

Földhasználati jog értékének aktualizálása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatt található, 1965/11 helyrajzi
számú ingatlan csatolt vázrajzon II. számmal jelzett 4249 m² nagyságú
területrésről



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Csopak
2020. november 25.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely, műhely, beépített terület

Cím: Veszprém, Házgyári út 1.

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 1965/11

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2.1380 m²

Értékelendő telekterület: 4.249 m²

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Földhasználati jog ellenértékének megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2020. 11.23. (az értékbecslés érvényessége 12 hónap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A használati jog kalkulált értéke:

7 519 601 Ft, azaz
hétmillió-ötszáztizenkilencezer-hatszázegy forint

Az értékelésben szereplő érték nettó érték, az ÁFA-t nem tartalmazza.

A megbízás tárgya a 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatt található, 1965/11 helyrajzi számú ingatlan csatolt vázrajzon II. számmal jelölt, 4249 m² területére vonatkozó földhasználati jog értékének aktualizálása.

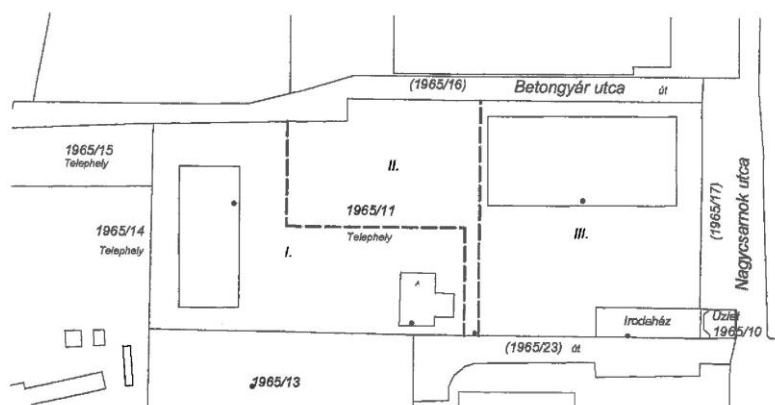
Mivel a 2019. november 4. dátumú értékelésben meghatározott használati jog, illetve az aktuálisan kalkulált használati jog mértéke hibahatáron belüli, javasoljuk a korábbi értékelésben rögzített használati jog elfogadását.

A használati jog elfogadásra javasolt értéke:

7 577 581 Ft, azaz
hétmillió-ötszázhetvenhétezer-ötszáznyolcvanegy forint

Az érintett terület rész elhelyezkedését szemléltető változási vázrajz:

MÉRFOLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
A munkavégző neve
Munkaszám: 3487-31/2019
Adatszolg. ikt. sz.: 2/2887/2019
Veszprém
belterület
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
az 1965/11 helyrajzi számú földrészleten földhasználati jog bejegyzéséhez
Méretarány: 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után								Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet		o. Műv. ág	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		o. Műv. ág	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág					jel	műv. ág						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1965/11		kivett telephely, műhely, beépített ter.	-	2.1380	-	1965/11		kivett telephely, műhely, beépített ter.	-	2.1380	-	az 1965/11 hrsz-ú földrészlet II. jelű, 4249 m ² területű részére a földhasználati jog a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatát illeti meg.		
Összesen:				2.1380	-					2.1380	-			

A földhasználati jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt:

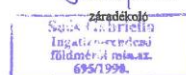
Készült: Veszprém, 2019. 11. 21.

Nyeste Gábor
készítő, minőséggarantáló
Ing. rend. min. sz.: 1334/1993
Földmérő igazsága: 4296

P.H.

8-2118-2019

Az állami alapadattartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.



Csopak, 2020. 11. 25.

Készítette:

Ellenőrizte:

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csapok, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-198
Besz.: 10400425-50526787-57881009
Epinger-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 54 3410300015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja.....	6
2.4 Felhasznált dokumentumok	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:.....	6
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	7
3.3 Az épületek műszaki jellemzői	14
4. ÉRTÉKELÉS.....	14
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	14
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	15
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	15
4.5 Érték meghatározás.....	15
5. ÖSSZEFOGLALÁS	16
6. MELLÉKLETEK.....	17

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatt található, Veszprém 1965/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan csatolt vázrajzon II. számmal jelölt, 4249 m² területére vonatkozó földhasználati jog ellenértékének aktualizálásával.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve az 1990. évi XCIII. törvény 72. §-a alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A földhasználati jog gazdasági értékének meghatározásához Magyarországon nem áll rendelkezésre egységes módszertani eljárás. Mind a polgári-, mind a büntetőügyi eljárások keretében a leggyakrabban használt kalkulációs módot az 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) 72 §-a szolgáltatja, a szakértői gyakorlatban ez a legelterjedtebb és egyben a legegyszerűbb megközelítési mód. A módszer előnye, hogy a forgalmi értékből kiindulva egyszerűen számítható.

Ezen módszer esetében szükséges a forgalmi érték meghatározása is, ami piaci összehasonlító módszerrel történt.

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2020. november 23-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2020.11.09.)
- Földhivatali érkeztetett változási vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 09.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1965/11

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely, műhely, beépített terület
Telek területe:	20.1380 m ²
I/4.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/27 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/5.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/40 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/6.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/41 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/7.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/A hrsz-t illető földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 573 m ² -t területre.
I/8.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz.-t illető földhasználati jog. A -2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/6.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/6.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre. VGY-0045/95. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kámán utca 11-13.

III/7.	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetetés az I. részen.
III/9.	Vezetékjog. A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kámán utca 11-13.
III/10.	Vezetékjog. A terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kámán utca 11-13.
III/13.	Használati jog. A 8-1259-2014 számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m ² nagyságú terület vonatkozásában. Jogosult: E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.
III/14.	Jelzálogjog 400 000 000 Ft, azaz négyszázmillió Ft és járulékaik erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/15.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására Utalás: III/14. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/16.	Jelzálogjog 200 000 000 Ft, azaz kétszázmillió Ft összeg és járulékaik erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/17.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/16. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.

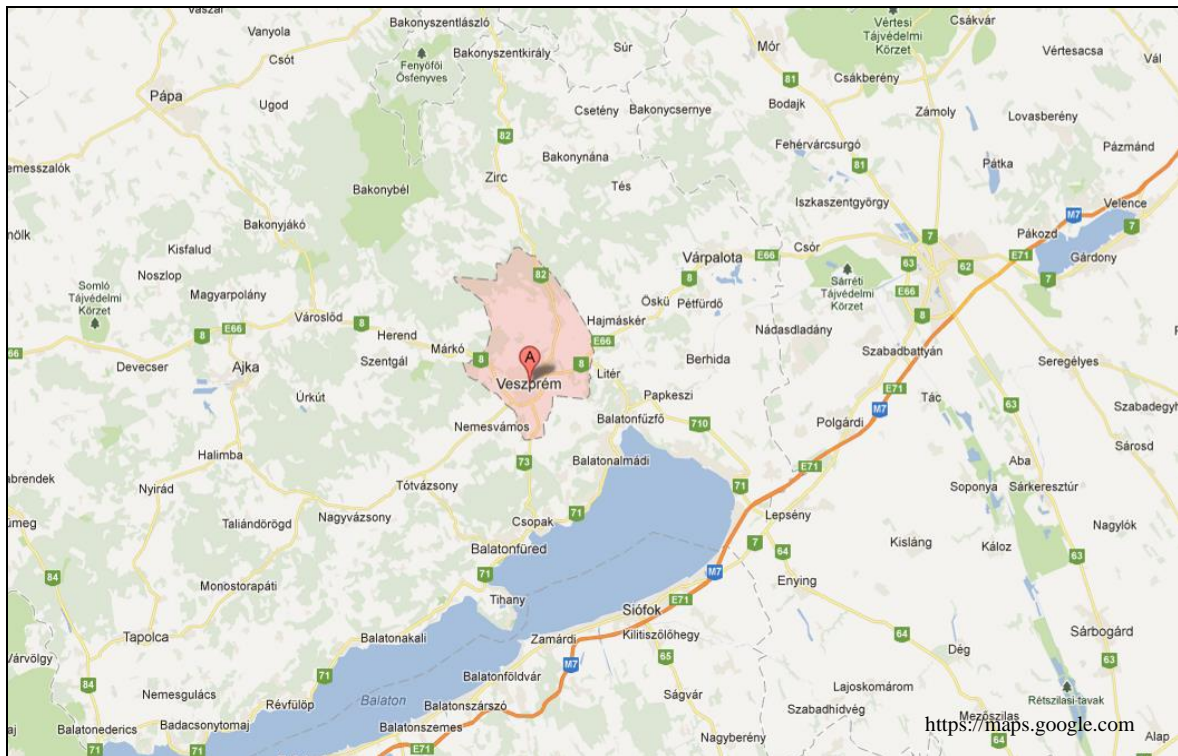
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

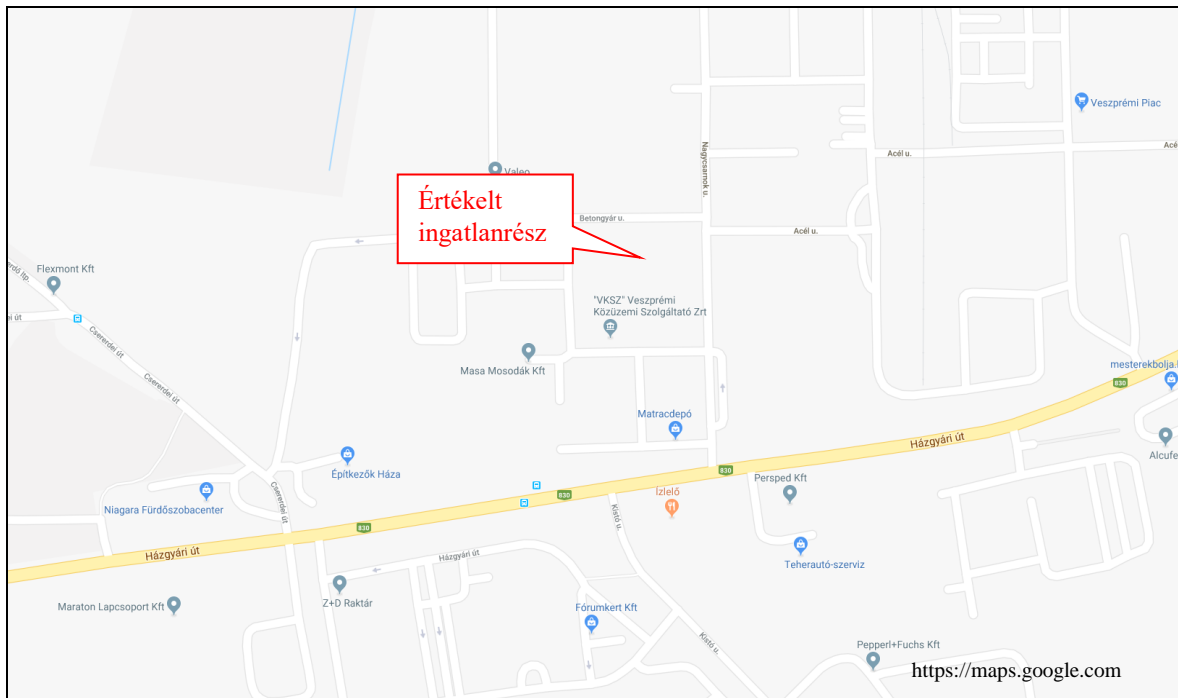


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a város északi, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a település központjától mintegy 5 km-re, északra, a 8-as számú főút várost elkerülő északi szakasza (830-as út), a forgalmas, ipari és kereskedelmi szempontból frekvenciált elhelyezkedésű Házgyári útról leágazó Nagycsarnok utcáról leágazó 1965/11 helyrajzi számú telephely területén található. Környezetében telephelyek, kereskedelmi és szolgáltató egységek (telephelyek, műhelyek, lakberendezési üzletek, építőipari kereskedelmi üzletek, stb.) vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az érintett terület rész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az érintett terület rész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

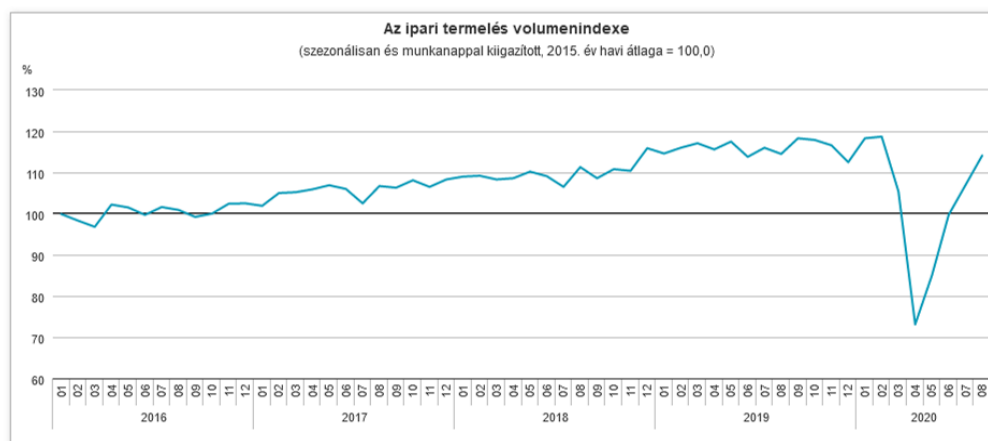
Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarországi közigazgatási helynévkönyve, 2019) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az aktuális adatok szerint a nyilvántartott álláskeresők száma 1043 fő, a munkanélküliségi ráta 2,66 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 09. 20-i állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi

Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

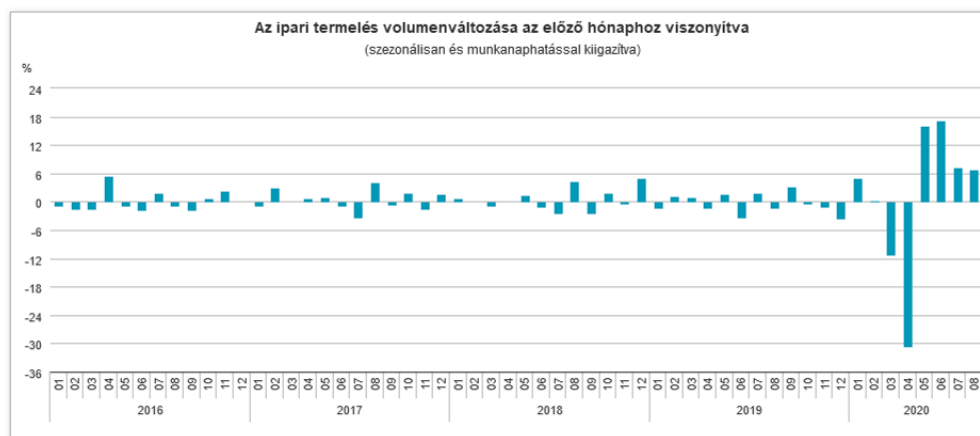
Ipari termelés alakulása

2020 augusztusában az ipari termelés volumene 2,1%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. A csökkenés mértéke 34,8 százalékponttal kisebb volt az áprilisi mélyponthoz képest. Munkanaphatástól megtisztított adatok alapján a termelés lényegében az egy évvel korábbi szinten maradt (-0,2%).

2020. augusztusban: Az ipari termelés volumene 2,1%-kal csökkent az előző év azonos időszakához mérten. (Az első becslésben közölt augusztusi adathoz viszonyítva a második becslés adata nem változott.)



A szezonálisan és munkanaptényezővel kiigazított ipari kibocsátás augusztusban az előző hónaphoz viszonyítva 6,8, áprilishoz képest pedig 56%-kal nőtt.



Az ipari export volumene 2,9%-kal kisebb volt az egy évvel korábbinál. A feldolgozóipari exportértékesítés több mint 34%-át képviselő járműgyártás kivitele 1,6%-kal mérséklődött, míg a 18%-os súlyú számítógép, elektronikai, optikai termék gyártásáé 0,9%-kal nőtt.

Az ipar belföldi értékesítése 4,4, ezen belül a feldolgozóiparé 6,3%-kal csökkent az előző év azonos hónapjához képest.

Az iparon belül döntő súlyt (96%) képviselő feldolgozóipar termelése 1,6, a csekély súlyú bányászaté 33%-kal visszaesett. Az energiaipar (villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás) kibocsátása 1,6%-kal maradt el az egy évvel korábbtól.

A feldolgozóipari termelés és értékesítés alakulása

Értékesítés						(%)
Időszak	Termelés	Értékesítés			Az export aránya az értékesítésben, folyó áron	
		összesen	belföldi	export		
		volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0				
2018		103,5	103,2	109,2	101,1	72,9
2019		105,6	106,4	106,3	106,4	72,5
2020.	január	103,7	102,8	97,6	104,7	75,7
	február	104,5	104,5	101,3	105,6	75,3
	március	94,3	93,2	99,8	91,0	72,7
	április	61,6	61,2	75,4	56,0	67,1
	május	68,2	70,3	76,5	68,0	71,4
	június	92,7	94,7	90,3	96,2	75,2
	július	92,0	92,8	88,6	94,5	73,1
	augusztus	98,4	97,1	93,7	98,4	73,2
2020. évekzettől		88,9	89,2	90,1	88,9	73,3

A legnagyobb súlyú, a feldolgozóipari termelés 28%-át képviselő járműgyártás 6,2%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A közúti gépjármű gyártásának volumene 13,1%-kal nőtt, ugyanakkor a közúti jármű alkatrészeinek gyártásáé 1,0%-kal mérséklődött.

A feldolgozóipari termelés mintegy 14%-át adó számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása 1,8%-kal emelkedett. A két legnagyobb ágazat közül a jelentősebb, az elektronikus fogyasztási cikk gyártása 31, míg a kisebb súlyú elektronikai alkatrész, áramköri kártya gyártása 60%-kal bővült. A híradástechnikai berendezés gyártása ugyanakkor 76%-kal visszaesett.

A feldolgozóipari termelésből 13%-kal részesülő élelmiszer, ital és dohánytermék termelése az előző év azonos hónapjához hasonlóan alakult (+0,3%), a külpia eladások növekedésének és a hazai eladások csökkenésének az eredőjeként. A legnagyobb súlyt (22%) képviselő húsfeldolgozás, -tartósítás, húskészítmény gyártása 8,5, míg a második legjelentősebb italgyártás 3,8%-kal mérséklődött. Az igen csekély súlyú halfeldolgozás, -tartósítás bővült a legnagyobb mértékben, 140%-kal. Jelentősen, 46%-kal emelkedett a növényi, állati olaj gyártása is.

A kisebb súlyú villamos berendezés gyártása 8,7%-kal nőtt, főként a járműgyártáshoz köthető akkumulátorgyártás felfutása miatt.

Egy havi növekedés után a vegyi anyag, termék gyártásának kibocsátása augusztusban 5,2%-kal kisebb volt az egy évvel korábbinál, elsősorban a műanyagalapanyag-gyártás visszaesése miatt.

A közepes súlyú álagak közül a gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása 10,1, a fémalapanyag és fémfeldolgozási terméké 16,1%-kal (az álagak közül a legnagyobb mértékben) csökkent az egy évvel ezelőttihez viszonyítva.

kódja	Álag megnevezése	Termelés volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0	Az álag részesedése a feldolgozóiparon belül, folyó áron
CA	Élelmiszer, ital, dohánytermék gyártása	100,3	12,7
CG	Gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása	89,9	8,8
CH	Fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása	83,9	7,1
CI	Számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása	101,8	13,6
CJ	Villamos berendezés gyártása	108,7	6,1
CL	Járműgyártás	106,2	27,9

Az ipari termelés Észak-Alföldön (14,8%-kal), Nyugat-Dunántúlon (6,0%-kal), valamint Pest régióban (1,6%-kal) nőtt. A többi régióban 2,8 és 15,0% közötti volumencsökkenést mértünk, a legnagyobb mértékűt Budapesten.

A megfigyelt feldolgozóipari ágazatok összes új rendelésének volumene 15,6%-kal nagyobb volt a 2019. augusztusénál. Az új belföldi rendelések 4,0, az új exportrendelések 17,7%-kal emelkedtek. Az összes rendelésállomány augusztus végén 8,6%-kal haladta meg az egy évvel korábbit.

2020. január–augusztusban az előző év azonos időszakához képest az ipari termelés 11,0%-kal csökkent. Az összes értékesítés 64%-át adó külpiazi eladások volumene 11,6, míg a 36%-ot képviselő hazai értékesítés 7,4%-kal kisebb volt, mint az előző év azonos időszakában. Az ipari termelés Észak-Alföldön (3,1%-kal) nőtt, a többi régióban pedig 3,1 és 17,6% közötti volumencsökkenést mértünk, a legnagyobb mértékűt Nyugat-Dunántúlon.

Forrás: KSH (2020): 2,1%-kal csökkent az ipari termelés. Gyorstájékoztatók. Ipar, közzétéve: 2020. október 13. elérhető: <http://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/document/ipa2008>, 2020.10.25.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

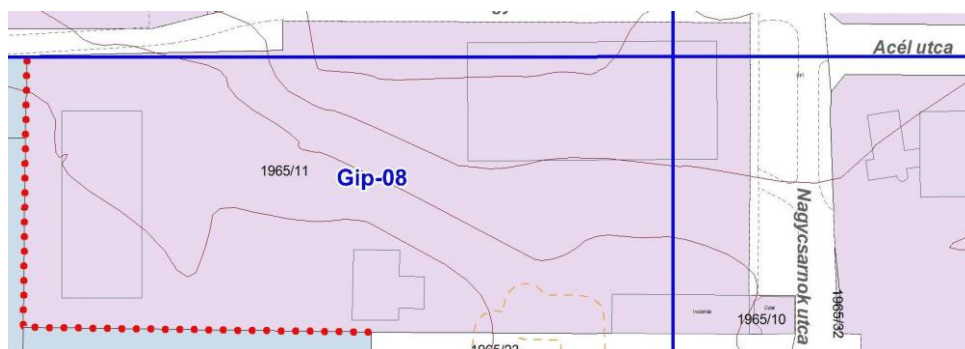
<p>Az 1965 helyrajzi számú terület önmagában vizsgálva szabálytalan alakú, kelet-nyugat hossz tengelyű, észak felé lejtős terepfelszínű körbekerített, három oldalról közúttal határolt saroktelek. Területe részben füves, az épületek közti közlekedés és anyagmozgatás betonúton, illetve aszfaltozott szakaszokon történik.</p>	<p>A megbízás tárgyát képező, a változási vázrajzon II.-vel jelölt telekrész szabálytalan sokszög alakú, kelet-nyugat hossz tengelyű, részben lejtős, egyenetlen terepfelszínű. Részben füves, részben betonozott.</p>

Közműellátottság

Közmű csatlakozás az 1965/11 helyrajzi számú ingatlan területéről biztosítató.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Gip-08 jelű ipari terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

**XVIII. FEJEZET
IPARI TERÜLET (Gip)**

34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34.§ (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

35. Ipari területekre vonatkozó egyedi előírások

35.§ A Gip-10 jelű építési övezetben, a Csererdő területén:

- a) az előkert mérete min. 5,0 m, az Lk-14 övezettel határos telekhatár mentén az oldalkert mérete 8,0 m,
- b) melléképítmények közül csak hulladéktartály-tároló helyezhető el és csak építési helyen belül,
- c) épület legmagasabb pontja 12,5 m lehet,
- d) az üzemeltető befogadói nyilatkozatában szereplő csapadékvíz mennyiségen felül elvezetni kívánt vizeket telken belül kell tartani. A telken belül tározott víz késleltetett módon, a nyilatkozatban szereplő mértékben a közüzemi hálózatra bevezethető, vagy nem ivóvízként használható.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Gip-01	SZ	2000	15	7,5	40	30	50
4.	Gip-02	SZ	2000	20	5	40	30	50
5.	Gip-03	SZ	2000	25	7,5	40	30	50
6.	Gip-04	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
7.	Gip-05	SZ	1500	35	7,5	30	30	50
8.	Gip-06	SZ	2000	30	10,5	30	30	50
9.	Gip-07	SZ	4000	35	12,5	30	45	50
10.	Gip-08	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
11.	Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel nem észlelhető.

3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az érintett ingatlanrészen épület nem található.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A használati jog értékének megállapítása során először az érintett területre vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készultsége vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz egy munkaközi, még nem érkezett példány. Az érték feltétele a rendelkezésre álló munkaközi változási vázrajz és a végleges, földhasználati jog alapításához a földhivatalba benyújtott vázrajz egyezősége.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 12 hónap, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlant illetően érdekltség, a Megbízó irányában elfoglultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve

- csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2020. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A bejegyzendő használati jog értékének meghatározása során forgalmi érték meghatározása során első lépésként meghatároztuk az érintett, 4249 m² méretű ingatlanrész forgalmi értékét. Az óvatos becslés elve alapján a forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

A területrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során a teljes ingatlan területét hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási, illetve kínálati áraival vetettük össze, megkapva a területre vonatkozó fajlagos forgalmi értéket.

A számítás metodikáját adó 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) 72. § (1) szerint: „a vagyoni értékű jogok egy évi értékül az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

Számítások:

Földhasználati joggal érintett telekterület:	4 249 m ²			
A földhasználati joggal érintett telekterület értéke:	4 249 m ²	*	11 798 Ft/m ²	= 50 130 670 Ft
A földhasználati jog 1 éves értéke:	50 130 670 Ft	* 1/20	=	2 506 534 Ft
A földhasználati jog 3 éves értéke:	2 506 534 Ft	* 3	=	7 519 601 Ft

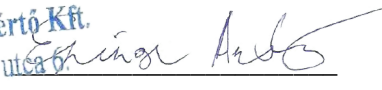
5. ÖSSZEFOGLALÁS

Mivel a 2019. november 4. dátumú értékelésben meghatározott használati jog, illetve az aktuálisan kalkulált használati jog mértéke hibahatáron belüli, javasoljuk a korábbi értékelésben rögzített használati jog elfogadását.

A használati jog elfogadásra javasolt értéke:	7 577 581 Ft, azaz hétmillió-ötszázhetvenhétezer-ötszáznyolcvanegy forint
--	--

Az értékelésben szereplő érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Veszprém, 2020. november 25.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Spinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1551732/6/2020

2020.11.09

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Házgyári út 1. "felülvizsgálat alatt" **I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett telephely és műhely és beépített terület	0	2.1380	0.000	

4. bejegyző határozat: 593/1988.01.22
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/27 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/40 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog
593/1988.01.22., 593/1988.01.22.

6. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/41 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog

7. bejegyző határozat: 37723/2/2016.03.31
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
A vázrajz szerinti II. jelű 573 m2 területre.

8. bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/B HRSZ-t illető Földhasználati jog
A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint,.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48484/2005.08.26
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
cím: 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1.
törzsszám: 13519869

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42160/2001.07.17
Vezetékjog a vázrajz szerinti területre.
VGX-0045/95.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1551732/6/2020

2020.11.09

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45407/2006.09.11

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38896/2/2013.06.12

Vezetékjog

A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966

cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 35475/2014.03.13

Vezetékjog

A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 31584/2/2015/2014-12.12

Használati jog

A 8-1259-2014. számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m2 nagyságú terület vonatkozásában.

jogosult:

név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966

cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20

Jelzálogjog 400 000 000 FT, azaz négyszázmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737

cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/14.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737

cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06

Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT összeg és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737

cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 3 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1551732/6/2020
2020.11.09

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/16.
jogosult:
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

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

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

MÉRFOLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.

A munkavégző neve

Munkaszám: 3487-31/2019

Veszprém

belterület

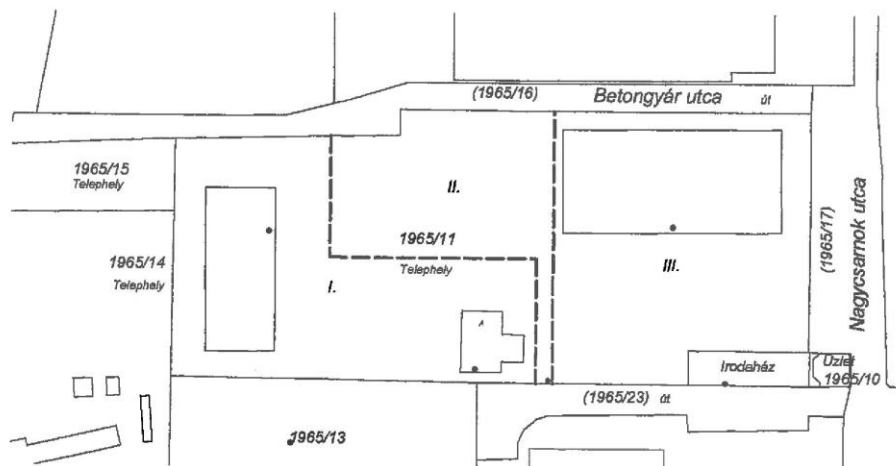
Adatszolg. ikt.sz:

2/2887/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1965/11 helyrajzi számú földrészleten földhasználati jog bejegyzéséhez

Méretarány: 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után								Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet		o. Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		o. Min.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág					jel	műv. ág						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1965/11		kivett telephely, műhely, beépített ter.	-	2.1380	-	1965/11		kivett telephely, műhely, beépített ter.	-	2.1380	-	az 1965/11 hrsz-ú földrészlet II. jelű, 4249 m ² területű részére a földhasználati jog a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatát illeti meg.		
Összesen:				2.1380	-					2.1380	-			

A földhasználati jog megállapítása
akaratainknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2019. 11. 21.

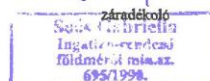
Nyeste Gábor
készítő, mindegytanúsító
Ing. rend. min. sz.: 1334/1993
Földmérő igazolás: 4296

P.H.

8-2118-2019

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2019. 11. 21. nap



Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

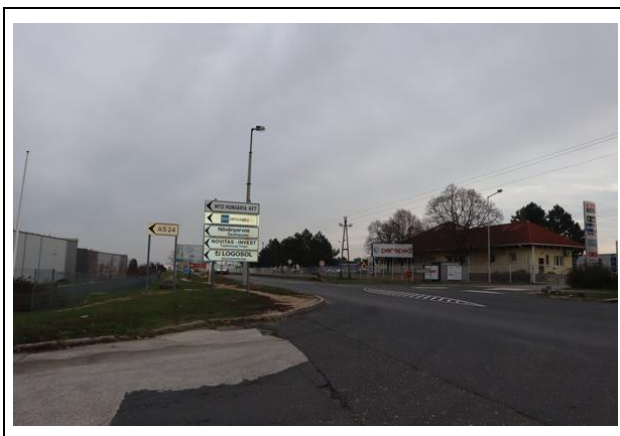
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

SZÁMÍTÁS

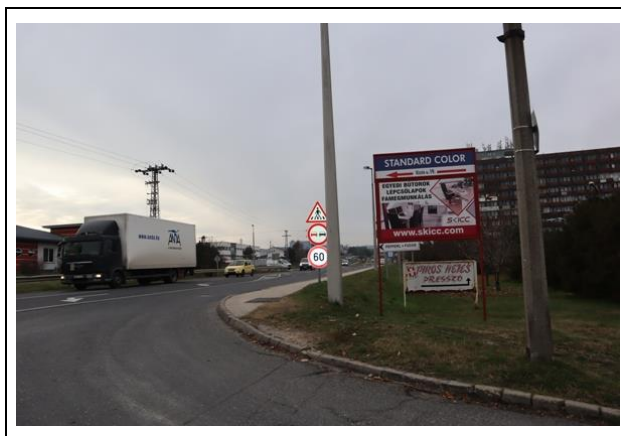
Földhasználati jog ellenértékének megállapítása

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	eladás	kínálat	eladás	eladás
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Útca/út/tér	Házgyári út 1.	Külső-Kádártai út	Tüzér utca	Iparváros	Bottrop utca	Tüzér utca
Övezeti besorolás	Gép-08/ 35%	Gks-z-26	Vt-09	Gép-10	Gks-z-23	Vt-09
Eladás/kínálat ideje	-	2020	2019	2020	2019	2019
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település északi, ipari részén, a Házgyári útról nyíló utcában található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a 82-es főút és a keleti elkerülő útgyűrű találkozásánál, a Veszprém Aréna és hipermarketek mellett található, közművek telekhatáron, fejlődő infrastruktúra	a település északi, Iparváros nevű részén, a Tüzér utca és az Avar utca által határolt területen található, nem kiépített, füves területen megközelíthető, közmű csatlakozási lehetőségek az ingatlan közelében	a település északi, Iparváros nevű részén ipari területen található, aszfalt úton elérhető, villany és víz közművel	a település déli részén, a Déli Intézményközpont területén, a 8-as és a 73-as főutak találkozásánál található, aszfalt úton elérhető, összközműves	a település északi, Iparváros nevű részén, a Tüzér utca és az Avar utca által határolt területen található, nem kiépített, füves területen megközelíthető, közmű csatlakozási lehetőségek az ingatlan közelében
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, a minimális telekméret 5000 m2, minimális zöldfelület 30%, épület oldalhatáron beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 15 m, minimális telekméret 10.000 m2, épület szabadon állva helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 4000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3500 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com / 29978126	saját adatbázis	ingatlan.com / 21704410	saját adatbázis	saját adatbázis
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	21 380	21 628	3 106	6 408	8 008	3 428
Eladási vagy kínálati ár	199 000 000 Ft		37 500 000 Ft	64 080 000 Ft	61 000 000 Ft	38 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár	9 201 Ft/m2		12 073 Ft/m2	10 000 Ft/m2	7 617 Ft/m2	11 085 Ft/m2
Árváltozás korrekció	0%		5%	0%	5%	5%
Kínálati ár korrekció	-10%		0%	-10%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár	8 281 Ft/m2		12 677 Ft/m2	9 000 Ft/m2	7 998 Ft/m2	11 639 Ft/m2
Infrastruktúra, közvetlen környezet	10%		0%	0%	10%	10%
Településen belüli elhelyezkedés	0%		5%	0%	10%	5%
Telekméret	0%		-5%	-5%	-5%	-5%
Közművek	0%		0%	-5%	-10%	0%
Megközelíthetőség	10%		10%	10%	0%	10%
Kerítettség, terepviszonyok	10%		10%	10%	10%	10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	0%		-5%	0%	0%	-5%
Korrekció összesen	30%		15%	10%	15%	25%
Számított fajlagos érték	11 798 Ft/m2	10 765 Ft/m2	14 579 Ft/m2	9 900 Ft/m2	9 198 Ft/m2	14 549 Ft/m2
Értékmeghatározás:						
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:						
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		11 798 Ft/m ²				
Telek forgalmi értéke kerekítve:		21 380 m2	X	11 798 Ft/m2	252 200 000 Ft	
Földhasználati joggal érintett telekterület: 4 249 m2						
A földhasználati joggal érintett telekterület értéke:		4 249 m2	*	11 798 Ft/m2	=	50 130 670 Ft
A földhasználati jog 1 éves értéke:		50 130 670 Ft	*	1/20	=	2 506 534 Ft
A földhasználati jog 3 éves értéke:		2 506 534 Ft	*	3	=	7 519 601 Ft

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, Házgyári út



környezet, Házgyári út



környezet, Nagycsarnok utca



1965/11 hrsz. a Nagycsarnok utca felől



behajtás az 1965/11 hrsz. területére



az 1965/11 hrsz. érintett területre

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az 1965/11 hrsz. érintett területésze



az 1965/11 hrsz. érintett területésze