különösen az építési, a vízjogi, a használatba vételi vagy forgalomba helyezési engedély csatolásával, teljesítésigazolással, a kifizetés banki bizonylatával, fényképes dokumentációval, fejlesztéssel érintett ingatlan rendezett tulajdoni lapjával (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükségessége esetén, annak igazolásával, idegen tulajdonon végzett beruházás esetén tulajdonosi hozzájárulás, szerződés csatolásával), a kötelezettségvállalás és teljesítés dokumentumaival, így különösen a felhasználási határidőn belül keletkezett, pénzügyileg rendezett számlákkal, azok összesítőjével, beruházás, tárgyi eszköz beszerzés esetén a könyvviteli nyilvántartásba vételt igazoló dokumentummal alátámasztottan beszámol a támogatási összegnek a támogatói okiratban előírt célnak megfelelő és rendeltetésszerű felhasználásáról. A Kedvezményezett a beszámoló szöveges részében röviden összegzi a támogatói okirat módosítását nem igénylő számszaki és műszaki változások indokolását is. A beszámolóhoz a számlák hitelesített másolatát kell benyújtani. A számlák eredeti példányára a Kedvezményezett köteles rávezetni az „1285/2021. (V. 20.) Korm. határozat alapján folyósított költségvetési támogatás terhére elszámolva” záradékot. A Kincstár a felülvizsgált beszámolóra vonatkozó véleményét a beszámoló érkezését követő 90 napon belül elektronikus úton továbbítja a Támogató részére.

24. A támogatott tevékenység akkor tekinthető befejezettnek, ha az a támogatói okiratban meghatározottak szerint teljesült, a megvalósítás során keletkezett számlák kiegyenlítése megtörtént, a támogatással létrehozott létesítmény vagy beszerzett eszköz aktiválásra került, és a Kedvezményezettnek a támogatott tevékenység befejezését tanúsító, hatósági engedélyekkel, így különösen a használatba vételi vagy forgalomba helyezési engedéllyel és bizonylatokkal alátámasztott beszámolóját, elszámolását a Támogató jóváhagyta.

25. A támogatás jogosulatlan igénybevételének minősül különösen, amennyiben,

a) a Kedvezményezett a támogatást vagy annak egy részét jogtalanul vette igénybe;

b) a Kedvezményezett azt a nem megjelölt feladatra használta fel;

c) a Kedvezményezett a jelen támogatói okiratban meghatározott megvalósítási időszak kezdő időpontjától számított hat hónapon belül a támogatott tevékenységet nem kezdi meg, vagy a Kedvezményezett a költségvetési támogatás igénybevételét neki felróható okból nem kezdeményezi, és kése delmét ezen idő alatt írásban sem menti ki;

d) hitelt érdemlően bebizonyosodik, hogy a Kedvezményezett a támogatási döntést érdemben befolyásoló valótlan, hamis adatot szolgáltatott;

e) támogatott tevékenység megvalósítása meg hiú sul, tartós akadályba ütközik, vagy a támogatói okiratban foglalt ütemezéshez képest jelentős kése delmet szenved;

f) a Kedvezményezett neki felróható okból megszegi a jogszabályban és jelen okiratban rögzített kötelezettségeit, így különösen nem tesz eleget ellenőrzéstűrés i kötelezettségének, és ennek következtében a költségvetési támogatás szabályszerű felhasználását nem lehet ellenőrizni;

g) a Kedvezményezett a támogatott tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel nem rendelkezik;

h) a Kedvezményezett a támogatásra vonatkozó valamely feltételt egyéb módon súlyosan megszegett;

amely esetek bármelyikében a Támogató az Áht. 53/A. § (1) bekezdése alapján jogosult a költségvetési támogatást visszavonni.

26. A támogatás Támogató általi visszavonása esetén – ideértve a 21. pont szerinti felhasználási határidőn túli pénzügyi teljesítést is – a Kedvezményezett az Áht. 53/A. §-ának, az Ávr. 83. § és 97-99. §-ainak figyelembevételével – különös tekintettel az Áht. 60/A. § (2) bekezdésére – köteles a Kincstár Kedvezményezett székhelye szerint illetékes területi szerve útján lemondani és azt az Ávr. 98. §-a szerinti ügyleti kamattal, illetőleg kése dellem esetén kése delmi kamattal növelten visszafizetni.

27. Amennyiben a támogatott feladat az állami beruházások központi nyilvántartásáról és ellenőrzéséről szóló 1830/2016. (XII. 23.) Korm. határozat hatálya alá esik, úgy a Kedvezményezett – a Korm. határozat 3. a) és b) alpontjában foglaltakra tekintettel – köteles a jelen támogatói okirattal érintett építési beruházások vonatkozásában a Központi Állami Beruházás Ellenőrzési Rendszer (KÁBER) által igényelt adatszolgáltatást – az e célra rendelkezésre bocsátott, egyedi azonosítást lehetővé tevő elektronikus felületen – jelen okirat kiadását követő 15 napon belül teljesíteni, és a bejelentett adatokban bekövetkezett változásokat a rendszerben rögzíteni.

28. A támogatói okiratban nem szabályozott kérdésekben az Áht., az Ávr., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a Kvtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

29. A Kedvezményezett köteles a költségvetési támogatással összefüggésben keletkezett iratokat, valamint a támogatási összeg felhasználását alátámasztó bizonylatokat teljeskörűen a mindenkori iratkezelési szabályoknak megfelelően kezelni, és a támogatás elszámolását követő 10 naptári évig hiánytalanul megőrizni.

30. A Nyilatkozat, valamint a támogatott tevékenység részleteit, és a költségtervet tartalmazó Adatlap jelen okirat elválaszthatatlan részét képezi, és a Támogatóra, valamint a Kedvezményezettre kötelező érvényű, ha fizikai értelemben jelen okirathoz nem is került csatolásra. Ezek a dokumentumok együtt olvasandók és értelmezendők, egymást kiegészítik és kölcsönösen magyarázzák, de mindennemű értelmezés során elsődlegesen a támogatói okirat rendelkezései az irányadók.

31. Jelen támogatási jogviszony a támogatói okirat közlésével jön létre és a jelen okirattól eredő valamennyi kötelezettség a Felek általi teljesítéséig terjed. A Kedvezményezett jelen okirattal foglaltakat magára nézve kötelező érvényűnek fogadja el.

32. A központi költségvetés IX. fejezetébe sorolt előirányzatokra vonatkozó kötelezettségvállalás, utalványozás, ellenjegyzés és érvényesítés rendjéről szóló 35/2015. (XII. 9.) BM utasítás 4.1. pontjában foglaltak alapján kötelezettségvállalásra Pogácsás Tibor önkormányzati államtitkár jogosult.

33. Jelen okirat elektronikusan az ebr42 rendszerben kerül kiadásra a Kedvezményezett részére, a Magyar Államkincstár területileg illetékes igazgatósága részére, valamint papír alapon a Támogató Irattára részére.

A miniszter nevében és megbízásából

Pogácsás Tibor

önkormányzati államtitkár

Belügyminisztérium

A pénzügyi fedezet rendelkezésre áll:

dr. Papp Emese

főosztályvezető

Önkormányzati Gazdasági Főosztály

Belügyminisztérium

Budapest, 2021. május 27. nap

Jogi ellenjegyzés:

dr. Fekete Zsuzsanna

Jogtanácsosi és Adatvédelmi Főosztály

Belügyminisztérium

Budapest, 2021. május 28. nap