

Ingatlanforgalmi szakvélemény

a Veszprém 0230/3, 0230/4, 0238/2, 0241/2, 0241/10 helyrajzi számon
nyilvántartott ingatlanegyüttes 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékére,
illetve az ingatlanok esetében kérhető piaci bérleti díjra vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO
Ingatlanszakértő Kft.
névjegyzék: VMJV PH I/17.

Csopak
2023. március 8.

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY, AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK MEGNEVEZÉSEI ÉS ADATAI**

Megrendelő neve: Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala
Vagyongazdálkodási Csoport

AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK ADATAI**1. Veszprém 0230/3 helyrajzi számú ingatlan**

Az ingatlan megnevezése: kivett repülőtér
Cím: Veszprém külterület 0230/3 helyrajzi szám
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 0230/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
(II/5.) 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt jog, érdekelttség: Tulajdonjog, bérleti díj

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Összes épület száma: 2 db
Értékelhető épület száma: 1 db
Értékelhető épületek egyneműsített alapterülete: 600 db
Telekméret: 4.9265 m²

2. Veszprém 0230/4 helyrajzi számú ingatlan

Az ingatlan megnevezése: kivett repülőtér
Cím: Veszprém külterület 0230/4 helyrajzi szám
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 0230/4

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
(II/5.) 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt jog, érdekelttség: Tulajdonjog, bérleti díj

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Összes épület száma: 40 db
Értékelhető épület száma: 20 db
Értékelhető épületek alapterülete: 16.429 db
Telekméret: 141.9183 m²
Jelenlegi funkció: kivett repülőtér

**0241/2 helyrajzi számú ingatlan**

Az ingatlan megnevezése: kivett repülőtér

Cím: Veszprém külterület 0241/2 helyrajzi szám

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 0241/2

TULAJDONVISZONYOKTulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
(II/5.) 1/1 tulajdoni hányad

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)

Értékelt jog, érdekelttség: Tulajdonjog, bérleti díj

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Összes épület száma: - db

Értékelhető épület száma: - db

Értékelhető épületek alapterülete: - db

Telekméret: 2517 m²**0241/10 helyrajzi számú ingatlan**

Az ingatlan megnevezése: kivett saját használatú út

Cím: Veszprém külterület 0241/10 helyrajzi szám

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 0241/10

TULAJDONVISZONYOKTulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
(II/4.) 1/1 tulajdoni hányad

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)

Értékelt jog, érdekelttség: Tulajdonjog, bérleti díj

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Összes épület száma: - db

Értékelhető épület száma: - db

Értékelhető épületek alapterülete: - db

Telekméret: 1330 m²

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

**0238/2 helyrajzi számú ingatlan**

Az ingatlan megnevezése: kivett helyi közút
Cím: Veszprém külterület 0238/2 helyrajzi szám
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 0238/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (II/5.) 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképeség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt jog, érdekelttség: Tulajdonjog, bérleti díj

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Összes épület száma: - db
Értékelhető épület száma: - db
Értékelhető épületek alapterülete: - db
Telekméret: 4.2153 m ²
Jelenlegi funkció: út

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték és bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon és költségszámításon alapuló megközelítés
Helyszíni szemle ideje, az értékelés fordulónapja: 2023. 02.22.
Az értékelés érvényessége: 360 nap

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉKEK INGATLANONKÉNT

0230/3 helyrajzi számú ingatlan:	67 000 000 Ft , azaz hatvanhétmillió forint
0230/4 helyrajzi számú ingatlan:	864 000 000 Ft , azaz nyolcszázhatvannégymillió forint
0241/2 helyrajzi számú ingatlan:	500 000 Ft , azaz ötszázezer forint
0241/10 helyrajzi számú ingatlan:	600 000 Ft , azaz hatszázezer forint
0238/2 helyrajzi számú ingatlan:	20 200 000 Ft , azaz húszmillió-kétszázezer forint
Ingatlanok együttes forgalmi értéke:	952 300 000 Ft , azaz kilencszázötvenkétfélmillió-háromszázezer forint

**MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ INGATLANONKÉNT**

0230/3 helyrajzi számú ingatlan:	3 600 000 Ft/év , azaz hárommillió-hatszázezer forint/év
0230/4 helyrajzi számú ingatlan – ipari rész:	30 720 000 Ft/év , azaz harmincmillió-hétszázhuszezer forint/év
0230/4 helyrajzi számú ingatlan – gyep rész:	2 494 536 Ft/év , azaz kétfélmillió-négy-százkilencvennégyezer- ötszázharminchat forint/év
0241/2 helyrajzi számú ingatlan:	5 464 Ft/év , azaz ötezer-négy-százhatvan-négy forint/év
0241/10 helyrajzi számú ingatlan:	bérletileg nem hasznosítható
0238/2 helyrajzi számú ingatlan:	bérletileg nem hasznosítható

A becsült értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkoznak, az áfa összegét nem tartalmazzák.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az értékelés tárgya a Veszprém 0230/3, 0230/4, 0241/2, 0241/10 helyrajzi számú ingatlanegyüttes, illetve a megközelítését biztosító 0238/2 helyrajzi számú kivett helyi közút.

Az értékelt ingatlanegyüttes a Szentkirályszabadja 023/5 helyrajzi számú ingatlannal együtt korábban katonai reptérként, a 86. önálló helikopterezred központjaként funkcionált, jelenleg sportreptér.

Bár a hasznosításra alkalmas kiszolgáló épületek az értékelés tárgyát képező Veszprém 0230/4 helyrajzi számú ingatlanon fekszenek, a kifutópálya nagyobb része, kb. kétharmada a Szentkirályszabadja 023/5 helyrajzi számú ingatlanon található, ami a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó ingatlanok reptérként történő hasznosítását akadályozzák.

A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III/6. bejegyzése értelmében az ingatanon tartós környezetkárosodás van érvényben. A bejegyzéssel kapcsolatban a tulajdonos környezetszennyezési szakvéleménnyel nem tudott szolgálni, rendelkezésünkre bocsátott egy 2018. évi értékelést, rögzítve, hogy az abban szerepeltek jelenleg is fennállnak. Az értékelésben az alábbiak szerepelnek:

„A terhek közül a tartós környezetkárosítás jól körülhatárolható az üzemanyag-tároló területére, amely kerítéssel, örbódékkal is körülhatárolt, kerítéssel szakaszolt, tagolt területen.

A hatóság jogerős 16947/2007. sz. határozata szerint a károsodási helyek a gépkocsiüzemanyag-tároló és -kiadó területe, hordós tároló, fűtőanyag-tároló és régi akkumulátor-töltő, amelyek a jelzett területre esnek.

Az eddig elvégzett kárelhárítás 946.024 kg szennyezett talaj eltávolítását jelenti, de a víztisztítás és a további munka a jogerő időpontjában nem volt befejezett. Ezen jog az ingatlan értékében forgalmiérték-csökkenést okoz, miután ismert a tartalma és kiterjedése.”



A tulajdonos által szolgáltatott fenti információt alapadatként fogadtuk el, annak valóságát nem vizsgáltuk. A szükséges rekultiváció költségét és a bejegyzés tényét az értékképzés során figyelembe vettük.

A 0230/3 és a 0230/4 helyrajzi számú ingatlanok a Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának részei. Az értékelt ingatlanegyüttes területének túlnyomó része gyepterület, mindössze kisebb része, gyakorlatilag a 0230/3 helyrajzi szám, illetve a 0230/4 helyrajzi számon meglévő épületek közvetlen környezete, illetve a kifutópálya kezelés nélküli ipari terület. **Mivel a hatályos jogszabályok, illetve a természetmegőrzési terület fenntartási terv alapján a gyepterületek főszabályként kötelezően megőrzendők, ezen területek nem beépíthetők, csak legeltetés céljára hasznosíthatók, amely az ingatlanegyüttes hasznosítását, ezzel forgalmi értékét is jelentős mértékben befolyásolja.**

A kezelés nélküli ipari területek hasznosítását a védettség a gyepterületeknél kisebb mértékben, de szintén jelentősen befolyásolja, mivel ott csak olyan tevékenység végzése engedélyezett, amely az ürgeállományt nem zavarja.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értékbecslés Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Csoportjának megbízásából készült. Írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá.

Csopak, 2023. február 28.

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

Epinger András

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 244/2021)
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: VMJV PH I/1)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

Epinger-Galajda Edit Sarolta
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 52 3410300015401)
(névjegyzék: VMJV PH I/118)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA	8
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	8
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	8
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	8
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	16
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	16
3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE.....	16
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:.....	16
3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása	23
3.3 Az épületek műszaki jellemzői.....	43
4. ÉRTÉKEKÉLÉS.....	55
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	55
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	56
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	56
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	56
4.5 Érték meghatározás	56
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	57
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	62
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	66
4.5.4 Bérleti díj számítás	71
5. ÖSSZEFOGLALÁS	74
6. MELLÉKLETEK.....	76

Az értékelés 222 számozott oldalt tartalmaz.



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Csoportja (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) 2023. február 13-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém 0230/3, 0230/4, 0238/2, 0241/2, 0241/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokból álló ingatlanegyüttes 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározásával, illetve az ingatlanok esetében kérhető piaci bérleti díj megállapításával.

A kontaktszemély a helyszíni szemle időpontját 2023. február 22-én tudta biztosítani.

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 és a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet alapján, az óvatos becslés elvét, illetve az EVS 2016, EVS 2020, a TEGOVA ajánlásainak figyelembe véve, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.



1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,



- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,



- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték



megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlítható adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,



- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készítésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó



földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- | | |
|--|-----------|
| - városi téglalapépületek | 60-90 év, |
| - városi, szerelt szerkezetű épületek | 40-70 év, |
| - kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 50-80 év, |



- ipari és mezőgazdasági épületek

20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avulásbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Az értékelés alapja

A 0230/3 helyrajzi számú ingatlan esetében piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, költség alapú módszer, illetve hozamszámítás egyaránt alkalmazott. A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetesként, bérbeadással történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értékeknél. Az előbbieket miatt az ingatlan értékét fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg, míg a hozamszámítás és a költségszámítás kevésbé reprezentálja a piaci viszonyokat.

A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan két funkcionálisan eltérő részből áll, ezért ipari funkciójú területre és gyepre osztva vizsgáltuk.

Az ipari ingatlanrész esetében szintén piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, költség alapú módszer, illetve hozamszámítás alkalmazott. Ez esetben is igaz, hogy az ingatlan befektetesként, bérbeadással történő hasznosítása nem életszerű, és a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értékeknél, és az ingatlan értékét fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg, míg a hozamszámítás és a költségszámítás kevésbé reprezentálja a piaci viszonyokat.

A gyepként hasznosított részen felépítmény nem található, ezért költség alapú számítás nem végezhető, és, mivel a terület művelés alól kivett, termőföld esetében használt hozamszámítás nem készíthető, ezért kizárólag piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazott.

A fenti megállapítás igaz a 0241/2 helyrajzi számú esetében is.

A 0238/2 és a 0241/10 helyrajzi számú, út funkciójú ingatlanok esetében, kialakult bérleti piac, illetve értékelhető felépítmény hiányában hozamszámítás és költségszámítás szintén nem készíthető, ezért kizárólag piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazott.



2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2023.02.22-én az Ügyfél képviselőjének jelenlétében és kíséretében Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanokról és környezetükről 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 következő dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lapok (2023. 02. 22.)
- E-hiteles térképmásolatok (2023.02.28.)
- Különleges természetmegőrzési terület fenntartási terv

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Veszprém, 0230/3 helyrajzi számú ingatlan:

Tulajdoni lap dátuma:	2023.02.22
Ingatlan címe:	Veszprém, külterület 0230/3 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0230/3

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett repülőtér
Telek terület:	4.9265 m ²
I/2.	
<i>Bejegyző határozat: 49964/2007.10.29</i>	
Natura 2000 terület	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/5.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06</i>	
<i>Eredeti határozat: 31680/2006.01.30</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	tulajdonba adás 31680/2006.01.30.
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06	



Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39438/1995.06.20
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0230 hrsz. ingatlan megosztása és a telekhatárrendezés során.	
III/2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 960/2004.09.20
Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.	
III/5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35790/2007.03.19
Önálló szöveges bejegyzés 5 épület feltüntetése.	

Veszprém 0230/4 helyrajzi számú ingatlan:

Tulajdoni lap dátuma:	2023.02.22
Ingatlan címe:	Veszprém, külterület 0230/4 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0230/4

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett repülőtér
Telek terület:	141.9183 m ²
I/2.	
Bejegyző határozat: 49964/2007.10.29	
Natura 2000 terület	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/5.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06	
Eredeti határozat: 31680/2006.01.30	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	tulajdonba adás 31680/2006.01.30.
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06	

Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39438/1995.06.20
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0230 hrsz. ingatlan megosztása és a telekhatárrendezés során.	
III/2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 960/2004.09.20



Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.	
III/5.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 35790/2007.03.19</i>
Önálló szöveges bejegyzés 60 épület feltüntetése.	
III/9.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 43360/2011.08.03</i>
VezetékJog. A vázrajz szerinti 828 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/15.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 414975/3/2020.10.01</i>
Eredeti határozat: 47220/2/2007.09.18 Tartós környezetkárosodás. A III/6. sorszám alatti bejegyzés ranghelyén. Jogosult: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Jogosult címe: 8200 Veszprém Megyeház tér 1.	

Veszprém 0238/2 helyrajzi számú ingatlan:

Tulajdoni lap dátuma:	2023.02.22
Ingatlan címe:	Veszprém, külterület 0238/2 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0238/2

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett helyi közút
Telek terület:	4.2153 m ²

Tulajdoni lap II. rész:

II/5.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06</i> <i>Eredeti határozat: 42352/2006.07.19</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	telek-megosztás 42352/2006.07.19
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.	

Tulajdoni lap III. rész

III/1.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42352/2006.07.19</i>
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0230 hrsz. ingatlan megosztása és a telekhatárrendezés során.	



III/4.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 52341/2009.11.16</i>
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Alappont száma: 53-4418. Jogosult: Veszprém Megyei Földhivatal Jogosult címe: 8200 Veszprém Vörösmarty tér 9.	
III/6.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42513/2/2011.07.18</i>
VezetékJog. A vázrajz szerinti 510 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/7.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 39550/3/2012/2011.08.03</i>
VezetékJog. A vázrajz szerinti 638 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/8.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 45480/3/2012.06.27</i>
VezetékJog. A vázrajz szerinti 290 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/9.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 40241/2018.05.11</i>
Vízvezetési szolgalmi jog. Eredeti határozatszám: 30449/1989.06.26. Jogosult: Honvédelmi Minisztérium Jogosult címe: 1055 Budapest Balaton utca 7-11.	
III/11.	<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 50539/3/2018.10.04</i>
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésről „helyi közút” megnevezésre változott.	

Veszprém 0241/2 helyrajzi számú ingatlan:

Tulajdoni lap dátuma:	2023.02.22
Ingatlan címe:	Veszprém, külterület 0241/2 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0241/2

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett repülőtér
Telek terület:	2517 m ²

Tulajdoni lap II. rész:

II/5.
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06</i> <i>Eredeti határozat: 31680/2006.01.30</i>



Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	tulajdonba adás 31680/2006.01.30.
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.	

Tulajdoni lap III. rész**III/1.** Bejegyző határozat, érkezési idő: 960/2004.09.20

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

Veszprém 0241/10 helyrajzi számú ingatlan:

Tulajdoni lap dátuma:	2023.02.22
Ingatlan címe:	Veszprém, külterület 0241/10 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0241/10

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága: kivett saját használatú út

Telek terület: 1330 m²**Tulajdoni lap II. rész:****II/4.***Bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06**Eredeti határozat: 37714/2004.04.14*

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	tulajdonba adás 37714/2004.04.14.
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.	

Tulajdoni lap III. rész**III/1.** *Bejegyző határozat, érkezési idő: 30449/1989.06.26*

Vízvezetési szolgalmi jog. Eredeti határozatszám: 30449/1989.06.26.

Jogosult: Honvédelmi Minisztérium

Jogosult címe: 1055 Budapest Balaton utca 7-11.

III/2. *Bejegyző határozat, érkezési idő: 54517/1998.12.02*



Önálló szöveges bejegyzés kárpótlási kiosztás során kialakult a 0241/5 hrsz.-ból.

III/7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 35210/5/2019.03.01

Vízvezetési szolgálmi jog. A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben) 272/10351-22303 számú határozata alapján, vízvezetés és biztonsági övezete által érintett 16 m² területre.

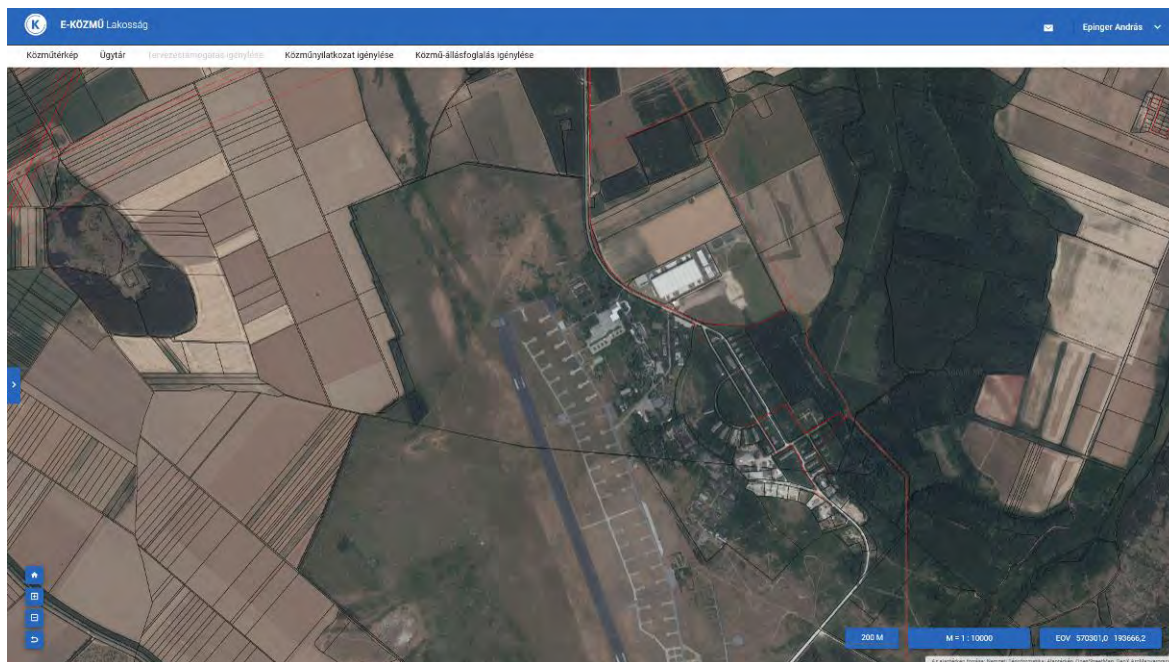
Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Jogosult címe: 8200 Veszprém Óváros tér 9.

Megjegyzés:

A 0230/3 és 0230/4 helyrajzi számú ingatlanok Natura 2000 területek, ennek részletesebb kifejtése és vizsgálata a *Környezetvédelmi helyzet, engedélyek* résznél történik.

A 2340/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III/9. bejegyzésében szereplő, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre, az e-közmű kivonat alapján elektromos vezeték, légkábel a 0230/3 helyrajzi számú út mentén fut, vélhetően a bejegyzés annak védőtávolsága miatt került felvezetésre. Az érintett terület nagyságát figyelembe véve a bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemlegesen nem befolyásolja.



A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjának III/6. bejegyzése értelmében az ingatanon tartós környeztkárosodás van érvényben. A bejegyzéssel kapcsolatban a tulajdonos környezetszennyezési szakvéleménnyel nem tudott szolgálni, rendelkezésünkre bocsátott egy 2018. évi értékelést, rögzítve, hogy az abban szerepeltek jelenleg is fennállnak. Az értékelésben az alábbiak szerepelnek:

„A terhek közül a tartós környeztkárosítás jól körülhatárolható az üzemanyag-tároló területére, amely kerítéssel, őrbódékkal is körülhatárolt, kerítéssel szakaszolt, tagolt területen.



A hatóság jogerős 16947/2007. sz. határozata szerint a károsodási helyek a gépkocsiüzemanyag-tároló és -kiadó területe, hordós tároló, fűtőanyag-tároló és régi akkumulátor-töltő, amelyek a jelzett területre esnek.

Az eddig elvégzett kárelhárítás 946.024 kg szennyezett talaj eltávolítását jelenti, de a víztisztítás és a további munka a jogerő időpontjában nem volt befejezett. Ezen jog az ingatlan értékében forgalmiérték-csökkenést okoz, miután ismert a tartalma és kiterjedése.”

A tulajdonos által szolgáltatott fenti információt alapadatként fogadtuk el, annak valóságát nem vizsgáltuk. A szükséges rekultiváció költségét és a bejegyzést tényét az értékképzés során figyelembe vettük. A 0238/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap III/9. bejegyzésében szereplő, a Honvédelmi Minisztérium javára bejegyzett vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre. Tekintettel a kialakult állapotra a bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

A 0238/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III/ 4. számú bejegyzésében szereplő a Veszprém Megyei Földhivatalt illető földmérési jelek elhelyezését biztosító használati joggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre. A földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog értelmében a földmérésre jogosult szerv dolgozója az ingatlanon földmérési jeleket helyezhet el, az elhelyezett földmérési jelet felkeresheti, azon méréseket végezhet, annak szükséges karbantartását elvégezheti. Az előírások alapján a földmérési jelet az eredeti helyéről elmozdítani nem szabad, és tartózkodni köteles mindenki, olyan tevékenységtől, amely a földmérési jel, létesítmény megrongálását vagy megsemmisítését eredményezheti. A földmérési jelek az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolják.

A 0238/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III/6., III/7. és III/8. bejegyzésében szereplő, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre, az e-közmű vázrajz alapján az elektromos vezetékek az értékelt ingatlan mentén fut. Tekintettel az ingatlan jellegére a bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

A 0238/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap III/9. számú bejegyzésében szereplő a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi joggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre. Tekintettel a kialakult állapotra a bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

A 0241/10 helyrajzi számú ingatlan III/1. és III/7. szám alatti bejegyzésében szereplő a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi joggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre. Tekintettel a kialakult állapotra a bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.



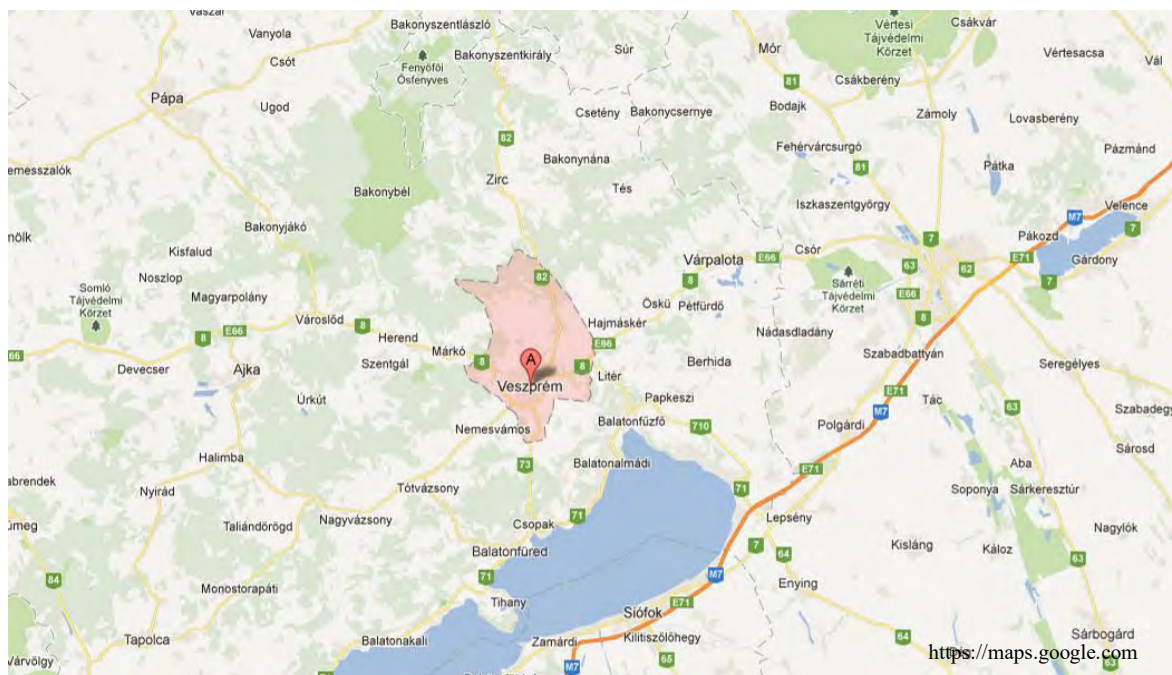
3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye 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 elhelyezkedés, megközelítés**

Az értékelt, 5 ingatlanból álló ingatlanegyüttes Veszprém megyei jogú város külterületén, a település belterületi határától délkeletre, cca. 5,0 km-re, a település belvárosától cca. 6,5 km-re, a korábbi Szentkirályszabadja-Veszprém honvédségi repülőtér területén található. Az ingatlanok Veszprém irányából a 8-as számú főúton, majd az arról leágazó 0238/2 helyrajzi számú kivett helyi közúton (értékelés tárgya) érhetők el. Szentkirályszabadja felől a 7217-es út felől induló földúton is elérhetők. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet szemlélteti:



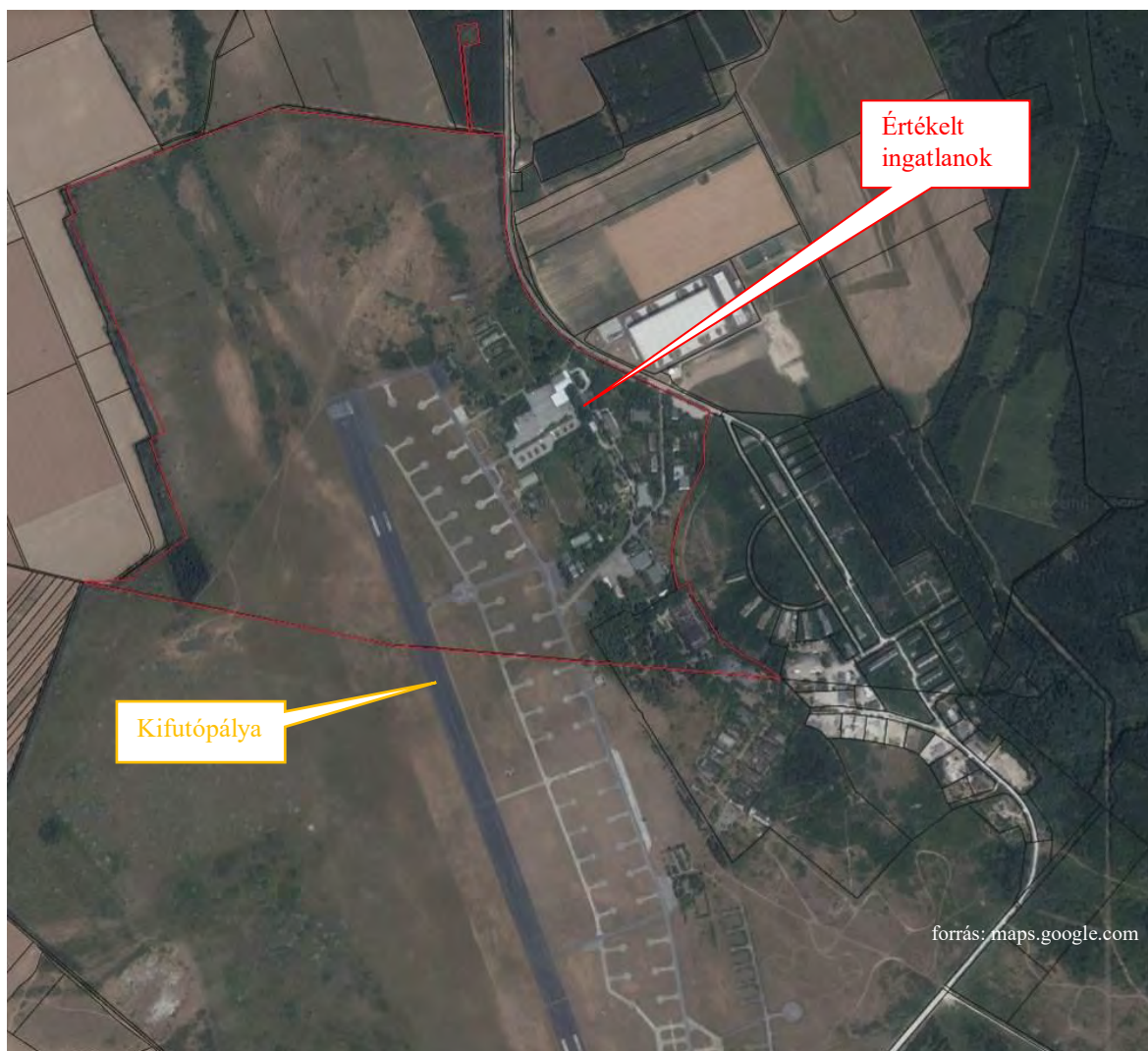
Az ingatlanegyüttes bejárata a 0238/2 helyrajzi számú útról nyílik, az 1-es számú porta és a 16-os számú portaépületek melletti kapukon keresztül.

A térségi infrastrukturális rendszeréhez illeszkedő polgári repülőtér a hatályos jogszabályi rendelkezések szerint tájékoztatás alapján IV. kategóriájú (A repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló 159/2010. (V. 6.) Korm. rendelet 2. § (1) d pontja szerint: IV. osztály: olyan polgári célú nem nyilvános repülőtér, amelyről a légijárművel folytatott munkavégzés, valamint sétarepülés és légijármű szabadidős alkalmazása végezhető, és amely motor vagy hajtómű nélküli légijárműveket mozgásszám korlátozás nélkül, motoros légijárműveket a zajgátló védőövezet kijelöléséről rendelkező határozatban meghatározott maximális műveletszámig jogosult kiszolgálni) üzemeltetési engedéllyel rendelkezik, működő objektum. A volt honvédségi területen az elmúlt években jelentősebb fejlesztés nem történt a korábbi használó által.

Bár a hasznosításra alkalmas kiszolgáló épületek az értékelés tárgyát képező Veszprém 0230/4 helyrajzi számú ingatlanon fekszenek, a kifutópálya nagyobb része, kb. kétharmada a Szentkirályszabadja 023/5 helyrajzi számú ingatlanon található, ami a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó ingatlanok reptérként történő hasznosítását akadályozzák.



Az ingatlanegyüttes 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 692 fő, a munkanélküliségi ráta 1,89 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2023. 01. 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.

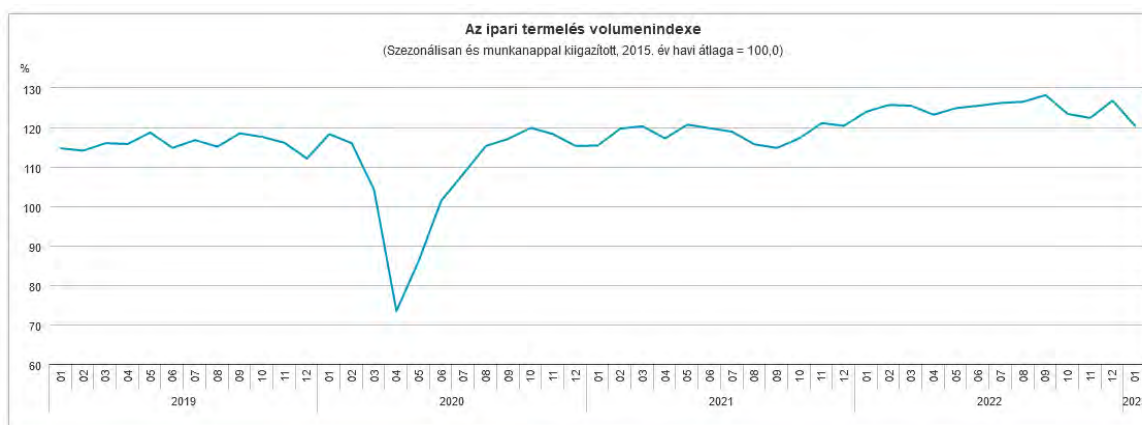


Ipari termelés alakulása

A KSH gyorstájékoztatója alapján 2023 januárjában az ipari termelés volumene 0,2%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. Munkanaphatástól megtisztítva a termelés 3,2%-kal mérséklődött. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 2022 decemberéhez mérten 5,1%-kal csökkent.

A legnagyobb súlyú alágak közül a villamos berendezés gyártása bővült a leginkább, de a járműgyártás és a számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása is nőtt, ugyanakkor az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártásában csökkent a termelés volumene.

A szezonálisan és munkanaptényezővel kiigazított ipari kibocsátás januárban az előző hónapoz viszonyítva 5,1%-kal kisebb volt.



Az ipari termelés volumenindexe (%)

Időszak	Kiigazítatlan (nyers)	Évkezdettől(nyers)	Munkanappal kiigazított	Szezonálisan és munkanappal kiigazított, előző hónap = 100,0
	előző év azonos időszaka = 100,0			
2022. január	108,9	108,9	107,1	103,0
február	105,3	107,0	105,3	101,3
március	103,9	105,8	104,5	99,8
április	103,3	105,1	105,0	98,2
május	109,5	106,1	103,5	101,4
június	101,7	105,2	104,9	100,5
július	103,6	105,0	106,3	100,6
augusztus	114,4	106,2	109,4	100,3
szeptember	111,7	106,9	112,0	101,4
október	106,0	106,8	105,1	96,2
november	100,6	106,1	100,9	99,2
december	102,0	105,8	105,6	103,6
2023. január	99,8	99,8	96,8	94,9

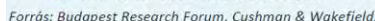
Következik: Ipar, 2023. február (első becslés) – közzététel: 2023. április 5.

Kapcsolódó: Ipar, 2023. január (második becslés) – közzététel: 2023. március 14.

Az ipari és logisztikai ingatlanok piaca

Az MNB legfrissebb piaci jelentése régebbi, 2022. novemberi. A jelentés rögzíti, hogy országos szinten emelkedett az ipari-logisztikai átadások volumene, és 2022 második félévében 1 millió négyzetméter átadása várható. 2022. június végén országos szinten mintegy 11,6 millió négyzetméter volt az ipari-logisztikai ingatlanok állománya. 2022. első félévben 382 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, beleértve a Budapesten és környékén átadott épületeket is (12. ábra). A Budapesten kívüli átadásokat (256 ezer négyzetméter) vizsgálva, az új területek 43

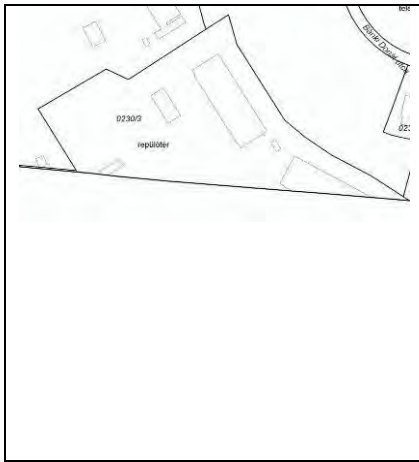
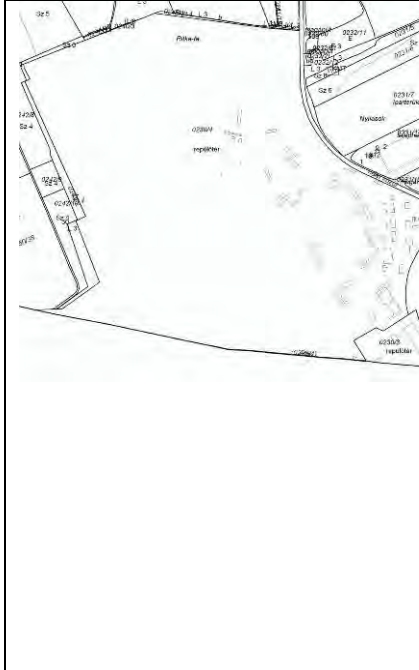
Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com







ingatlanok megközelítése végig aszfalt úton történik. Kereskedelmi és szolgáltató egységek, oktatási és egészségügyi intézmények legközelebb Veszprémben biztosítottak.

Az ingatlanok domborzati viszonyai, területei

	<p>A 0230/3 hrsz-ú ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel sík terepfelszínű, közel kelet-nyugat hossztengetyű. Az ingatlan déli épületének egy része a szomszédos, már Szentkirályszabadja külterületén lévő ingatlanra átnyúlik. Ennek az épületnek az alapterületével az értékeléskor nem számoltunk. Előbbi szomszédos ingatlantól a terület betonkerítéssel leválasztott. Környezete elhanyagolt, gondozatlan állapotban van. Az ingatlan területén gyenge állapotú belső aszfaltos közlekedő út van, melyen az épületek megközelíthetők. Az elburjánzó növényzeti állomány az egyes épületeket javarészt benőtte, gyökérzete által már károsítja.</p>
	<p>A 0230/4 hrsz-ú ingatlan is szabálytalan sokszög alakú, egyenetlen, de túlnyomó részt sík terepfelszínű, közel észak-dél hossztengetyű. Az ingatlan keleti részén épületek, a középső részén kifutópálya, nyugati részén füves terület, gyeptalálható.</p> <p>Az ingatlan területén gyenge állapotú belső aszfaltos közlekedő út van, melyen az épületek megközelíthetők. Környezete elhanyagolt, gondozatlan állapotban van. Az elburjánzó növényzeti állomány az egyes épületeket javarészt benőtte, takarja, gyökérzete által már károsítja.</p> <p>A tevékenységgel összefüggésben a bérlő által végeznek karbantartási munkákat, ezek azonban döntően a fő funkció zavartalanlásának biztosításának alárendeltek, míg a többi terület, így a cserjék, faállományok karbantartása elmaradt. Az ingatlan az ingatlanegyüttes többi egységétől nem leválasztott, az út felől drótfonatos, a szomszédos, Szentkirályszabadja külterületén lévő ingatlanoktól részben betonelemes kerítéssel leválasztott, a kifutópálya vonalában kerítéssel nem rendelkezik.</p>



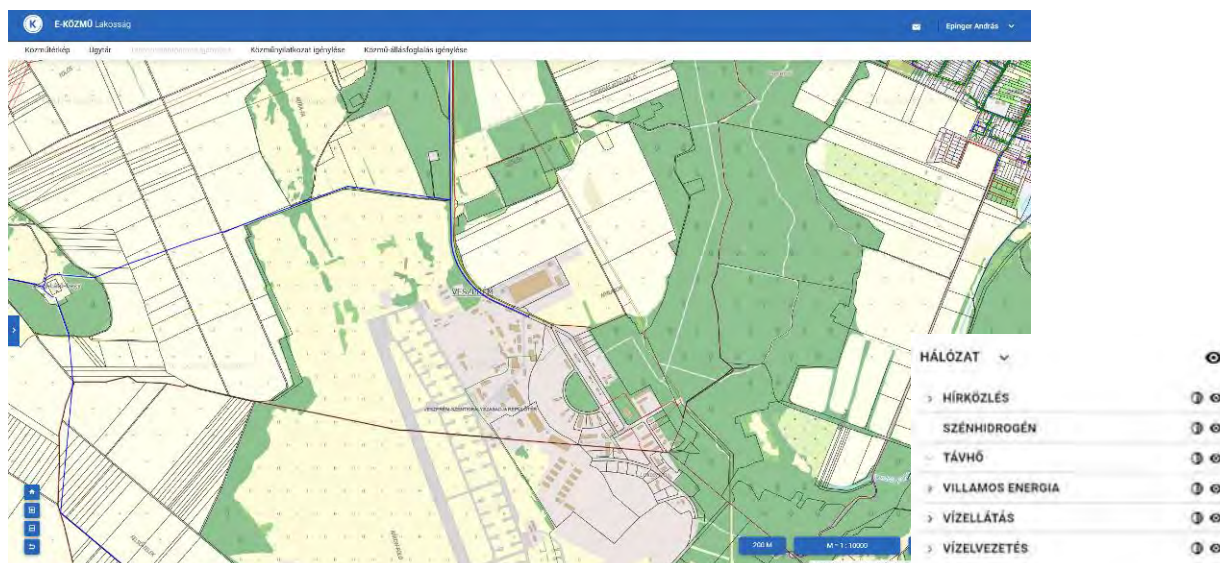
	<p>A 0241/2 és 0241/10 hrsz-ú ingatlanok az ingatlanegyüttestől északra helyezkednek el, az értékelés tárgyát szintén képező 0238/2 hrsz-ú kivett közúttól nyugatra a nem értékelt 0240/4 hrsz-ú ingatlan területébe beékelődve találhatók. A 0241/10 hrsz-ú ingatlan a 0238/2 hrsz-ú, a szintén az értékelés tárgyát képező kivett közúttal közvetlenül határos, megközelítése onnét biztosított. Az ingatlanok füvesek és fásítottak, a megközelítést biztosító 0241/10 hrsz-ú ingatlan földes.</p>
	<p>A 0238/2 hrsz-ú ingatlan az ingatlanegyüttest a 8-as számú főúttal összekötő aszfaltos helyi közút.</p>

Közműellátottság

Az ingatlanegyüttes jelenleg elektromos árammal, illetve gáz közművel ellátott, az ingatlanokon belül azonban a belső hálózat elavult, helyenként működésképtelen. Az elektromos energia-ellátás biztosított, a működőképessége azonban bizonytalan, jelentős ráfordítást igényel. A gázhálózatra gázfogadón keresztül csatlakozott a rendszer, a nyomáscsökkentés az épületeknél kialakított. A területen belüli gázvezeték huzamos idejű használaton kívüliség miatt a hatályos jogszabályok alapján, direkt módon már nem vehető igénybe, ehhez egyébként új engedélyeztetési eljárásokra van szükség, amely új nyomvonal kivitelezésének szükségességét is előrevetíti. A vízellátást kút biztosította, a vezetékes víz közmű a 0238/2 helyrajzi számú út mentén elérhető. A kommunális szennyvízcsatorna-hálózat az ingatlan környezetében nem kiépített. Az ingatlanegyüttes önálló szennyvízkezelő építménnyel rendelkezett, de ennek jelenlegi állapota gyenge, a gyökérzet károsítása és a használaton kívüliség miatti feliszapolódás következtében.

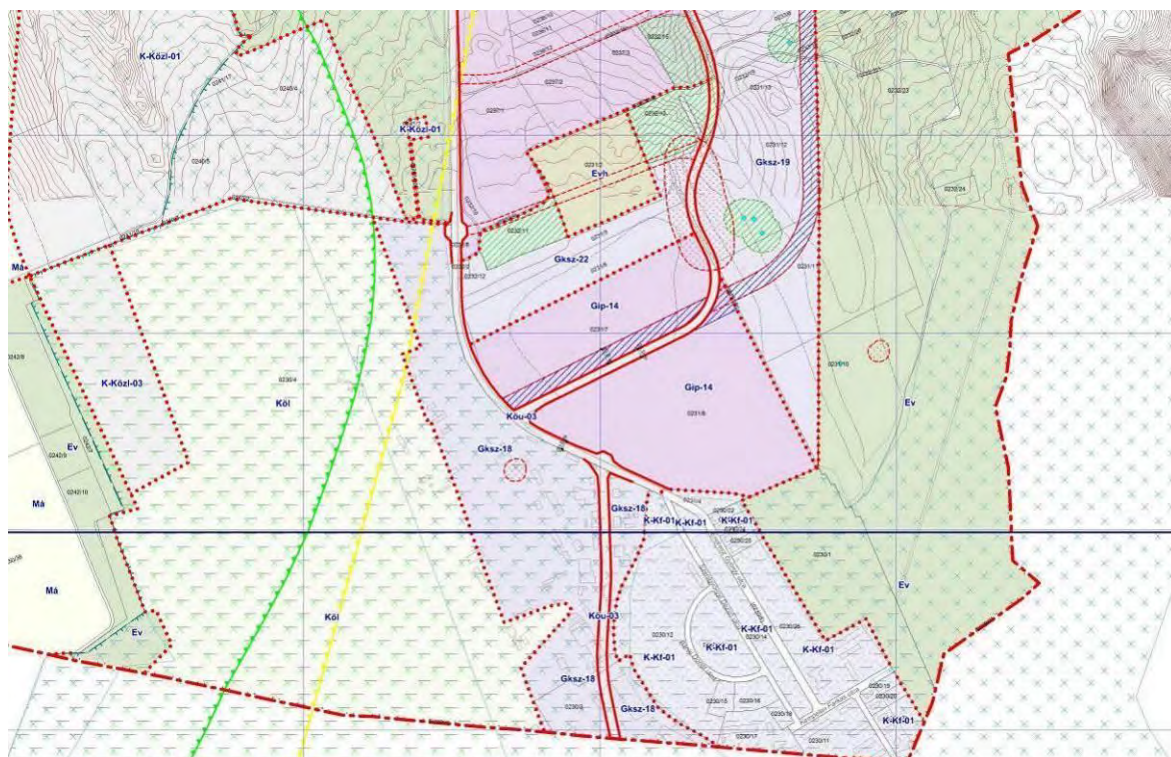


E-közmű vázrajz:



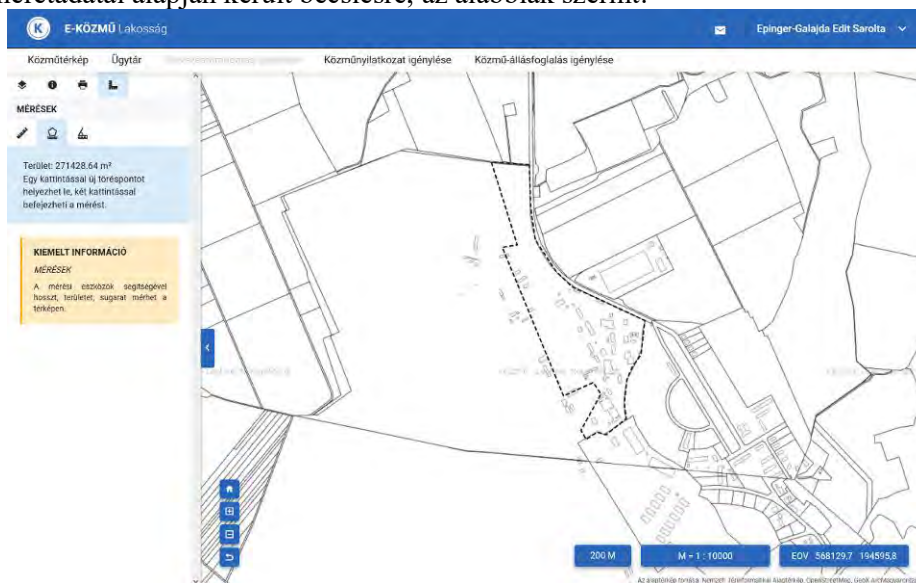
Az ingatlanok övezeti besorolása, vonatkozó előírások

Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján az értékelt ingatlanok közül a 0230/3 helyrajzi számú ingatlan a Gksz-18 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület övezetébe, míg a 0230/4 helyrajzi számú ingatlan kisebb részt a Gksz-18 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület övezetébe (~27.1429 m²), nagyobb részt Köl és K-Közl-03 építési övezetbe tartozik. A 0238/2 helyrajzi számú ingatlan Köu-03, a 0241/2 és 0241/10 helyrajzi számú ingatlan K-Közl-01 övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:





A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan Gksz-18 jelű övezetbe tartozó területének mérete az e-közmű rendszer méretdatái alapján került becslésre, az alábbiak szerint:



A Helyi Építési Szabályzat fenti övezetekre érvényes előírásai:

XVII. Fejezet
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.
- (3)⁵⁴ A területen elhelyezhető:
 - a) nem zavaró hatású gazdasági,
 - b) igazgatási, egyéb iroda,
 - c) sport,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.



44. Különleges közlekedési terület (K-Közl)

44. §

- (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az I. melléklet 16. pontja tartalmazza.
- (2) A terület a közlekedés célját szolgálja.
- (3) A területen elhelyezhetőek:
 - a) a tervezett Intermodális Csomópont és a hozzá kapcsolódó, közlekedést kiszolgáló létesítményei,
 - b) autóbuszállomások, autóbusz fordulók,
 - c) üzemanyagtöltő állomások,
 - d) a közlekedést kiszolgáló egyéb építmények.
- (4) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) folyadék- és gáztároló,
 - e) zászlótartó oszlop.
- (5) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül csak járműtároló helyezhető el.

47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

47. §

- (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:
 - a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
 - b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
 - c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
 - d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
 - e) KÖk Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe
 - f) KÖl Légi közlekedési létesítmények területe
- (2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az I. melléklet 19. pontja tartalmazza.
- (3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.
- (4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejárással kell biztosítani, az alábbiak szerint
 - a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
 - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.
- (5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.
- (6)⁶³ Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zöldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.



50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

50. §

- (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.
- (3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
- (4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.
- (5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.
- (6) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.
- (8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.
- (4) Az országos vasúti hálózat távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszain a vonatforgalom végleges megszüntetéséig a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 méter széles területsávon belül új épület a vasút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

53. Légiközlekedési létesítmények területe (KÖl)

53. §

- (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 21. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezet kizárólag a légi közlekedés (repülőtér) futópályáinak, létesítményeinek, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, illetve a légi közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezésére szolgál.



7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50
9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50
17.	Gksz-15	SZ	5000	40	12,5	20	16	-
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50



16. Különleges közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

	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 épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	K-Közl-01	SZ	100 000	20	25	80	200	200
4	K-Közl-02	SZ	1000	30	4,5	40	25	35
5	K-Közl-03	SZ	10 000	10	15	80	100	80
6	K-Közl-04	SZ	15 000	30	6,0	10*	150	100

19. Közúti közlekedési terület (KÖu)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	KÖu-01	-	0	0	0	0	0	0
4	KÖu-02	-	0	0	0	0	0	0
5	KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0
6	KÖu-04	-	2	4,5	-	0	-	-

21. Légi közlekedési terület (KÖI)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	KÖI	200 000	10	-	70	0	-	-

A Natura 2000 előírásai miatt az ingatlanok bővítési potenciállal gyakorlatilag nem rendelkeznek.



Légifotó a repülőtérrel

(Forrás: <http://repuloterek.misi.eu/repuloterek/szentkiralyszabadja> – forrás és jogbirtokos: Civertan Grafikai Stúdió)



A repülőtér adatlapja:

(Forrás: <http://repuloterek.misi.eu/repuloterek/szentkiralyszabadja>)

Adatlap

Repülőtér neve:	Szentkirályszabadja
ICAO név:	LHSA
Frekvencia:	129,185MHz
Pálya irány:	16-34
Pálya méret:	790x50m
Pálya felület:	aszfalt
Repülőtér magasság:	280m (919')
Iskolakör magasság:	1900'
Szolgálat:	Nincs
Kategória:	IV.
Repülőtér címe:	8192 Hajmáskér, Külterület hrsz, 08/3 (Veszprém megye)
Koordináták:	47°04'52N 17°57'59E
Google térkép link:	Szentkirályszabadja a térképen
Üzembentartó:	Hodroplán Nord Kft.



Üzembentartó címe: 8192 Hajmáskér, Külterület hrsz, 08/3
Üzembentartó
telefonszáma: 88/587-410
Repülőtér vezető: Sörös Lajos

A repülőtér rövid története

A repülőtér területén 1938-ban kezdődtek meg az építési munkálatok, majd 1944-re készült el a füves leszállópálya, 6 betonhéjszerkezetű hangár, a parancsnoki-, laktanya- és kiszolgáló épületek, de harcoló alakulat ide nem települt. A felsőbb katonai vezetés itt tervezte létrehozni a Horthy István Repülő Akadémiát. Az első és utolsó évfolyamot 1944. november 19-én avatták fel. A második világháborúban nem volt jelentős szerepe, az egy tanfolyamon kívül amit itt végeztek semmi más nem történt a háború ideje alatt. 1948-1952. között folytatódtak a félbemaradt építkezések. 1968-ban megkezdődtek a 86. önálló helikopterezred Szentkirályszabadjára történő áttelepítését előkészítő munkálatok. 1980-ra részben kialakult a laktanya mai képe. A 90-es évek második felére, a Magyar Honvédség társadalmi, gazdasági megítélése és helyzete meglehetősen bizonytalanná vált. A felerősödött regionális és helyi önkormányzati nyomásra, a katonai vezetés már nem tudta figyelmen kívül hagyni, a polgári hasznosítás joggal felmerült igényeit, ezért 2004. december 15-én bezárták a repteret. Személyi állományának, technikai eszközeinek részei Szolnokra, a 86. Szolnok Helikopter Ezred bázisára, kisebb létszámmal Pápa Bázis repülőtérre kerültek áthelyezésre. A kiképzett helikoptervezető-, műszaki -, és kiszolgáló állomány nagy része szolgálati-, illetve karkedvezményes nyugállományba vonult. A katonáknak és polgári dolgozóknak egy kisebbik része, akik a feltételekkel nem rendelkeztek, rövid időn belül munkanélküliként, a Magyar Honvédségen kívül kerültek. A korábban katonai kézben lévő légikikötőt térítésmentesen adta át az állam a veszprémi és a szentkirályszabadjai önkormányzat tulajdonába. A két település eladásra hirdette meg a 440 hektáros területet és a rajta lévő ingatlanokat. A pályázat nyertese az angol, amerikai és magyar szakmai-pénzügyi befektetők tulajdonában lévő BudaWest Airport Holding Zrt. lett, amely a vételár kifizetése után 2006. novemberében birtokba vette a repteret. A cég vállalta, hogy a rendezési terv elfogadását követő két éven belül megkezdje egy nyilvános, kereskedelmi repülőtér működtetését. Ezzel párhuzamosan ipari, logisztikai, tudományos park is szerepelt a tervekben, a Pólus Program keretein belül. 2007 áprilisától hivatalosan is megindult a veszprémi repülőtérén a kisgépes, azaz az üzleti, sport- és hobbicélú forgalom. A szerződés szerint legkésőbb 2010. szeptember 16-ig kellett volna létrehozni egy működő nemzetközi repülőteret, ám a beruházó ennek a közelébe se jutott. Veszprém és Szentkirályszabadja ezért 2011 elején beadta a bíróságon a keresetet a szerződés nem teljesítése esetén esedékes kötbérigényre, illetve erre hivatkozva elállt a szerződéstől. A bíróság 2011 áprilisában az önkormányzatok javára döntött. (forrás:

https://hu.wikipedia.org/wiki/BudaWest_Airport)



Magyarország összes repülőtere az ország térképén:



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Mint az feljebb is megjegyezt, a 0230/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap III/6. bejegyzése értelmében az ingatlanon tartós környezetkárosodás van érvényben. A bejegyzéssel kapcsolatban a tulajdonos környezetszennyezési szakvéleménnyel nem tudott szolgálni, rendelkezésünkre bocsátott egy 2018. évi értékelést, rögzítve, hogy az abban szerepeltek jelenleg is fennállnak. Az értékelésben az alábbiak szerepelnek:

„A terhek közül a tartós környezetkárosítás jól körülhatárolható az üzemanyag-tároló területére, amely kerítéssel, örbódékkal is körülhatárolt, kerítéssel szakaszolt, tagolt területen.

A hatóság jogerős 16947/2007. sz. határozata szerint a károsodási helyek a gépkocsiüzemanyag-tároló és -kiadó területe, hordós tároló, fűtőanyag-tároló és régi akkumulátor-töltő, amelyek a jelzett területre esnek.

Az eddig elvégzett kárelhárítás 946.024 kg szennyezett talaj eltávolítását jelenti, de a víztisztítás és a további munka a jogerő időpontjában nem volt befejezett. Ezen jog az ingatlan értékében forgalmiérték-csökkenést okoz, miután ismert a tartalma és kiterjedése.”

A tulajdonos által szolgáltatott fenti információt alapadatként fogadtuk el, annak valóságát nem vizsgáltuk. A szükséges rekultiváció költségét és a bejegyzést tényét az értékképzés során figyelembe vettük.

A 0230/3 és a 0230/4 helyrajzi számú ingatlanok Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának részei.

A Natura 2000 területekről a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről, illetve a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az európai



közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről jogszabályok rendelkeznek.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről kimondja, hogy „a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található meghatározott fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

8. § (1) A Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését nem veszélyeztető vagy nem sértő és a Natura 2000 terület jelölésekor jogszerűen, végleges engedélynek megfelelően folytatott tevékenység korlátozás nélkül folytatható.

(2) A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen tilos engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon olyan tevékenységet folytatni, illetve olyan beruházást végezni, amely - a 4. § (1) bekezdésére figyelemmel - a terület védelmi céljainak a megvalósítását akadályozza.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti engedélyköteles tevékenységet engedély hiányában, illetve az engedélyben foglaltaktól eltérő módon végzik, a természetvédelmi hatóság a tevékenységet megtiltja. A tevékenység tilalma helyett korlátozás is elrendelhető, amennyiben a Natura 2000 terület védelmének biztosításához ez is elegendő.

(4) A természetvédelmi hatóság a (2) bekezdés szerinti tevékenység tanúsítóját az eredeti állapot helyreállítására kötelezi. Amennyiben az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség, a természetvédelmi hatóság az érintettekkel történő előzetes egyeztetést követően a várható természeti kárral arányban álló, más Natura 2000 területen elvégzendő, annak céljából fakadó helyreállítási és fejlesztési feladat elvégzését írja elő a (2) bekezdés szerinti tevékenység gyakorlójának.

9. § (1)

(2) A védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen a természetvédelmi hatóság engedélyre szükseges

a) a gyepek feltöréséhez, felülvetéséhez, faültetvénnnyé alakításához;

b) a terület helyreállításához;

c) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény, valamint a fás szárú energetikai ültetvényekről szóló kormányrendelet hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fás legelőn lévő fa telepítéséhez, kivágásához, kivéve a csatorna medrében, az üzemi vízszintnél a nedvesített keresztiszelvényben lévő fa, facsoport mederfenntartási céllal történő kivágását;

d) a talajfelszínen, száznál több fő részvételével zajló közösségi és tömegsportesemény rendezéséhez, valamint a technikai jellegű sporttevékenység folytatásához.”

A vonatkozó természetmegőrzési terület fenntartási terv a mellékletek részét képezi. A védettség a területen található ürgeállomány nagyságának és állományának területi kiterjedésének megőrzése céljából került rögzítésre.

Ennek érdekében szükséges a rendszeres kaszálásos vagy legeltetési gyepterkezelés biztosítása, a területen található cserjésedett gyepek legelőterületé alakítása, illetve a rendeltetésszerű és szükségsszerű repülőterti tevékenység körébe nem tartozó, az ürgeállományt megzavaró, illetve károsító tevékenységek visszaszorítása a területen. Kivételt képeznek a természetvédelmi céllal végzett tevékenységek (befogások, áttelepítések, tudományos céllal végzett kutatások). Előírás,

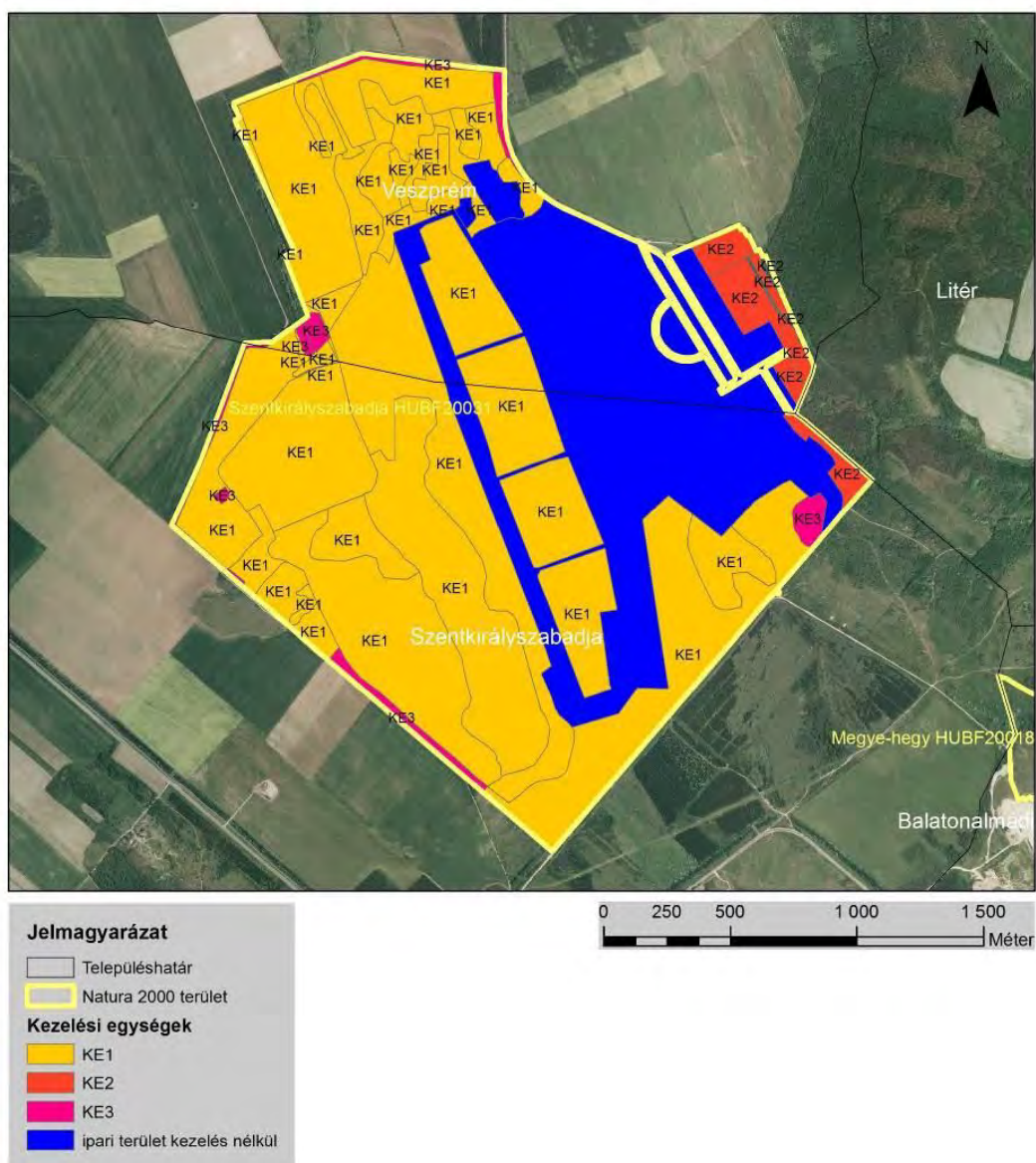
hogy a repülőtéri infrastruktúra fejlesztése ne járjon együtt az ürge állomány élőhelyének feldarabolódásával, az ürgepopuláció szétaprózódásával, elszigetelődésével.

A fenntartási terv rögzíti, hogy a reptér burkolt területeinek növelése kerülendő, szükség szerint azonban az ürge-populáció aktuális területi elhelyezkedésének ismeretében és annak figyelembevételével történjen. A reptér környéki anyaggyűjtőhelyekből a vegyes hulladék eltávolítása és a további hulladéklerakás megakadályozása indokolt, illetve a reptér területének egyéb hasznosításából adódó károkat (autóversenyek, más tömegrendezvények) mérsékelni kell, az igénybe vett terület kijelölésénél, a rendezvény tervezésénél a Natura 2000-es jelölőfaj állományának aktuális elhelyezkedését figyelembe kell venni, annak védelmére törekedni kell.

A terület az alábbi kezelési területekre osztott:

A HUBF20031 Szentkirályszabadja különleges természetmegőrzési terület fenntartási terve 2014

Kezelési egységek térképe





A kezelési területekre vonatkozó főbb előírások, jellemzők:

Kezelési egység kódja: KE-1 (gyep)

Kezelési egység meghatározása : Változatos, többségükben gyomos és jellegtelen száraz-félszáraz gyepek, a jelölőfaj, az ürge (*Spermophilus citellus*) jelenlegi vagy potenciális élőhelyei.

Gazdálkodáshoz köthető általános kezelési javaslatok:

A kezelési egységbe sorolt területek extenzív mezőgazdasági gazdasági hasznosítása javasolt, mivel a természeti értékek fennmaradását lehetővé teszi, illetve biztosítja.

Tárcsázás nem megengedett (GY10).

- Gyepszellőztetés nem megengedett (GY12).
- Kiszántás nem megengedett (GY13).
- Legeltetéssel és/vagy kaszálással történő hasznosítás (GY22).
- Nem speciális növényvédő szer kijuttatása esetén inváziós fásszáruak vegyszeres irtása, a területileg illetékes hatóság engedélye alapján lehetséges (GY27).
- A gyepek cserjésedését meg kell akadályozni, azonban a szórtan jelentkező őshonos cserjék megőrzésére törekedni kell (GY28).
- Cserjeirtás csak szeptember 1. és február 28. közötti időszakban lehetséges (GY29).
- A természetes gyepekben őshonos méretes fák (30 cm törzsmérő felett) és a vadgyümölcsök (törzsmérő megjelölése nélkül) megőrzése kötelező (GY30).
- A cserjeirtás megkezdésének időpontját legalább 5 nappal korábban írásban a működési terület szerinti nemzeti park igazgatóságnak be kell jelenteni, valamint a meghagyásra szánt cserjéket, cserjefoltokat a működési terület szerinti nemzeti park igazgatósággal egyeztetni kell. (GY31)
- A működési terület szerinti nemzeti park igazgatóság általi kijelölésüket követően a fajgazdag, vagy védett fajokat tartalmazó cserjés foltokat nem szabad eltávolítani. (GY32).
- Gyepterületen előforduló, 1,5 m-nél magasabb tájidegen faegyedeket lábon állva kell vegyszeres kezelésben részesíteni (törzs megfűrése, vegyszer injektálása); a hatékonyság érdekében a vegyszert is alkalmazó munkát fafajtól függően a vegetációs időszak kezdetén (április-május) vagy végén (augusztus-szeptember) kell elvégezni. (GY34)

(f) Élőhelyrekonstrukciós és élőhelyfejlesztési javaslatok:

A kezelési terület egy része jelentős mértékben cserjésedik, javasolt a cserjék visszaszorítása, ezáltal további, a jelölő faj számára alkalmas területek nyerhetők.

Kezelési egység kódja: KE-2 (erdő)

(d) Gazdálkodáshoz köthető általános kezelési javaslatok:

A kezelési egység területén folytatott gazdálkodás nincs befolyással a jelölő faj állományára, mivel a faj nem fordul elő a kezelési egység területén. A kezelési egységben található erdők kis kiterjedésűek, zavartak, a tervezési terület többi részétől meglehetősen szeparáltak, a tervezési terület állapotára, fajkészletére gyakorolt hatásuk igen csekély

- Idegenhonos fafajok telepítésének mellőzése. (E06)



- A vegyes összetételű faállományokban a nevelővágások során az idegenhonos fafajok eltávolítása.(E29)
- A környező gyepterületek védelme érdekében az erdészeti tájidegen fafajok alkotta állományok terjeszkedésének megakadályozása.(E69)

Kezelési egység kódja: KE-3 (erdő2)

Specifikus előírások nincsenek, a kezelési egység területére vonatkozó kötelezően betartandó előírásokat a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

A védettség értékmódosító hatásához fűzött értékelői meglátások

Mint azt a fenti, kezelési egységre vonatkozó térkép illusztrálja az értékelt ingatlanegyüttes területének túlnyomó része gyepterület, mindössze kisebb része, gyakorlatilag a 0230/3 helyrajzi szám, illetve a 0230/4 helyrajzi számon meglévő épületek közvetlen környezete, illetve a kifutópálya kezelés nélküli ipari terület.

Mivel a hatályos jogszabályok, illetve a természetmegőrzési terület fenntartási terv alapján a gyepterületek főszabályként kötelezően megőrzendők, ezen területek nem beépíthetők, csak legeltetés céljára hasznosíthatók. Ezen területrészeket ezért csak nem beépíthető, mezőgazdasági funkciójú területekkel lehet összevetni.

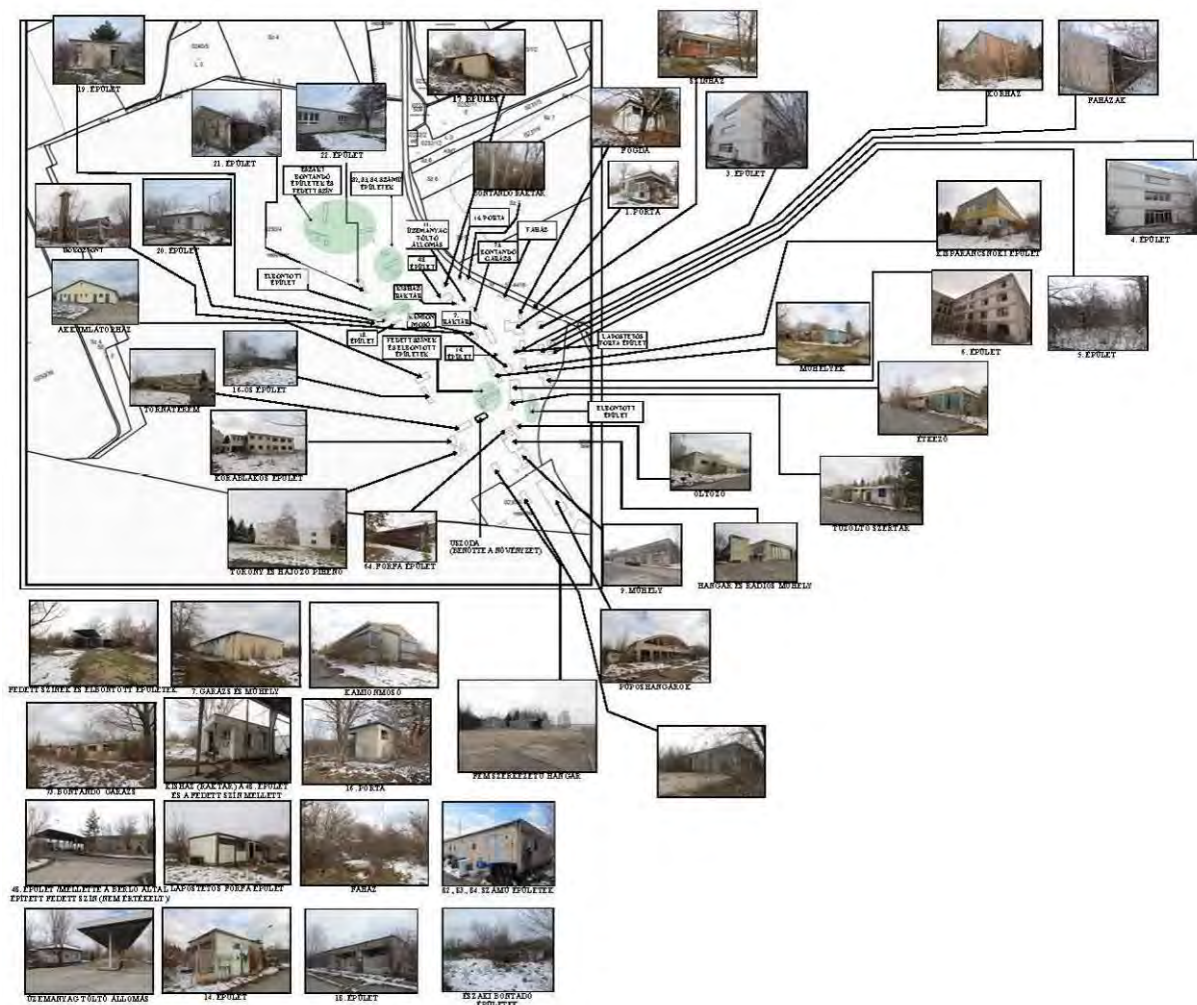
A kezelés nélküli ipari területek hasznosítását a védettség a gyepterületeknél kisebb mértékben, de szintén jelentősen befolyásolja, mivel ott csak olyan tevékenység végzése engedélyezett, amely az ürgeállományt nem zavarja.


A jelentősen eltérő hasznosítás miatt az értékképzés során a gyepként hasznosítható, nem beépíthető területeket, illetve a kezelés nélküli ipari területek értékét külön kell vizsgálni, amennyiben valamelyik helyrajzi szám mindkét kategóriába sorolható területeket tartalmaz, az értékeket summázni.



3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az alábbi épületelhelyezési vázrajz szemlélteti az értékelt ingatlanokon található épületek elhelyezkedését:



0230/4 hrsz.	1. számú portaépület
	<p>Az épület szemrevételezés alapján az 1980-as években épült, földszintes kialakítású, lapostetős, könnyűszerkezetes. Az épületbe a szemlekor bejutni nem tudtunk, állapota szemrevételezéssel megállapíthatóan gyenge. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakítása és állapota miatt hasznosításra nem alkalmas.</p>



0230/4 hrsz.	Fogda
	Az épület szemrevételezés alapján az 1970-es években épült, földszintes kialakítású, lapostető. Az épületbe a szemlekor a bejutás biztosított volt, de az épület a biztonságos, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, gyenge állapotú, a tetőszerkezet beomlott. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	3. épület
	Az épület földszint, 2 emelet és lapostető tagolódású, cca. az 1970-es években épült, vasbeton vázszerkezetű, téglá kitöltő falazatú. Az épületbe a szemlekor a bejutás biztosított volt. Az épület szemrevételezéssel megállapíthatóan - jelentős beruházás mellett - hasznosításra alkalmas.
0230/4 hrsz.	4. épület
	Az egykori parancsnoki épület földszint, 2 emelet és lapostető tagolódású, cca. az 1970-es években épült, vasbeton vázszerkezetű, téglá kitöltő falazatú. Az épület elhanyagolt állapotú, beázik, több helyütt vélhetően alapsüllyedésből adódóan repedések tapasztalhatók. Az épület a biztonságos, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, gyenge állapotú, felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos.
0230/4 hrsz.	Kórház (gyengélkedő)
	Az épület szemrevételezés alapján az 1970-80-as években épült, földszint, emelet tagolódású, lapostetős kialakítású. Az épületbe a szemlekor bejutni nem tudtunk, állapota szemrevételezéssel megállapíthatóan gyenge. Az épület véleményünk szerint jelentős ráfordítással hasznosításra alkalmassá tehető.
0230/4 hrsz.	Faházak
	Az Erdért típusú faházak az 1980-as években épültek, vasbeton lemezalapon, fa könnyűszerkezetes kialakítással, nyeregtetővel, hullámpala héjalással. Az épületek felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos.



0230/4 hrsz.	5. épület
	Az épület vélhetően az 1970-es években, hagyományos építési móddal, téglafalazattal épült. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakítása és állapota miatt hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	6. épület
	Az egykori legénységi épület földszint+3emelet+lapostető kialakítású, cca. az 1970-es években épült. A vasbeton vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú épület elhanyagolt állapotú, beázik, salétromosodik, a fagykár jelentős. Szemrevételezéssel főszerkezetet érintő károsodás nem észlelhető, az épület tartóváza még megfelelő, szakipari szerkezetei tönkrementek. Az épület véleményünk szerint jelentős ráfordítással hasznosításra alkalmassá tehető.
0230/4 hrsz.	Színház
	A vasbeton vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú épület szemrevételezés alapján az 1970-80-as években épült, földszintes kialakítású, lapostetős. A színház épület állapota gyenge, több helyütt a födém szerkezet és az oldalfalak beomlottak. Az épület erősen beázik, felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	Kisparancsnoki épület
	Az épület 1981-ben épült, földszint+emelet kialakítású, lapostetős, vasbeton vázszerkezetű, B30-as téglakitöltő falazatú, panelelemekkel borított homlokzatú. Nyílászárói fa, műanyag és fém szerkezetűek. Az épületbe való bejutás a szemlekor nem volt biztosított. Az épület kívül közepes-gyenge állapotú, tájékoztatás alapján belül cca. 20 évvel ezelőtt részlegesen felújították, szemrevételezéssel is megállapíthatóan az emeleten újabb nyílászárók vannak. A gépészet működőképességéről információnk nincs, de külső szemrevételezés alapján az épület hasznosításra alkalmassá tehető.
0230/4 hrsz.	Műhelyek
	Az épületegyüttes szemrevételezés alapján az 1970-es években épült, földszintes kialakítású, lapostetős. Az épületbe a szemlekor bejutni nem tudtunk, állapota szemrevételezéssel megállapíthatóan gyenge. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, hasznosításra nem alkalmas. Egy fotón látható a megrongálódott, beomlott tetőszerkezet.



0230/4 hrsz.	Étkező
	Az épület szemrevételezés alapján az 1970-es években épült, földszintes kialakítású, vasbeton vázas, téгла kitöltő falazatú, lapostetős. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem biztosított volt, az épület a biztonságos, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, gyenge állapotú, a tetőszerkezet az épület egy részén beomlott. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	Öltöző
	Az épület szemrevételezés alapján az 1970-es években épült, földszintes kialakítású, lapostetős, téгла falazatú. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított. Az épület a biztonságos, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, gyenge állapotú. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	Tűzoltó szertár
	Az épület szemrevételezés alapján az 1970-es években épült, földszintes kialakítású, téгла falazatú, lapostetős. Állapota szemrevételezéssel megállapíthatóan gyenge, több helyütt vizesedés tapasztalható. Az épület véleményünk szerint jelentős ráfordítással hasznosításra alkalmassá tehető.
0230/4 hrsz.	Hangár és rádiós műhely
	A hangár földszintes kialakítású, vasbeton vázszerkezetű, téгла kitöltő falazatú, fedélszerkezete acél rácsostartón vasbeton födémpaneles fedélszerkezettel. Az épület az 1960-as években épült, nagy teherbírású beton aljzatú, a hangár rész cca. 11,8 m belmagasságú, az épület oldalában lévő tárolók, műhelyek cca. 3,0 m belmagasságúak. A hangár belül funkciójára alkalmas, átlagos állapotú, az oldalsó műhelyek gyenge állapotúak, több helyütt vizesedés, salétromosodás látható. Az épület használatban áll, felújítása időszerű. A hangár melletti rádiós műhely földszint és emelet tagolódású, lapostetős kialakítású, gyenge állapotú, az épület véleményünk szerint jelentős ráfordítással hasznosításra még alkalmassá tehető.





0230/4 hrsz.	Fém szerkezetű hangár
	Az acél vázszerkezetű, szigetelt szendvicspanel kitöltő falazatú épület az 1980-as években épült, nyeregtetős kialakítású, helikoptertárolóként funkcionál. Az épület vasbeton pontalapozású, nagyméretű ipari, fémszerkezetű kapukkal felszerelt. Az épület vélhetően elektromos áramellátással rendelkezik, egyéb gépészetről szóló információ nem áll rendelkezésre. Az épületbe való bejutás a szemlekor nem volt biztosított, az épület jelenleg is használatban áll, használatra alkalmas. Mobil
0230/4 hrsz.	Fém szerkezetű hangár melletti fém vázszerkezetű tároló
	A fémszerkezetű hangár melletti acél vázszerkezetű, alumínium trapézlemez oldalfalú épület tárolóként funkcionál. Az épületbe való bejutás a szemlekor nem volt biztosított, az épület hasznosításra alkalmas.
0230/4 hrsz.	9. műhely
	Az épület szemrevételezés alapján az 1960-as években épült, földszintes kialakítású, lapostetős. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított, kívül felújítást igényel. Az épület hasznosításra alkalmas jelentős felújítás mellett. Az épületet tájékoztatás alapján jelenleg is bérlők hasznosítják, belmagassága cca, 5-6 m.
0230/4 hrsz.	64. forfa épület
	A rádiós műhely melletti könnyűszerkezetes forfa épület földszintes kialakítású, nyeregtetős. Az épület egy részébe tudtunk csak a szemlekor bejutni. A forfa épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.



0230/4 hrsz.	Torony és hajózó pihenő
	<p>A toronyépület a kifutópálya szomszédságában található, nyaktaggal a kétszintes hajózó pihenő épülethez kapcsolódik. Az épület az 1960-as években épült, földszint+4 emelet+lapostető tagolódású. Az épület téglafalazatú, monolit vb. födémszerkezetű, vasbeton vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú. A toronyépületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított.</p> <p>A toronyhoz nyaktaggal kapcsolódó hajózó-pihenő is az 1960-as években épült, földszint+emelet+lapostető tagolódású, vasbeton vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú, monolit vasbeton födémszerkezetű.</p> <p>Az épületekben egykor a központi fűtésrendszer működött, ami mára már nem működőképes, az épületek valaha vélhetően összközművesek voltak.</p> <p>Az épületeket tájékoztatás alapján cca. 15 évvel ezelőtt felújították, ekkor a torony épület homlokzatának hőszigetelése, mindkét épület esetében nyílászáró csere, festés, járólapozás, a központi fűtés korszerűsítése történt. Az épületek jelenleg használaton kívül állnak, ebből adódóan elhanyagoltak, de összességében közepes állapotúak, hasznosításra jelentős állagmegóvás és felújítás mellett még alkalmasak.</p>
0230/4 hrsz.	Körrablakos épület
	<p>Az épület az 1960-as években épült, földszint+emelet+lapostető tagolódású. Az épület téglafalazatú, monolit vb. födémszerkezetű. Az épület jelenleg használaton kívül áll, ebből adódóan elhanyagolt, az épületbe való bejutás a szemlekor nem volt biztosított. Külső szemrevételezés alapján az épület véleményünk szerint jelentős ráfordítással hasznosításra alkalmassá tehető.</p>
0230/4 hrsz.	14. épület
	<p>Az épület eredetileg üzemanyag-töltő-állomásként üzemelt, szemrevételezés alapján az 1960-70-es években épült, földszintes kialakítású, lapostetős, téglafalazatú. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas. A korábbi hasznosításból eredően a mai napig benzinszag észlelhető az épület környezetében.</p>
0230/4 hrsz.	Tornaterem
	<p>A tornacsarnok cca. az 1980-as években épült, mélyalapozású, vasbeton vázszerkezetű, előregyártott vasbeton kitöltő falazatú, egyszintes kialakítású. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított, szemrevételezéssel látható, hogy az épületen jórészt műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok vannak. Az épületen beázás nyomai észlelhetően, az épület használaton kívül áll, elhanyagolt. Az elburjánzó növényzeti állomány az épületeket javarészt benőtte.</p>








0230/4 hrsz.	Akkumulátorház
	Az épület 2003-ban, hagyományos építési móddal, téglafalazattal, nyeregtetős kialakítással, fém trapézlemez héjalással, épült. Az épületen fém szerkezetű, hőszigetelt üvegezéssel ellátott ablakok és fém szerkezetű ajtók és kapuk vannak. Az épület kéménnyel rendelkezik, valaha teljes közművel való ellátottsága vélhetőleg biztosított volt. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított. Az épület jelenleg használaton kívül áll, szemrevételezéssel megállapíthatóan, összességében közepes állapotú.
0230/4 hrsz.	Hőközpont
	A hőközpont cca. 1969-ben épült, vasbeton vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú, lapostetős kialakítású. Az épületen fém ablakok és részben kopolitüveg bevilágítók találhatók. Az épület egykori gépészeti rendszere biztosította az ingatlan együttes távfűtését, a távfűtési rendszer elemeit tájékoztatás alapján eltávolították. Az elburjánzó növényzeti állomány az épületeket javarészt benőtte. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	16. épület
	A háromtraktusos, részben nyitott, iroda, gépjármű tároló és raktár célú épület 1960-as években épült, földszintes, lapostetős, pont és sávalapozású, téglafalazatú. Az épület egyrésze korábban vélhetően kiszolgáló épületként funkcionált, az épület egy részében fedett-nyitott tárolók találhatók. Az épületet tájékoztatás alapján jelenleg is bérlők hasznosítják. A zárt részébe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított. Az épület hasznosításra alkalmas jelentős felújítás mellett.
0230/4 hrsz.	17. épület
	Az épület az 1970-es években épült, téglafalazattal, lapostetős kialakítással. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakításából és állapotából eredően hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	18. épület
	Az épület az 1960-70-es években épült, földszintes kialakítású, téglafalazatú, lapostetős. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított. Az épület megrongálódott, fűdém szerkezete egy részen beomlott. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.



0230/4 hrsz.	19. épület
	<p>Az épület az 1970-es években épült, téglafalazattal, lapostetős kialakítással. A használaton kívüli épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakításából és állapotából eredően hasznosításra nem alkalmas.</p>
0230/4 hrsz.	20. épület
	<p>Az épület 2002-ben épült, hagyományos építési móddal, téglafalazattal, földszint+padlástér tagolódással, kontyolt nyeregtetővel, cserép fedéssel. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított.</p> <p>Az épületen műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ablakok és műanyag ajtók vannak. Az épület kéménnyel rendelkezik, valaha teljes közművel való ellátottsága vélhetőleg biztosított volt. Az épület jelenleg használaton kívül áll, szemrevételezéssel megállapíthatóan, összességében közepes állapotú.</p>
0230/4 hrsz.	21. épület
	<p>Az épület az 1970-es években épült, földszintes kialakítású, részben téglafalazattal és részben fa, könnyűszerkezetes kialakítású, nyeregtetős, hullámpala fedéses. Az épület tető szerkezete beomlott. Az épületbe a szemlekor a bejutás nem volt biztosított. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.</p>
0230/4 hrsz.	22. épület
	<p>Az épületet az 1970-es években építették, tájékoztatás alapján 2003-ban felújították, ekkor vélhetően a homlokzati nyílászárók cseréje és a homlokzat hőszigetelése történt. A belső felújításokkal kapcsolatosan információ nem áll rendelkezésre. Az épület hagyományos építési móddal, sávalapozással, téglafalazattal, lapostetős kialakítással épült. Az épület valaha teljes közművel való ellátottsága vélhetőleg biztosított volt. A gépészet működőképességéről információ nem áll rendelkezésre.</p>






0230/4 hrsz.	Kisház a 48-as épület mellett
	Az épület az 1970-es években épült, téglafalazattal, lapostetős kialakítással. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakításából és állapotából eredően hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	48. épület
	Az épület az 1970-es években épült, téglafalazattal, lapostetős kialakítással. Az épület tájékoztatás alapján raktárként funkcionál, cca. 5 m belmagasságú, fém kapukkal és ablakokkal rendelkezik. Az épület elektromos ellátással rendelkezik. Az épület mellett acél szerkezetű, fedett-nyitott szín található. Az épületbe a bejutás a szemlekor nem volt biztosított. Az épület hasznosításra alkalmas, de felújítása időszerű.
0230/4 hrsz.	bontandó garázs
	Az épület az 1970-es években épült, téglafalazattal, lapostetős kialakítással. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/4 hrsz.	Kamionmosó
	Az épület 1980-as években épült, cca. 4 méter belmagasságú, Acél vázszerkezetű, trapézlemez borítású, alacsony hajlásszögű nyeregtetős, trapézlemez héjalású, kopolitüveg bevilágítású. Az épületen fém szerkezetű ipari kapuk vannak. Az épületbe a bejutás a szemlekor nem volt biztosított. Az épület hasznosításra alkalmas, felújítása időszerű.
0230/4 hrsz.	82., 83., 84 számú épület
	Az épület földszintes kialakítású, 1973-ban épült, B30-as téglafalazatú, beton sávalapozású, vasbeton födém szerkezetű, bitumenlemez héjalású. Az épület kőporos vakolatú, nyílászárói fém szerkezetűek, az ablakok egyrétegű üvegezésűek. Az épület részben bérleményként hasznosított, belmagassága cca. 3,5 méter.



0230/4 hrsz.	11. Üzemanyag töltő
	<p>A töltőállomás négy kútfejes, kiszolgáló védőtető fémváz, Lindab fedésű. Védőtető 236 m²-es terület. Kút 2 db, 1 rekeszes, 50 m³-es tartály és 2 db 1 rekeszes, 50 m³-es ólommentes benzín földalatti tároló rendszerekkel. A kútfejek jelenleg leszerelve, de visszaszerelhetők.</p> <p>Az üzemanyag töltő állomás kiszolgáló épülete cca. 2003-ban épült, földszintes kialakítású, téglafalazatú, sáttortetős, cserépfedéses. Homlokzata kőporos vakolatú, nyílászáró szerkezeti műanyagok. Az épület-együttes hasznosításra alkalmas.</p>
0230/4 hrsz.	7-es raktár
	<p>Az épület földszintes kialakítású, az 1970-es években épült, téglafalazatú, beton sávalapozású, vasbeton födém szerkezetű, lapostetős, bitumenlemez héjalású. Az épület kőporos vakolatú, nyílászárói fém szerkezetűek, az ablakok egyrétegű üvegezésűek, belmagassága cca. 3,5 méter. Az épület felújítandó, jelenleg bérbeadással hasznosított.</p>
0230/4 hrsz.	16. számú porta
	<p>Az épület az 1970-es években épült, téglafalazattal, lapostetős kialakítással. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakításából és állapotából eredően hasznosításra nem alkalmas.</p>
0230/4 hrsz.	Lapostetős forga épület
	<p>Az épület cca. az 1980-as években épült, lapostetős, fa szendvicspanel szerkezetű. Az épület gyenge állapotú, tetőszerkezete beomlott, állapotából eredően hasznosításra nem alkalmas.</p>
0230/4 hrsz.	Fedett szín (bontandó)
	<p>Acél vázszerkezetű, alumínium trapézlemez oldalfalától megfeszített épület. Padozata beton, közművek nincsenek. Féltetős, alumínium lemezelésű. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.</p>



0230/4 hrsz.	68-as számú épület
	Az épület az 1970-es években épült, téglafalazatú, lapostetős. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület kialakításából és állapotából eredően hasznosításra nem alkalmas.
0230/3 hrsz.	Púposhangárok
	Az épület tájékoztatás alapján az 1930-as években épült, vasbeton vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú, acél szerkezetű, íves tetőszerkezetű, fém kapukkal rendelkezik. Az épület a biztonságos, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, gyenge állapotú, a tetőszerkezet beomlott. Az épület felújítása véleményünk szerint nem gazdaságos, az épület hasznosításra nem alkalmas.
0230/3 hrsz.	Tároló a púposhangárral szemben
	Az épület az 1960-as években épült, téglafalazatú, földszintes kialakítású, vasbeton fedélszerkezetű, bitumenlemez héjalású. Az épület kőporos vakolatú, nyílászárói fém szerkezetűek. Az épületen beázás nyomai tapasztalhatók. Az épület részben bérleményként hasznosított, belmagassága cca. 3,0 méter. Az épületbe a bejutás a szemlekor nem volt biztosított, az épület szemrevételezéssel hasznosításra alkalmas, felújítása időszerű.

Az épületek alapterületi adatai az alábbiakban láthatók:

HELYISÉGGKÖNYV / ÉPÜLETLISTA					
0230/3 hrsz.					
Helyiség megnevezése	becsült bruttó alapterület m ²	becsült nettó alapterület m ²	állapot	%	figyelembe vett egyneműsített alapterület
Hangárok	3850	3 208	bontandó	0%	0 m ²
Tároló a púposhangárral szemben	720	600	felújítandó	100%	600 m ²
Összesen:	4 570 m ²				600 m ²
0230/4 hrsz.					
Helyiség megnevezése	becsült bruttó alapterület m ²	becsült nettó alapterület m ²	állapot	%	figyelembe vett egyneműsített alapterület
1. portaépület	36	30	bontandó	0%	0 m ²
Fogda	134	112	bontandó	0%	0 m ²
3. épület	1404	1 170	felújítandó	100%	1 170 m ²
4. épület	1404	1 170	bontandó	0%	0 m ²
Kórház	1031	859	felújítandó	100%	859 m ²



Faházak	422	352	bontandó	0%	0 m2
5. épület	220	183	bontandó	0%	0 m2
6. épület	4800	4 000	felújítandó	100%	4 000 m2
Színház	2305	1 921	bontandó	0%	0 m2
Kisparancsnoki	962	802	felújítandó	100%	802 m2
Műhelyek	545	454	bontandó	0%	0 m2
Étkező	2495	2 079	bontandó	0%	0 m2
Öltöző	414	345	bontandó	0%	0 m2
Tűzoltó szertár	240	200	felújítandó	100%	200 m2
Hangár és rádiós műhely	2284	1 903	felújítandó	100%	1 903 m2
Fém szerkezetű hangár	400	333	felújítandó	100%	333 m2
9. műhely	1270	1 058	felújítandó	100%	1 058 m2
64. forfa épület	240	200	bontandó	0%	0 m2
Torony és hajózó pihenő	1613	1 344	felújítandó	100%	1 344 m2
Körablakos épület	881	734	felújítandó	100%	734 m2
14. épület	23	19	bontandó	0%	0 m2
Tornaterem	806	672	felújítandó	100%	672 m2
Akkumulátorház	711	593	közepes	100%	593 m2
Hőközpont	379	316	bontandó	0%	0 m2
16. épület	500	417	felújítandó	100%	417 m2
17. épület	38	32	bontandó	0%	0 m2
18. épület	150	125	bontandó	0%	0 m2
19. épület	37	31	bontandó	0%	0 m2
20. épület	163	136	közepes	100%	136 m2
21. épület	140	117	bontandó	0%	0 m2
22. épület	326	272	közepes	100%	272 m2
48. épület	546	455	közepes	100%	455 m2
73. bontandó garázs	495	413	bontandó	0%	0 m2
82-84. épületek	900	750	közepes	100%	750 m2
Kamionmosó	325	271	felújítandó	100%	271 m2
11. Üzemanyag töltő épület	58	48	felújítandó	100%	48 m2
7-es raktár	495	413	felújítandó	100%	413 m2
Műszaki porta	25	21	bontandó	0%	0 m2
Lapostetős forfa épület	120	100	bontandó	0%	0 m2
Összesen:	29 337 m2				16 429 m2

**Alapterületi fogalmak:****Nettó alapterület**

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségéből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szinterterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

4. ÉRTÉKELÉS**4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

A forgalmi érték megállapítása során az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték, illetve az ingatlanokra vonatkozó bérleti díj került meghatározásra.

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.

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

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.



A becsült értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, időbeli hatályuk 360 nap, az áfa összegét nem tartalmazzák.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve 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.

Az értékelésben résztvevő személyek az értékelés elkészítéséhez jogszabályi előírásoknak és a szakmai normáknak megfelelő végzettséggel és kompetenciával rendelkeznek.

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, illetve ezek beszerezhetők.

A megállapított forgalmi értékek csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontban 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.

Az értékelésben esetlegesen devizában megadott adatok az MNB által közreadott negyedéves átlag árfolyamon került rögzítésre.

Az épületek egy részébe történő bejutás a szemle során nem volt biztosított, a Megbízó alaprajzokat, helyiségkimutatást nem tudott számunkra biztosítani. Az épületek alapterületét külső befoglaló méretek (bruttó alapterület) alapján kalkulálva határoztuk meg.

A bontandó, gyenge állapotú épületek alapterületével nem számoltunk. Esetükben bontási költséget értékmódosító hatásként nem alkalmaztunk, vélelmezve, hogy a kinyert építőanyag értéke a bontási költséget lefedi.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanból az épületek jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. 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.

**4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az értékelt ingatlanok értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az alábbiak szerint jártunk el:

1. A 0230/3 helyrajzi számú ingatlan esetében az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer részletesebben a 2.2 pontban került ismertetésre. Az értékelt ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló aktuális forgalmi értékének számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Várpalota	Pápa	Perkáta	Szany
Utca/út/tér	külterület	Inota	Borsosgyőr	Dózsa György utca	belterület
Építés éve	1960 - 1980-as évek	~1970	~1960	1970 / 2013	~1975
Eladás/kínálat ideje	-	2023. március	2023. március	2023. március	2023. március
Telekméret (m ²)	49 265	8 588	7 000	7 344	2 394
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	Inotai részen, a 8-as számú főút mellett fekszik, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, vezetékes vízzel és elektromos árammal	Borsosgyőr településrészen, a 834-es út mellett található, aszfaltos úton elérhető, vezetékes vízzel és elektromos árammal	kisebb település központi részén található, aszfaltos úton elérhető, vezetékes vízzel, csatornával és elektromos árammal	kisebb település központi részén található, aszfaltos úton elérhető, vezetékes vízzel, csatornával és elektromos árammal
Ingatlan leírása	bontandó, illetve felújítandó állapotú, vegyes korú és jellegű épületekből álló egykori katonai reptér	központi fűtéses raktár és üzemépületekből álló telephely	felújítandó, 8 m belmagasságú hidegraktár	1975-ben épült, 2011-ben felújított, részben téglafalazatú, részben acélvázás raktár iroda- és szociális blokkal, 2013-ban épült kétszintes szociális épülettel	felújítandó, fűtés nélküli raktáremlék
forrás:		ingatlan.com / 23487201	ingatlan.com / 33240268	ingatlan.com / 33305448	ingatlan.com / 33167455
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	600	785	1 000	698	899
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		75 000 000 Ft	116 000 000 Ft	90 000 000 Ft	79 900 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		95 541 Ft/m²	116 000 Ft/m²	128 940 Ft/m²	88 877 Ft/m²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		81 210 Ft/m²	98 600 Ft/m²	109 599 Ft/m²	75 545 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		10%	10%	25%	10%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%
Közművek		-5%	-5%	-10%	-5%
Alapterület		5%	10%	0%	5%
Telekméret		20%	20%	20%	25%
Natura 2000 védettség		-5%	-5%	-5%	-5%
Állapot		0%	0%	-5%	0%
Iroda-raktár / szociális blokk arány		-5%	0%	-5%	0%
Korrekció összesen		20%	30%	15%	25%
Korrigált fajlagos érték	111 526 Ft/m²	97 452 Ft/m²	128 180 Ft/m²	126 039 Ft/m²	94 431 Ft/m²

Érték meghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	111 500 Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	600 m ²	X	111 500 Ft/m ²	67 000 000 Ft	



1. A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan esetében külön piaci számítást alkalmaztam a gyepként hasznosítható, illetve a nem kezelés alatti ipari területre. A módszer részletesebben a 2.2 pontban került ismertetésre.

Pontos kimutatás nem áll rendelkezésre, a gyepként, illetve ipari területként hasznosítható területek mérete a helyi építésügyi előírásokat taglaló részen is látható, e-közműn alapuló vázrajz alapján került meghatározásra. Az egyes övezetben található ingatlanrészek, illetve a kezelési egységek által lefedett területek esetleges méretbeli eltérése nem számottevő, az értéket lényegesen nem befolyásolja.

A gyeprészt piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló aktuális forgalmi értékének számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		eladás	eladás	eladás	eladás	eladás
Település neve	Veszprém	Hajmáskér	Hajmáskér	Hajmáskér	Sóly	Sóly
Utca/út/tér	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület
Övezeti besorolás	Köl	Má	Má	Má	Má	Má
Eladás/kínálat ideje	-	2022. november	2022. november	2022. november	2022. október	2022. november
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	legelő	legelő	legelő	szántó	szántó
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 147 754	281 940	51 873	406 876	9 044	8 500
Eladási vagy kínálati ár		56 000 000 Ft	11 000 000 Ft	79 000 000 Ft	1 240 000 Ft	1 300 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		199 Ft/m ²	212 Ft/m ²	194 Ft/m ²	137 Ft/m ²	153 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		199 Ft/m²	212 Ft/m²	194 Ft/m²	137 Ft/m²	153 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Telekméret / hasznosíthatóság		15%	20%	10%	25%	25%
Övezeti besorolás		5%	5%	5%	5%	5%
Közművek		5%	5%	5%	5%	5%
Kivett jogi jelleg		15%	15%	15%	15%	15%
Natura 2000 terület		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összesen		35%	40%	30%	45%	45%
Számított fajlagos érték	248 Ft/m²	268 Ft/m²	297 Ft/m²	252 Ft/m²	199 Ft/m²	222 Ft/m²

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó összes korrekció oka a jelentős telekméret miatti egybeművelhetőségéből adódó értéktöbblet.

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	250 Ft/m ²	Ft/m ²	
Telek forgalmi értéke kerekítve:	1 147 754 m ²	X	250 Ft/m ²
			287 000 000 Ft



Az ipari rész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló aktuális forgalmi értékének számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Pápa	Balatonfűzfő	Esztergom	Pécs
Utca/út/tér	külterület	Béke tér	Fűzfő gyártelep	Kenyérmezőmajor	Petőfi Sándor utca
Építés éve	1960 - 1980-as évek	1900 - 1970	1960-1970	~1960	~1975
Eladás/kínálat ideje	-	2023. március	2023. március	2023. március	2023. március
Telekméret (m ²)	1 419 183	22 300	9 500	30 000	8 088
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	a település központi részén, kertvárosias környezetben, villanegyedben található, aszfaltos úton elérhető, összközműves	a Nitrokémia Ipari Park területén található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel és elektromos árammal, gáz rákötési lehetőséggel	a település nyugati szélén található, aszfaltos úton elérhető, összközműves	a vasasi városrészben található, aszfaltúton elérhető, összközműves
Ingatlan leírása	bontandó, illetve felújítandó állapotú, vegyes korú és jellegű épületből álló egykori katonai reptér	több eltérő korú és kialakítású irodaépületből, raktárépületből, műhelyépületből álló, évek óta kihasználatlan, felújítandó telephely	földszint + 2 emelet tagolódású épületből, kétszintes irodaépületből, illetve két raktárépületből álló, részben felújítandó telephely	13 egykori állattartó épületből és egy irodaépületből álló, felújítandó telephely	felújítandó, pince, földszint és 2 emelet tagolódású ipari épülettel
forrás:		ingatlan.com / 28819583	ingatlan.com / 23146671	ingatlan.com / 32456065	ingatlan.com / 33167455
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	16 429	15 655	4 876	4 308	2 840
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		480 000 000 Ft	150 000 000 Ft	149 000 000 Ft	99 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		30 661 Ft/m²	30 763 Ft/m²	34 587 Ft/m²	34 859 Ft/m²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		26 062 Ft/m²	26 148 Ft/m²	29 399 Ft/m²	29 630 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		25%	15%	30%	15%
Településen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%
Közművek		-10%	-5%	-10%	0%
Alapterület		0%	-5%	-5%	-5%
Telekméret		30%	30%	30%	30%
Natura 2000 védettség		-5%	-5%	-5%	-5%
Állapot		0%	0%	0%	0%
Környezeti szennyezés, rekultiváció költsége		-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összesen		30%	20%	30%	25%
Korrigált fajlagos érték	35 129 Ft/m²	33 881 Ft/m²	31 378 Ft/m²	38 218 Ft/m²	37 038 Ft/m²

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	35 100 Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	16 429 m ²	X	35 100 Ft/m ²	577 000 000 Ft	



3. A 0241/2 helyrajzi számú ingatlan a természetben gyep terület, ezért termőföldként hasznosított ingatlanokkal vettem össze. A módszer részletesebben a 2.2 pontban került ismertetésre.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló aktuális forgalmi értékének számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		eladás	eladás	eladás	eladás	eladás
Település neve	Veszprém	Hajmáskér	Hajmáskér	Hajmáskér	Sóly	Sóly
Utca/út/tér	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület
Övezeti besorolás	K-Közl-01 / 10%	Má	Má	Má	Má	Má
Eladás/kínálat ideje	-	2022. november	2022. november	2022. november	2022. október	2022. november
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető	legelő	legelő	legelő	szántó	szántó
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	2 514	281 940	51 873	406 876	9 044	8 500
Eladási vagy kínálati ár		56 000 000 Ft	11 000 000 Ft	79 000 000 Ft	1 240 000 Ft	1 300 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		199 Ft/m ²	212 Ft/m ²	194 Ft/m ²	137 Ft/m ²	153 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		199 Ft/m ²	212 Ft/m ²	194 Ft/m ²	137 Ft/m ²	153 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Telekméret / hasznosíthatóság		-20%	-5%	-30%	0%	0%
Övezeti besorolás		5%	5%	5%	5%	5%
Közművek		5%	5%	5%	5%	5%
Kivett jogi jelleg		15%	15%	15%	15%	15%
Korrekció összesen		5%	20%	-5%	25%	25%
Számított fajlagos érték	202 Ft/m ²	209 Ft/m ²	254 Ft/m ²	184 Ft/m ²	171 Ft/m ²	191 Ft/m ²

Érték meghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	200 Ft/m ²	Ft/m ²	
Telek forgalmi értéke kerekítve:	2 514 m ²	X	200 Ft/m ²
			500 000 Ft

3. A 0241/10 és 0238/2 helyrajzi számú ingatlanok útként hasznosítottak, ezért azokat hasonló funkciójú ingatlanokkal vettem össze.



A 0241/10 helyrajzi számú ingatlan értékére vonatkozó számítási táblázat:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		eladás	eladás	eladás		
Település neve	Veszprém	Veszprém	Hajmáskér	Hajmáskér		
Útca/út/tér	külterület	belterület	belterület	belterület		
Övezeti besorolás	K-Közl-01 / 10%	Köu	Köu	Köu		
Eladás/kínálat ideje	-	2019	2019	2019		
Ingatlan leírása	út	út	út	út		
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis		
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 330	1 346	4 958	922		
Eladási vagy kínálati ár		500 000 Ft	2 000 000 Ft	500 000 Ft		
Fajlagos alapterületi ár		371 Ft/m ²	403 Ft/m ²	542 Ft/m ²	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Árváltozás korrekció		10%	10%	10%		
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%		
Korrigált fajlagos ár		409 Ft/m ²	444 Ft/m ²	597 Ft/m ²	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Földrajzi elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%		
Telekméret		0%	10%	0%		
Övezeti besorolás		0%	0%	0%		
Korrekció összesen		-10%	0%	-10%	0%	0%
Számított fajlagos érték	449 Ft/m ²	368 Ft/m ²	444 Ft/m ²	537 Ft/m ²	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

450 Ft/m² Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

1 330 m²

X

450 Ft/m²

600 000 Ft

A 0241/10 helyrajzi számú ingatlan értékére vonatkozó számítási táblázat:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		eladás	eladás	eladás		
Település neve	Veszprém	Veszprém	Hajmáskér	Hajmáskér		
Útca/út/tér	külterület	belterület	belterület	belterület		
Övezeti besorolás	K-Közl-01 / 10%	Köu	Köu	Köu		
Eladás/kínálat ideje	-	2019	2019	2019		
Ingatlan leírása	út	út	út	út		
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis		
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	42 153	1 346	4 958	922		
Eladási vagy kínálati ár		500 000 Ft	2 000 000 Ft	500 000 Ft		
Fajlagos alapterületi ár		371 Ft/m ²	403 Ft/m ²	542 Ft/m ²	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Árváltozás korrekció		10%	10%	10%		
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%		
Korrigált fajlagos ár		409 Ft/m ²	444 Ft/m ²	597 Ft/m ²	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!
Földrajzi elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%		
Telekméret		-20%	-20%	-20%		
Övezeti besorolás		0%	0%	0%		
Burkolat		30%	30%	30%		
Korrekció összesen		0%	0%	0%	0%	0%
Számított fajlagos érték	483 Ft/m ²	409 Ft/m ²	444 Ft/m ²	597 Ft/m ²	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

480 Ft/m² Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

42 153 m²

X

480 Ft/m²

20 200 000 Ft



Az ingatlanok piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékei a következő táblázatban láthatók:

0230/3	Piaci összehasonlító adatok elemzése	67 000 000 Ft
0230/4 - ipari	Piaci összehasonlító adatok elemzése	577 000 000 Ft
0230/4 - gye	Piaci összehasonlító adatok elemzése	287 000 000 Ft
0241/2	Piaci összehasonlító adatok elemzése	500 000 Ft
0241/10	Piaci összehasonlító adatok elemzése	600 000 Ft
0238/2	Piaci összehasonlító adatok elemzése	20 200 000 Ft

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Mivel a gyepeként hasznosított ingatlanok és ingatlanrészek művelés alól kivettek, esetükben a termőföld értékelése során használt hozamszámítás nem készíthető, illetve a 0238/2 és a 0241/10 helyrajzi számú, út funkciójú ingatlanok esetében kialakult bérleti piac hiányában hozamszámítás szintén nem alkalmazható. Az előbbieket miatt hozamszámítást csak a 0230/3 és 0230/4 helyrajzi számú ingatlanok esetében alkalmaztunk.

Az ingatlanok hozamszámításon alapuló aktuális forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltam, majd piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg a potenciális bérleti díjat. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves potenciális bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztam meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket. A módszer bővebben a 2.2 pontban került ismertetésre.

A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan esetében a jelenleg nem bérbeadott, de állapota miatt felújítás után bérletileg hasznosított épületek alapterületét is figyelembe vettük az értékelés során, esetükben a bérbeadásra alkalmas állapot eléréséhez szükséges felújítást a befektetési kiadások tényezőnél vettük figyelembe.



A 0230/3 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó bérleti díj számítás:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Polgárdi	Várpalota	Papkeszi
Utca/út/tér	külterület	M7 mellett	Bányabekötő út	főút mellett
Építés éve	2004/2006/2011	~1970	~1970	~1970
Eladás/kínálat ideje	-	2023. március	2023. március	2023. március
Infraszerkezet adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	autópálya mellett található, fűt kúttal, elektromos árammal	ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal	ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal és vezetékes vízzel
Ingatlan leírása	bontandó, illetve felújítandó állapotú, vegyes korú és jellegű épületből álló egykori katonai reptér	raktár-és szociális épületből illetve raktárépületből és fedett színből álló, közepes állapotú telephely	részben felújított (tető), de további felújítást igénylő raktár	közepes állapotú, fűtés nélküli raktárépület
	forrás:	ingatlan.com/32987474	ingatlan.com/33315388	ingatlan.com/32941849
Nettó alapterület /m2/	600	1 000	500	271
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		850 000 Ft	450 000 Ft	350 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		850 Ft/m2	900 Ft/m2	1 292 Ft/m2
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		765 Ft/m2	810 Ft/m2	1 162 Ft/m2
Földrajzi elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Alapterület		5%	0%	-5%
Műszaki állapot		-15%	-15%	-10%
Építés éve		0%	0%	0%
Fűtési mód, közutak		-5%	0%	-20%
Iroda-szociális blokk / raktár arány		-20%	0%	0%
Közvetlen megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	-20%	-10%
Korrekció összesen		-40%	-35%	-45%
Számított fajlagos bérleti díj	542 Ft/m2	459 Ft/m2	527 Ft/m2	639 Ft/m2

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület műszaki állapota.

Fajlagos bérleti díj:	500 Ft/m ²			
Bérleti díj összesen:	600	X	500 Ft/m2	300 000 Ft



A 0230/3 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó direkt tőkésítés:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (300 000 Ft/hó)	Ft	3 600 000
	Kihasználtság	%	70
	Figyelembe vehető bevétel	Ft	2 520 000
Kiadások	Rendszeres kiadások		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1 %-a Ft	25 200
	Kezelési költség, az éves bevétel	2 %-a Ft	50 400
	Felújítási költség, a pótlási költség	0,50 %-a Ft	450 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	3 %-a Ft	75 600
	Időszakonként jelentkező kiadások		Időszakos Annuitás
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj	10 évente Ft	300 000 18 114
	Beruházások 800 Ft/m ²	10 évente Ft	480 000 28 705
	Ingyenbérleti díjak 1 havi bérleti díj	10 évente Ft	300 000 17 940
	Költségek összesen	Ft	666 000
Egyéb	Éves potenciális bevétel	Ft	1 854 000
	Tőkésítési ráta 10,8%	Tőkésített érték:	Ft 17 000 000
	Befektetési kiadások	Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve	Ft	17 000 000
Tőkésítési ráta meghatározása:			
hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama			8,20%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma			0,40%
ingatlantípus kockázata			0,70%
regionális kockázat			0,50%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata			1,00%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:			10,80%

* 1 éves átlag, <https://statisztika.mnb.hu/idosor-1587>



A 0230/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó bérleti díj számítás:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Ajka	Tatabánya	Győr
Utca/út/tér	külterület	Timföldgyári út	Nyugati ipari Park	Ipari Park
Építés éve	2004/2006/2011	~1960	~1970	~1970
Eladás/kínálat ideje	-	2023. március	2023. március	2023. március
Infraszerkezet adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	Ajka központjától 3 km-re, délre, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves	ipari parkban található, aszfaltúton elérhető, összközműves	ipari parkban található, aszfaltúton elérhető, összközműves
Ingatlan leírása	bontandó, illetve felújítandó állapotú, vegyes korú és jellegű épületből álló egykori katonai reptér	műhely-és raktárépületekből, üzemsarnokokból, iroda-és szociális épületekből álló telephely	jó állapotú, központi fűtéses csarnok, irodákkal, szociális blokkal	kfelújítandó raktár-és üzemsarnok, iroda és szociális blokkal
	forrás:	ingatlan.com/32987474	ingatlan.com/32477291	ingatlan.com/30772573
Nettó alapterület /m2/	16 429	2 600	2 290	1 860
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		1 500 000 Ft	2 500 000 Ft	1 390 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		577 Ft/m2	1 092 Ft/m2	747 Ft/m2
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		519 Ft/m2	983 Ft/m2	673 Ft/m2
Földrajzi elhelyezkedés		10%	0%	-10%
Alapterület		0%	0%	0%
Műszaki állapot		0%	-15%	0%
Építés éve		0%	0%	0%
Fűtési mód, közutak		-5%	-5%	-5%
Építési mód		0%	0%	0%
Közvetlen megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen		-5%	-30%	-25%
Számított fajlagos bérleti díj	562 Ft/m2	493 Ft/m2	688 Ft/m2	504 Ft/m2
Fajlagos bérleti díj kerekítve:		600 Ft/m ²		
Bérleti díj összesen:	16 429	X	600 Ft/m2	9 860 000 Ft



A 0230/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó direkt tőkésítés:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (9 860 000 Ft/hó)	Ft	118 320 000
	Kihasználtság	%	85
	Figyelembe vehető bevétel	Ft	100 572 000
Kiadások	Rendszeres kiadások		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1 %-a Ft	1 005 700
	Kezelési költség, az éves bevétel	1 %-a Ft	1 005 700
	Felújítási költség, a pótlási költség	0,50 %-a Ft	19 714 458
	Egyéb költségek, az éves bevétel	4 %-a Ft	4 022 880
	Időszakonként jelentkező kiadások		Időszakos Annuitás
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj	10 évente Ft	9 860 000 595 346
	Beruházások 800 Ft/m ²	10 évente Ft	7 147 333 427 421
	Ingyenutalánosítási díjak 1 havi bérleti díj	10 évente Ft	9 860 000 589 642
	Költségek összesen	Ft	27 361 100
Egyéb	Éves potenciális bevétel	Ft	73 210 900
	Tőkésítési ráta 10,8%	Tőkésített érték:	Ft 678 000 000
	Befektetési kiadások (becsült)	Ft	483 000 000
	Becsült hozadéki érték kerekítve	Ft	195 000 000

Tőkésítési ráta meghatározása:

hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama	8,20%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma	0,40%
ingatlantípus kockázata	0,70%
regionális kockázat	0,50%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	1,00%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:	10,80%

* 1 éves átlag, <https://statistika.mnb.hu/idosor-1587>

Az ingatlanok hozamszámításon alapuló forgalmi értékei a következő táblázatban láthatók:

0230/3	Hozam számítás	17 000 000 Ft
0230/4 - ipari	Hozam számítás	195 000 000 Ft

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A 0230/3 helyrajzi számú ingatlan és a 0230/4 helyrajzi számú ingatlan ipari része felépítménnyel rendelkezik, a többi ingatlanrész és ingatlan esetében csak a földterület értéke került meghatározásra. A nem felépítményes ingatlanok értékének számítása már a piaci alapú módszernél megtörtént.



A 0230/3 helyrajzi számú ingatlan telekérték számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Tapolca	Pétfürdő	Tapolca	Papkeszi	Szentkirályszabadja
Útca/út/tér	külterület	belterület	külterület	külterület	külterület	külterület
Övezeti besorolás	Gksz-18 / 45 %	Gksz-2 / 50%	Gksz-1 / 30%	Gksz-2 / 50% és Má	Gksz-2 / 40%	Gksz-8 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2023. március	2023. március	2023. március	2023. március	2023. március
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal	Tapolca északnyugati részén, belterületen található, aszfaltúton elérhető, közút nélküli	a település déli részén, külterületen található, aszfaltúton elérhető, legelő, illetve kivett megnevezésű terület	Tapolca délnyugati részén található, földúton elérhető, közút nélküli terület; 15.000 m ² Gksz 2 övezetben, 7.100 m ² Má övezetben, jelenleg szántó művelési ágú	külterületen, a 710-es főút mellett található, közút nélküli, jelenleg szántó művelési ágú	aszfaltúton elérhető, összközműves terület, 2 db (450 m ² és 150 m ²) fémváz építéssel
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 45%, a legnagyobb építménymagasság 15,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 2500 m ²	a maximális beépíthetőség 50%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 2000 m ²	a maximális beépíthetőség 30%, a legnagyobb építménymagasság 10,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 5000 m ²	a maximális beépíthetőség 50%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 2000 m ²	a maximális beépíthetőség 40%, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 3000 m ²	a maximális beépíthetőség 30%, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 1 ha
	forrás:	ingatlan.com / 21753338	ingatlan.com / 33178439	ingatlan.com / 32054558	ingatlan.com / 25375697	ingatlan.com / 32588179
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	49 265	535 732	24 990	23 000	33 000	130 000
Eladási vagy kínálati ár		800 000 000 Ft	33 000 000 Ft	38 000 000 Ft	44 900 000 Ft	210 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 493 Ft/m ²	1 321 Ft/m ²	1 652 Ft/m ²	1 361 Ft/m ²	1 615 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		1 269 Ft/m ²	1 122 Ft/m ²	1 404 Ft/m ²	1 157 Ft/m ²	1 373 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		5%	10%	5%	15%	5%
Településen belüli elhelyezkedés, útviszonyok		0%	0%	5%	0%	0%
Övezeti besorolás		0%	10%	0%	0%	10%
Telekméret		25%	-5%	-5%	-5%	10%
Meglévő közművek		5%	0%	5%	0%	-15%
Kialakítható közművek		-5%	-5%	-5%	0%	0%
Művelési ág, jogi jelleg, épület		0%	15%	20%	20%	-5%
Összehasonlító korrekció összesen		30%	25%	25%	30%	5%
Számított fajlagos érték	1 551 Ft/m ²	1 650 Ft/m ²	1 403 Ft/m ²	1 755 Ft/m ²	1 503 Ft/m ²	1 442 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

1 551 Ft/m² Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

49 265 m²

X

1 551 Ft/m²

76 000 000 Ft



A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan ipari részének telekérték számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Tapolca	Pétfürdő	Tapolca	Papkeszi	Szentkirályszabadja
Utca/út/tér	külterület	belterület	külterület	külterület	külterület	külterület
Övezeti besorolás	Gksz-18 / 45 %	Gksz-2 / 50%	Gksz-1 / 30%	Gksz-2 / 50% és Má	Gksz2 / 40%	Gksz-8 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2023. március	2023. március	2023. március	2023. március	2023. március
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítés, stb.)	Veszprém közigazgatási területének délkeleti részén, Veszprém városától 5 km-re, külterületen található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal, kúttal	Tapolca északnyugati részén, belterületen található, aszfaltos úton elérhető, közmű nélküli	a település déli részén, külterületen található, aszfaltúton elérhető, legelő, illetve kivett megnevezésű terület	Tapolca délnyugati részén található, földúton elérhető, közmű nélküli terület; 15.000 m ² Gksz 2 övezetben, 7.100 m ² Má övezetben, jelenleg szántó művelési ágú	külterületen, a 710-es főút mellett található, közmű nélküli, jelenleg szántó művelési ágú	aszfaltúton elérhető, összközműves terület, 2 db (450 m ² és 150 m ²) fémváz épülettel
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 45%, a legnagyobb építménymagasság 15,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 2500 m ²	a maximális beépíthetőség 50%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 2000 m ²	a maximális beépíthetőség 30%, a legnagyobb építménymagasság 10,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 5000 m ²	a maximális beépíthetőség 50%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 2000 m ²	a maximális beépíthetőség 40%, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 3000 m ²	a maximális beépíthetőség 30%, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legkisebb kialakítható telekterület 1 ha
	forrás:	ingatlan.com / 21753338	ingatlan.com / 33178439	ingatlan.com / 32054558	ingatlan.com / 25375697	ingatlan.com / 32588179
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	271 429	535 732	24 990	23 000	33 000	130 000
Eladási vagy kínálati ár		800 000 000 Ft	33 000 000 Ft	38 000 000 Ft	44 900 000 Ft	210 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 493 Ft/m ²	1 321 Ft/m ²	1 652 Ft/m ²	1 361 Ft/m ²	1 615 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		1 269 Ft/m ²	1 122 Ft/m ²	1 404 Ft/m ²	1 157 Ft/m ²	1 373 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		5%	10%	5%	15%	5%
Településen belüli elhelyezkedés, útviszonyok		0%	0%	5%	0%	0%
Övezeti besorolás		0%	10%	0%	0%	10%
Telekméret		15%	-15%	-15%	-15%	10%
Meglévő közművek		5%	0%	5%	0%	-15%
Kialakítható közművek		-5%	-5%	-5%	0%	0%
Művelési ág, jogi jelleg, épület		0%	15%	20%	20%	-5%
Összehasonlító korrekció összesen		20%	15%	15%	20%	5%
Számított fajlagos érték	1 452 Ft/m ²	1 523 Ft/m ²	1 291 Ft/m ²	1 615 Ft/m ²	1 388 Ft/m ²	1 442 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 1 452 Ft/m² Ft/m²
 Telek forgalmi értéke kerekítve: 271 429 m² X 1 452 Ft/m² **394 000 000 Ft**



A költség alapú értékek számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	3. épület	Kórház	6. épület	Kisparancsnoki
Újraelállítási költség:	300 000 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²
bruttó alapterület:	1 170	859	4 000	802
fizikai avultság:	40%	40%	40%	40%
funkcionális avultság:	35%	35%	35%	35%
környezeti avultság:	20%	20%	20%	20%
Felépítmény pótlási értéke:	17 550 000 Ft	12 887 500 Ft	60 000 000 Ft	12 025 000 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-40%	-40%	-40%	-40%
Felépítmény korrigált értéke:	10 500 000 Ft	7 700 000 Ft	36 000 000 Ft	7 200 000 Ft
	5	6	7	8
Épületrész megnevezése	Tűzoltó szertár	Hangár és rádiós műhely	9. műhely	Torony és hajózó pihenő
Újraelállítási költség:	150 000 Ft/m ²	220 000 Ft/m ²	130 000 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²
bruttó alapterület:	200	1 903	1 058	1 344
fizikai avultság / kész. fok:	40%	35%	35%	35%
funkcionális avultság:	30%	35%	35%	35%
környezeti avultság:	20%	20%	20%	20%
Felépítmény pótlási értéke:	3 000 000 Ft	41 873 333 Ft	13 800 000 Ft	40 300 000 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-40%	-40%	-40%	-40%
Felépítmény korrigált értéke:	1 800 000 Ft	25 100 000 Ft	8 280 000 Ft	24 180 000 Ft



	9	10	11	12
Épületrész megnevezése	Körablakos épület	Tornaterem	Akkumulátorház	16. épület
Újraelállítási költség:	280 000 Ft/m ²	150 000 Ft/m ²	180 000 Ft/m ²	150 000 Ft/m ²
bruttó alapterület:	734	672	593	417
fizikai avultság:	35%	35%	30%	40%
funkcionális avultság:	35%	35%	30%	35%
környezeti avultság:	20%	20%	20%	20%
Felépítmény pótlási értéke:	20 556 667 Ft	10 075 000 Ft	21 330 000 Ft	3 125 000 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-40%	-40%	-40%	-40%
Felépítmény korrigált értéke:	12 300 000 Ft	6 000 000 Ft	12 800 000 Ft	1 900 000 Ft
	13	14	15	16
Épületrész megnevezése	20. épület	22. épület	48. épület	82-84. épületek
Újraelállítási költség:	300 000 Ft/m ²	300 000 Ft/m ²	180 000 Ft/m ²	130 000 Ft/m ²
bruttó alapterület:	136	272	455	750
fizikai avultság / kész. fok:	40%	40%	40%	40%
funkcionális avultság:	35%	35%	35%	35%
környezeti avultság:	20%	20%	20%	20%
Felépítmény pótlási értéke:	2 037 500 Ft	4 075 000 Ft	4 100 000 Ft	4 900 000 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-40%	-40%	-40%	-40%
Felépítmény korrigált értéke:	1 200 000 Ft	2 400 000 Ft	2 460 000 Ft	2 940 000 Ft



	17	18	19	20
Épületrész megnevezése	Kamionmosó	11. Üzemanyag töltő épület	7-es raktár	Tároló a púposhangárral szemben
Újraelőállítási költség:	150 000 Ft/m ²	250 000 Ft/m ²	180 000 Ft/m ²	150 000 Ft/m ²
bruttó alapterület:	271	48	413	600
fizikai avultság:	40%	35%	40%	40%
funkcionális avultság:	35%	35%	35%	35%
környezeti avultság:	20%	20%	20%	20%
Felépítmény pótlási értéke:	2 031 250 Ft	1 208 333 Ft	3 712 500 Ft	4 500 000 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-40%	-40%	-40%	-40%
Felépítmény korrigált értéke:	1 200 000 Ft	700 000 Ft	2 200 000 Ft	2 700 000 Ft

A 0230/3 hrsz-ú ingatlanon található felépítmények értéke:	2 700 000 Ft
A 0230/3 hrsz-ú ingatlan telekértéke:	76 000 000 Ft
A 0230/3 hrsz-ú ingatlan költség alapú értéke:	78 700 000 Ft
A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan Gksz-18 övezeti besorolású része:	394 000 000 Ft
A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan legelőként hasznosítható része:	287 000 000 Ft
A 0230/4 hrsz-ú ingatlanon található felépítmények értéke:	167 000 000 Ft
A 0230/4 hrsz-ú ingatlan költség alapú értéke:	848 000 000 Ft
A 0241/2 hrsz-ú ingatlan értéke:	500 000 Ft
A 0241/10 hrsz-ú ingatlan értéke:	600 000 Ft
A 0238/2 hrsz-ú ingatlan értéke:	20 200 000 Ft
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:	948 000 000 Ft

4.5.4 Bérleti díj számítás

Az ingatlanok közül a 0230/3 helyrajzi számú ingatlan, a 0230/4 helyrajzi számú ingatlan, illetve a 0241/2 helyrajzi számú ingatlan hasznosítható bérbeadással.

A fentiek közül a 0230/3 helyrajzi számú ingatlan és a 0230/4 helyrajzi számú ingatlan ipari része esetében a kérhető fajlagos bérleti díj a hozamszámítás esetében már kiszámolásra került. (lásd: 4.5.2)

A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan esetében a hozamszámítástól eltérően csak a felújítás nélkül



bérbeadható, illetve jelenleg is bérbeadott épületek alapterületével számoltunk (mivel ebben az esetben befektetési kiadás nem érvényesíthető).

A felépítményes ingatlanok bérleti díjának meghatározása során az alábbi épületek alapterületét vettük figyelembe:

Bérbeadható állapotú épületek:	
0230/3 hrsz.	m2
Hangár és rádiós műhely	1 903
Fém szerkezetű hangár	333
16. épület	417
48. épület	455
82., 83., 84 számú épület	750
7-es raktár	413
0230/3 hrsz.	m2
Tároló a púposhangárral szemben	600

A hozamszámításban szereplő bérleti díj a 0230/3 helyrajzi számú ingatlan esetében a hozamszámításon alapuló érték esetében már kiszámolt 300.000 Ft/hó, 3.600.000 Ft/év.

A bérleti díj a 0230/4 helyrajzi számú ingatlan esetében $4271 \text{ m}^2 \cdot 600 \text{ Ft/m}^2 = 2.562.600 \text{ Ft} \sim 2.560.000 \text{ Ft/hó}$, azaz 30.720.000 Ft/év.

A gyepként hasznosított ingatlanrész és ingatlanok esetében az ingatlanok környezetében található haszonbérleti szerződésekből indultunk ki, a kérhető bérleti díj piaci összehasonlító módszerrel került megállapításra.



A gyepként hasznosított területek bérleti díjszámítása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		realizált	realizált	realizált
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Herend
Terület (ha)	115,0268	0,2795	0,2327	3,3064
AK		4,36	3,63	10,91
Fajlagos AK érték		15,60	15,60	3,30
Eladás/kínálat ideje		2023. február	2023. február	2023. március
Művelési ág		szántó	szántó	legelő
Fajlagos bérleti díj	(kg búza / AK / év)	35	35	69
Búzaár	110 Ft/kg			
Bérleti díj		16 786 Ft	13 976 Ft	82 660 Ft
Fajlagos bérleti díj		60 057 Ft/ha	60 058 Ft/ha	25 000 Ft/ha
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Átlagos fajlagos bérleti díj :	48 372 Ft/ha			

Értékmódosító tényezők:

Alak, forma, méret:	10%
Elhelyezkedés:	0%
Megközelíthetőség:	-5%
Domborzat, felszín:	0%
Vízjárás, öntözés:	0%
Demográfia:	0%
Művelést gátló tereptárgy	0%
Gazdálkodási tradíciók:	-10%
Jég, fagy, vadkár:	0%
Kerítettség:	0%
Esztétikai benyomás:	-10%
Környezeti állapot:	-10%
Gazdasági környezet:	0%
Infrastruktúra, közmű:	0%
Természeti védettség:	-20%
Kultúrállapot:	-10%
Melioráció:	0%
Földminőség:	0%
Összesen:	-55%

Korrigált fajlagos földbérleti díj: 21 767 Ft/ha
Kalkulált bérleti díj összesen: 2 500 000 Ft/év
0230/4 hrsz. 2 494 536 Ft/év
0241/2 hrsz. 5 464 Ft/év



5. ÖSSZEFOGLALÁS

Helyrajzi szám	Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott forgalmi érték
0230/3	Piaci összehasonlító adatok elemzése	67 000 000 Ft	100%	67 000 000 Ft
	Költség alapú számítás	78 700 000 Ft	0%	
	Hozam számítás	17 000 000 Ft	0%	
0230/4 - ipari	Piaci összehasonlító adatok elemzése	577 000 000 Ft	100%	864 000 000 Ft
	Költség alapú számítás	848 000 000 Ft	0%	
	Hozam számítás	195 000 000 Ft	0%	
0230/4 - gyp	Piaci összehasonlító adatok elemzése	287 000 000 Ft	100%	
	Hozam számítás			
0241/2	Piaci összehasonlító adatok elemzése	500 000 Ft	100%	500 000 Ft
0241/10	Piaci összehasonlító adatok elemzése	600 000 Ft	100%	600 000 Ft
0238/2	Piaci összehasonlító adatok elemzése	20 200 000 Ft	100%	20 200 000 Ft
Az ingatlanok együttes súlyozott forgalmi értéke:				952 300 000 Ft

Bérleti díj	Havi bérleti díj	Éves bérleti díj
0230/3 hrsz.	300 000 Ft	3 600 000 Ft
0230/4 hrsz. - ipari	2 560 000 Ft	30 720 000 Ft
0230/4 hrsz. - gyp	207 878 Ft	2 494 536 Ft
0241/2 hrsz.	455 Ft	5 464 Ft

A becsült értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, az áfa összegét nem tartalmazzák.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A választott értékelési módszer indoklása

A 0230/3 helyrajzi számú ingatlan esetében piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, költség alapú módszer, illetve hozamszámítás egyaránt alkalmazott. A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetesként, bérbeadással történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értékeknél. Az előbbieket miatt az ingatlan értékét fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg, míg a hozamszámítás és a költség számítás kevésbé reprezentálja a piaci viszonyokat.

A 0230/4 helyrajzi számú ingatlan két funkcionálisan eltérő részből áll, ezért ipari funkciójú területre és gyepre osztva vizsgáltuk.

Az ipari ingatlanrész esetében szintén piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, költség alapú módszer, illetve hozamszámítás alkalmazott. Ez esetben is igaz, hogy az ingatlan befektetesként, bérbeadással történő hasznosítása nem életszerű, és a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értékeknél, és az ingatlan értékét fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg, míg a hozamszámítás és a költség számítás kevésbé reprezentálja a piaci viszonyokat.



A gyepeként hasznosított részen felépítmény nem található, ezért költség alapú számítás nem végezhető, és, mivel a terület művelés alól kivett, termőföld esetében használt hozamszámítás nem készíthető, ezért kizárólag piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazott.

A fenti megállapítás igaz a 0241/2 helyrajzi számú esetében is.

A 0238/2 és a 0241/10 helyrajzi számú, út funkciójú ingatlanok esetében, kialakult bérleti piac, illetve értékelhető felépítmény hiányában hozamszámítás és költségszámítás szintén nem készíthető, ezért kizárólag piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazott.

Csopak, 2023. március 8.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Készítette: Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/5439)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)





6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP 0230/3 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15173/2023

2023.02.22

VESZPRÉM

Szektor: 53

Külterület 0230/3 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett repülőter		0	4.9265	0.00	
2. bejegyző határozat: 49964/2007.10.29					
Natura 2000 terület					
		II. RÉSZ			
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06					
eredeti határozat: 31680/2006.01.30					
jogcím: tulajdonba adás 31680/2006.01.30.					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39438/1995.06.20					
Önálló szóveges bejegyzés kialakult a 0230 hrsz. ingatlan meg- osztása és telekhatárrendezés során.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 960/2004.09.20					
Önálló szóveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35790/2007.03.19					
Önálló szóveges bejegyzés 5 épület feltüntetése.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					

TULAJDONI LAP VÉGE



TULAJDONI LAP 0230/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN 1. OLDAL

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15174/2023

2023.02.22

Szektor: 53

VESZPRÉM

Külterület 0230/4 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill.
. Kivett repülőtér	0	141.9183	0.00		
2. bejegyző határozat: 49964/2007.10.29					
Natura 2000 terület					

		II. RÉSZ			
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06					
eredeti határozat: 31680/2006.01.30					
jogcím: tulajdonbaadás 31680/2006.01.30.					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.					

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39438/1995.06.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0230 hrsz. ingatlan megosztása és telekhatárrendezés során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 960/2004.09.20

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35790/2007.03.19

Önálló szöveges bejegyzés 60 épület feltüntetése.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 43360/2011.08.03

VezetékJog
A vázrajz szerinti 828 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



TULAJDONI LAP 0230/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN 2. OLDAL

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15174/2023

2023.02.22

VESZPRÉM

Szektor : 53

Külterület 0230/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 414975/3/2020.10.01
eredeti határozat: 47220/2/2007.09.18
Tartós környezetkárosodás
A III/6. sorszám alatti bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789415
cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



TULAJDONI LAP 0241/2 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15181/2023

2023.02.22

VESZPRÉM

Szektor: 53

Külterület 0241/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet	adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill.
. Kivett repülőtér	0	2517	0.00		

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06

eredeti határozat: 31680/2006.01.30

jogcím: tulajdonbaadás 31680/2006.01.30.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 960/2004.09.20	
Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.	

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

TULAJDONI LAP VÉGE



TULAJDONI LAP 0241/10 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15182/2023

2023.02.22

VESZPRÉM

Szektor: 53

Külterület 0241/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet	adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill.
. Kivett saját használatú út		0	1330	0.00	

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06
 eredeti határozat: 37714/2004.04.14
 jogcím: tulajdonbaadás 37714/2004.04.14.
 jogállás: tulajdonos
 név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
 törzsszám: 15734202
 Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30449/1989.06.26
 Vízvezetési szolgalmi jog
 jogosult:
 név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM törzsszám: 15700005
 cím: 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54517/1998.12.02
 Önálló szöveges bejegyzés kárpótlási kiosztás során kialakult a 0241/5.hrsz-ből.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35210/5/2019.03.01
 Vízvezetési szolgalmi jog
 A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben) 272/10351-22303 számú határozata alapján, vízvezetés és biztonsági övezete által érintett 16 m2 területre, 8/1054/2018.
 jogosult:
 név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202
 cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



TULAJDONI LAP 0238/2 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN 1. OLDAL

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15178/2023

2023.02.22

Szektor: 53

VESZPRÉM

Külterület 0238/2 helyrajzi szám

		I. R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.fill
. Kivett helyi közút		0	4.2153	0.00	
		II. R É S Z			
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 48548/2018.09.06					
eredeti határozat: 42352/2006.07.19					
jogcím: telek-megosztás 42352/2006.07.19.					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Vörösmarty tér 9.					
törzsszám: 15734202					
Jogcím: szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása, 48548/2018.09.06.					
		III. R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42352/2006.07.19					
Önálló szóveges bejegyzés kialakult a veszprémi 0238. hrsz-ú ingatlan megosztásából.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 52341/2009.11.16					
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .					
Alappon száma: 53-4418.					
jogosult:					
név: VESZPRÉM MEGYEI FÖLDHIVATAL törzsszám: 15325024					
cím : 8200 VESZPRÉM Vörösmarty tér 9					
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42513/2/2011.07.18					
Vezetékgjog					
A vázrajz szerinti 510 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.					
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39550/3/2012/2011.08.03					
Vezetékgjog					
A vázrajz szerinti 638 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.					

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



TULAJDONI LAP 0238/2 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN 2. OLDAL

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15178/2023

2023.02.22

VESZPRÉM

Szektor : 53

Külterület 0238/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 45480/3/2012.06.27

Vezetéskjog

A vázrajz szerinti 290 m² területre.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 40241/2018.05.11

Vízvezetési szolgalmi jog

Eredeti határozatszám: 30449/1989.06.26.

jogosult:

név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM törzsszám: 15700005

cím : 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 50539/3/2018.10.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése "közforgalom elől el nem zárt magánút"
megnevezéséről "helyi közút" megnevezésre változott.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



TÉRKÉPMÁSOLAT 0230/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

Elektronikusan aláírta:

Léchner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

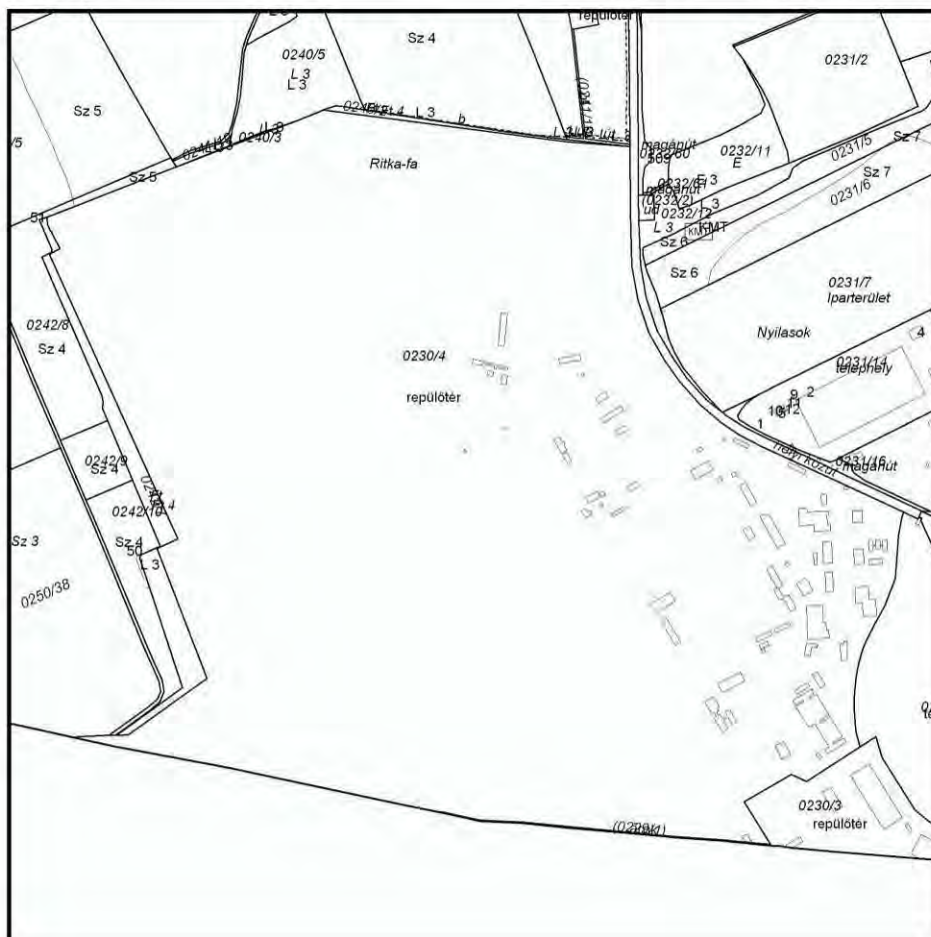
2023.02.28 14:00:43

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 230/4

Megrendelés szám: 7/464/2023

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzsám: 38049490002023



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



TÉRKÉPMÁSOLAT 0230/3 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

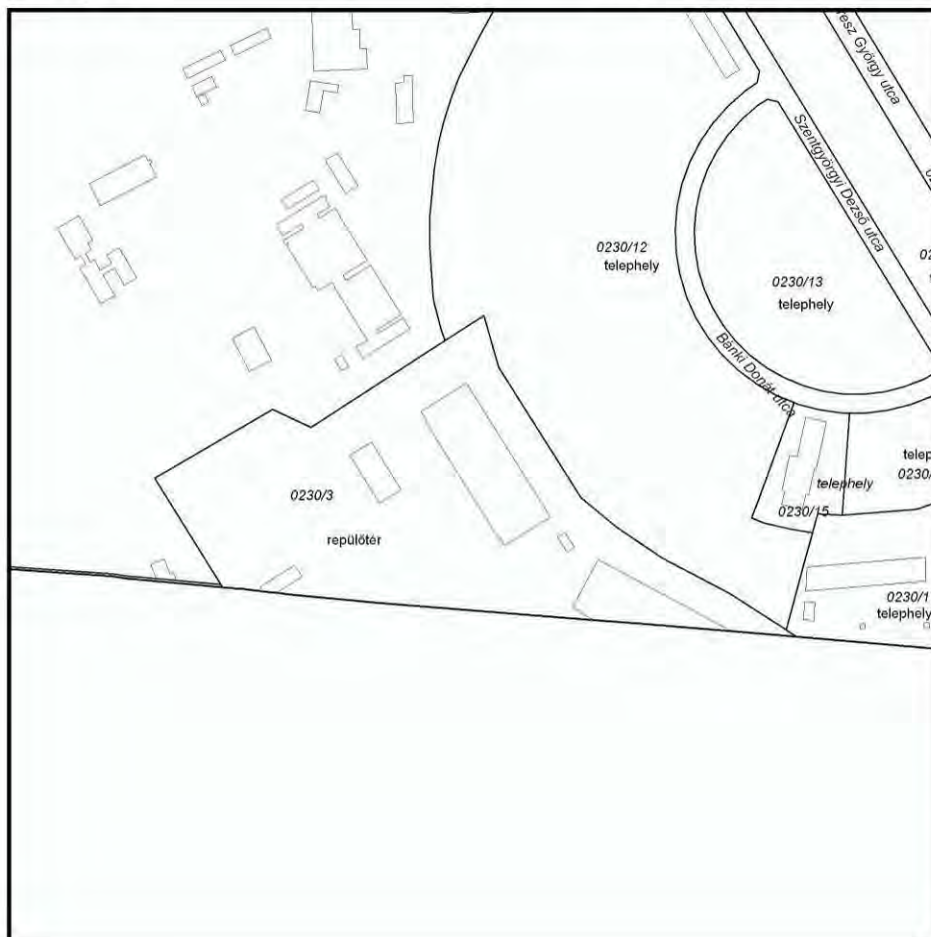
2023.02.28 13:59:01

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 230/3

Megrendelés szám: 7/463/2023

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 38049450002023



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



TÉRKÉPMÁSOLAT 0241/2 ÉS 0241/10 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

Elektronikusan aláírta:

Léchner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

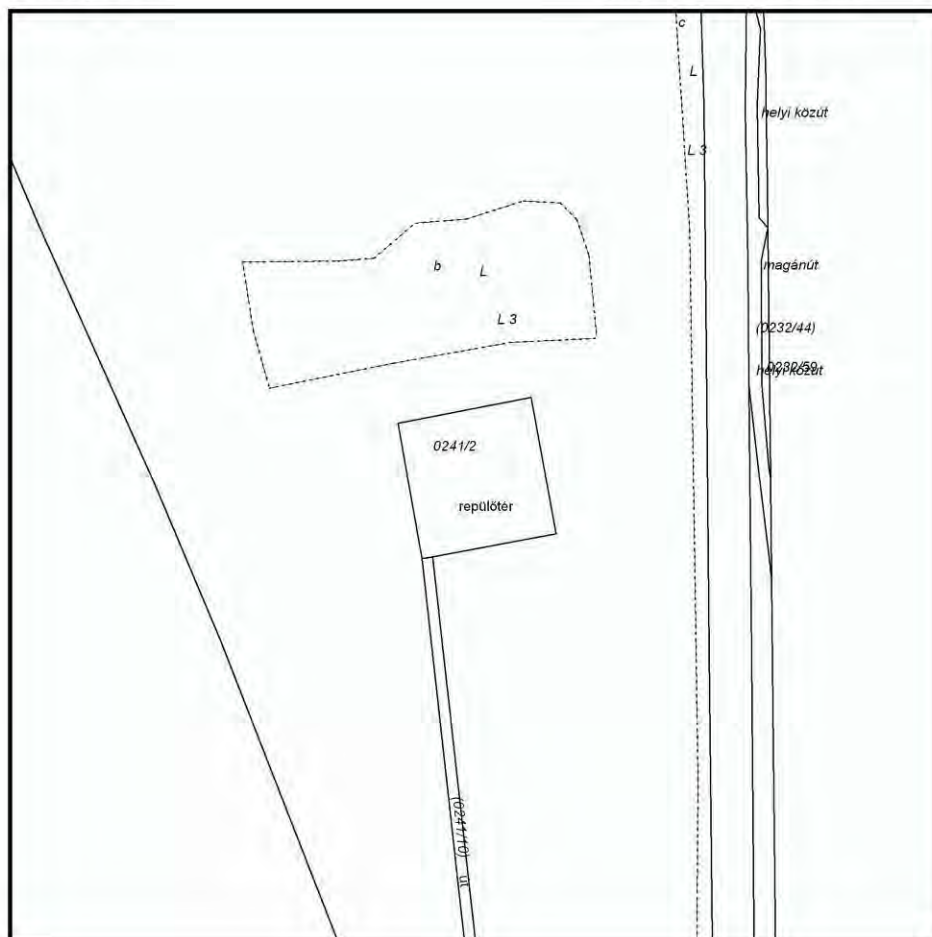
2023.02.28 14:02:18

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 241/2

Megrendelés szám: 7/465/2023

Méretarány: 1 : 2000

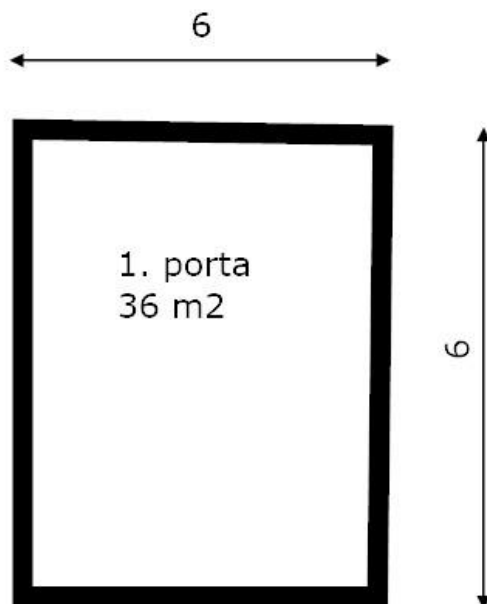
Térrajzsám: 38049550002023



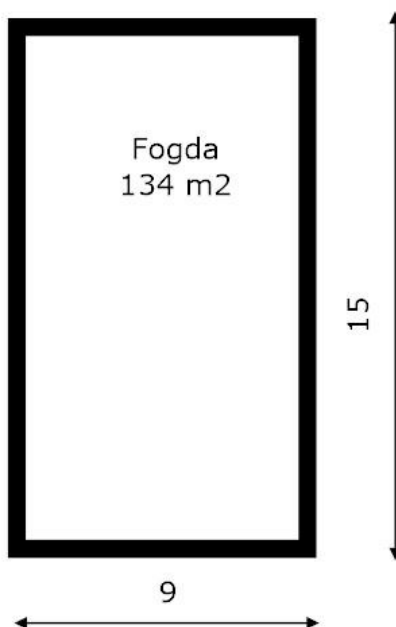
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ALAPRAJZOK

0230/4 hrsz. 1-es porta épület

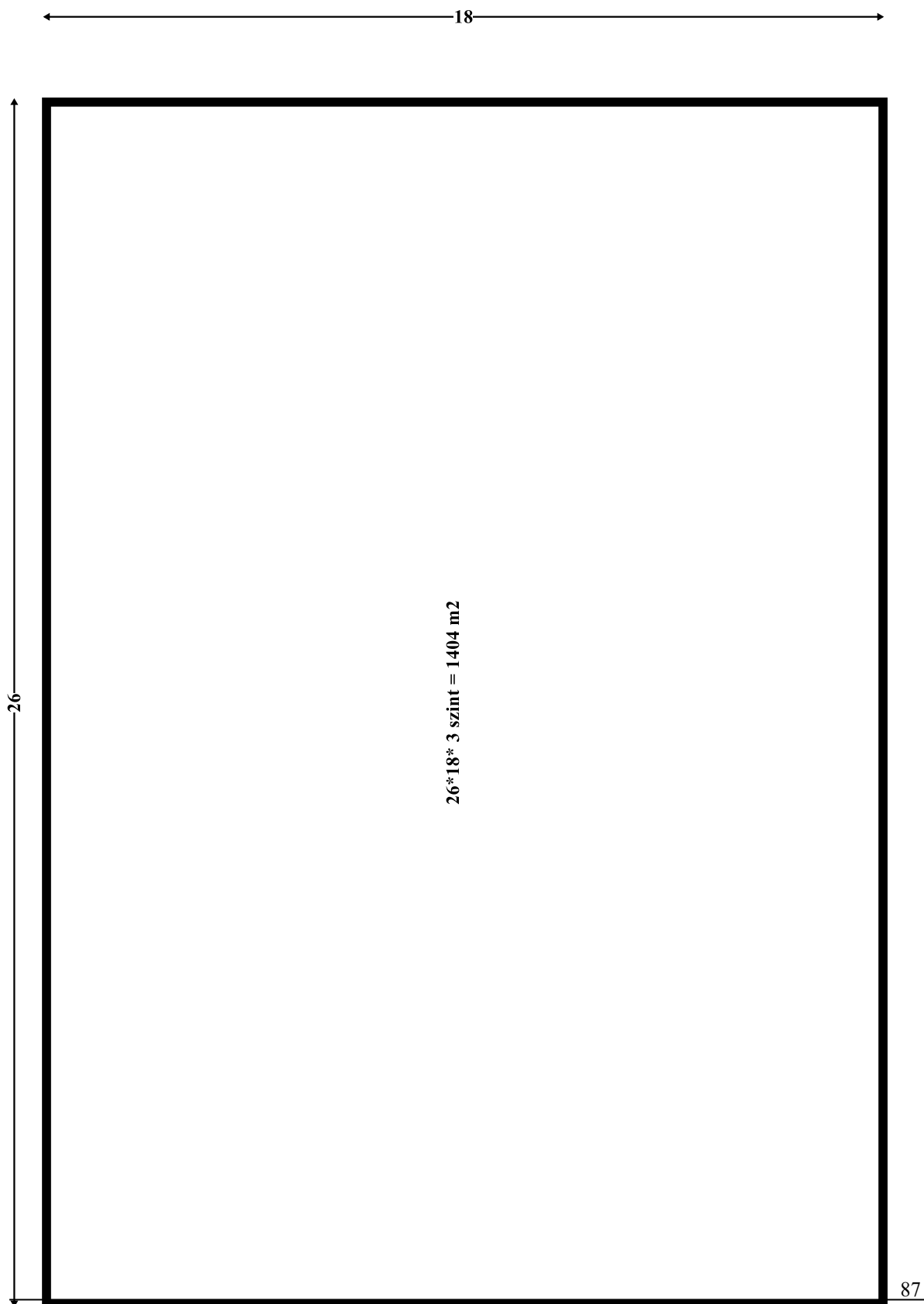


Fogda





3. épület



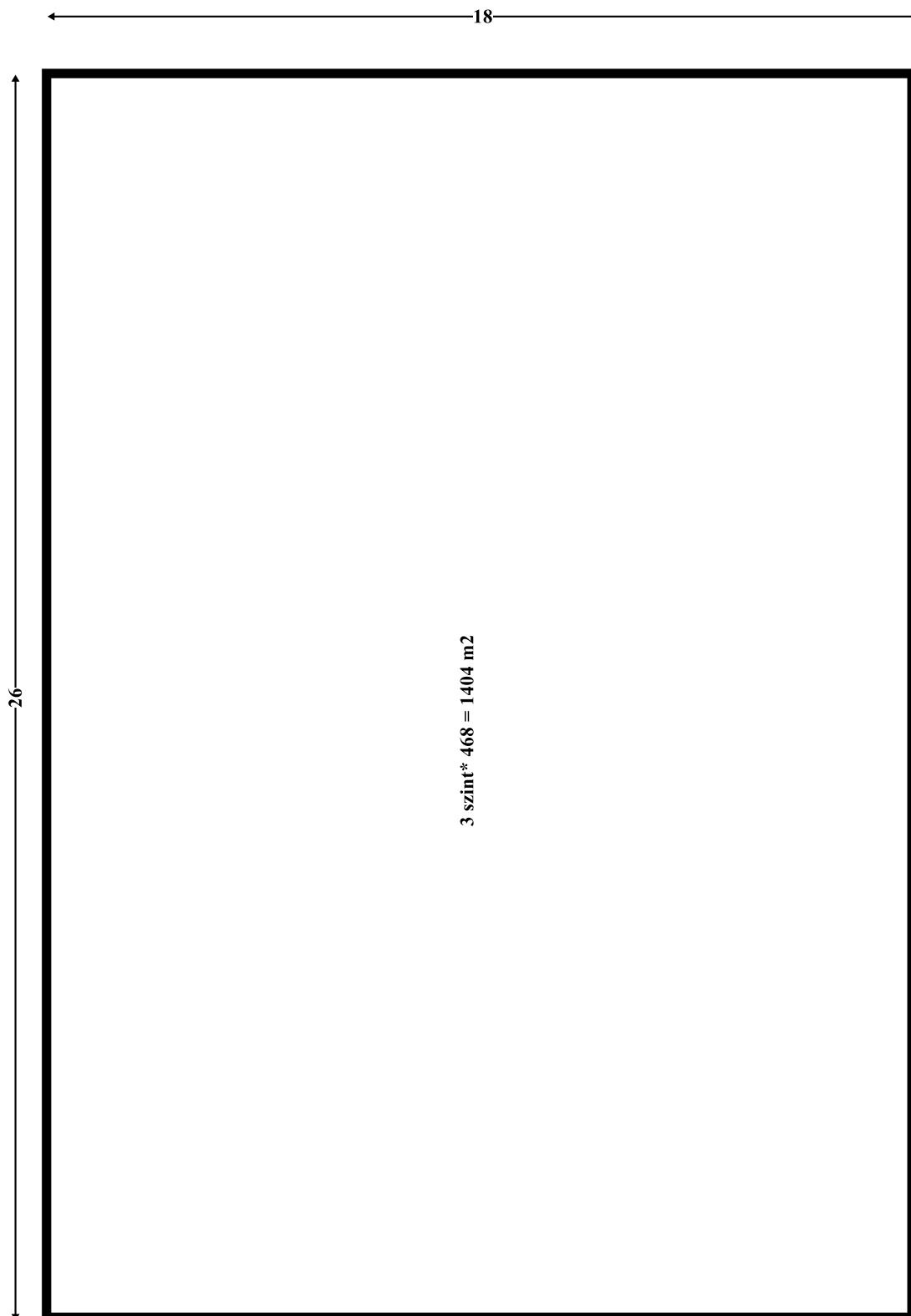
Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

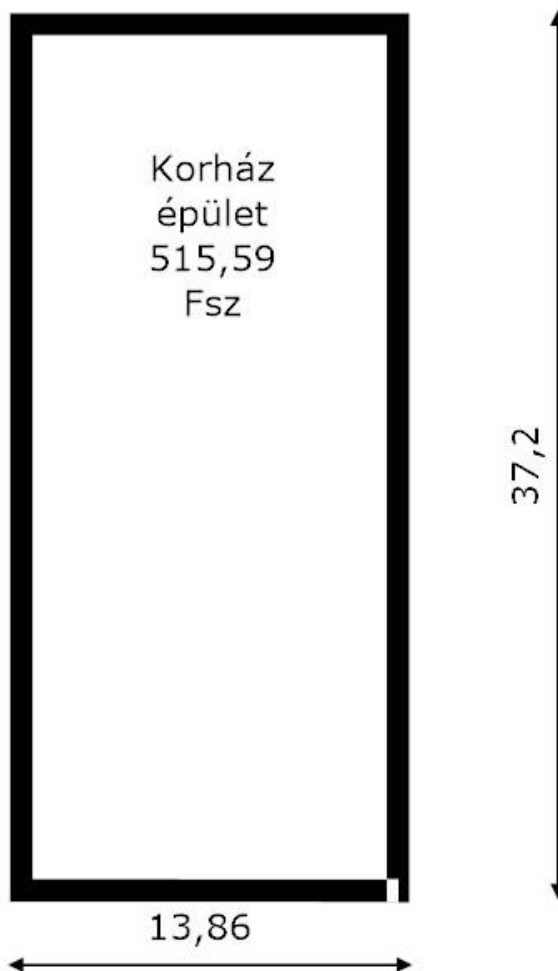
Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

4. épület

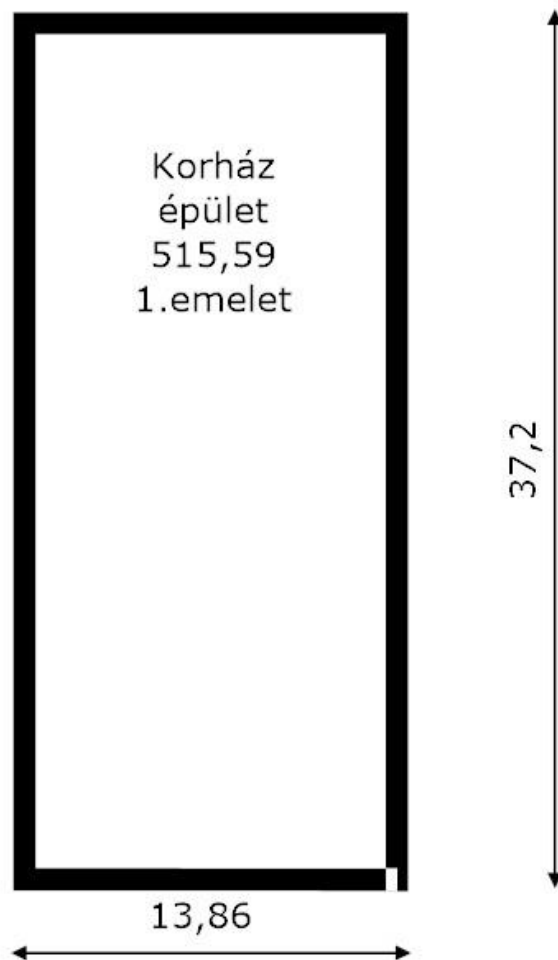




Kórház földszint

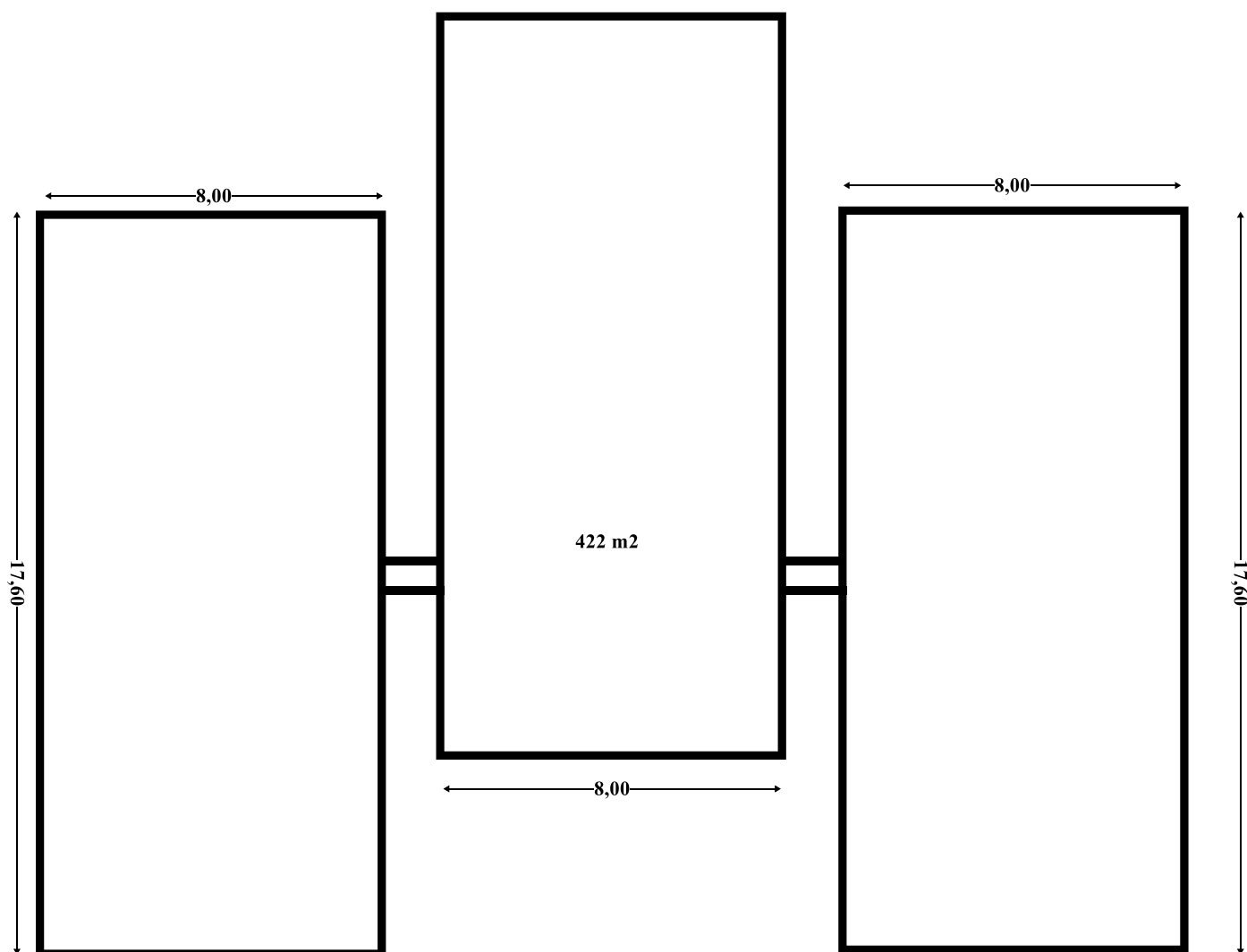


Kórház emelet

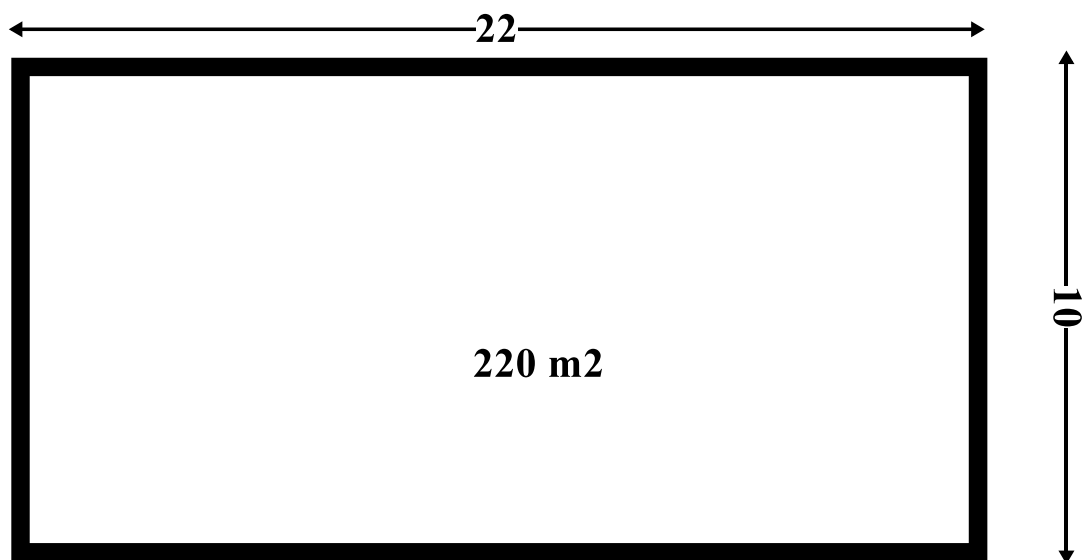




Faházak

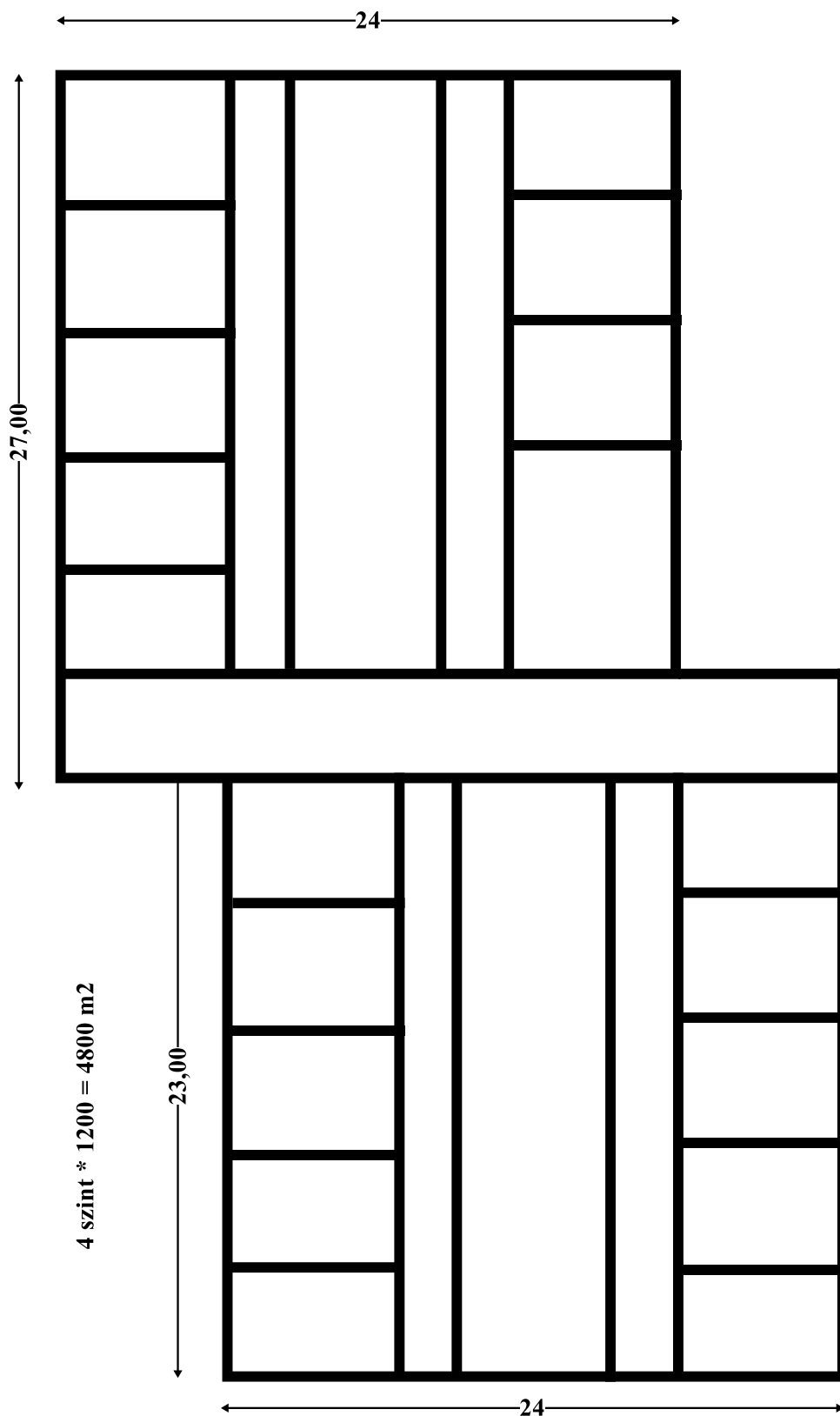


5. épület



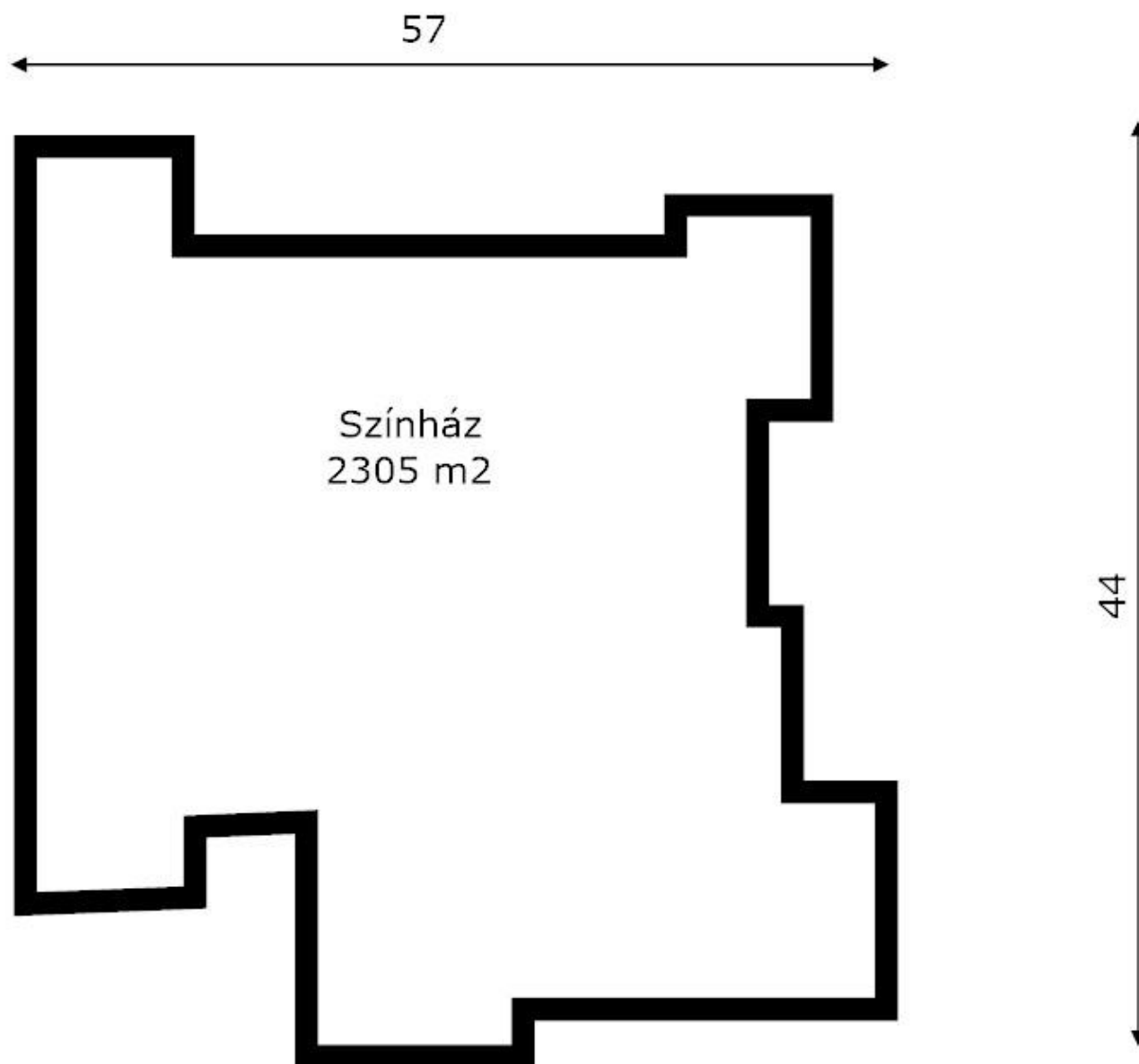


6. épület



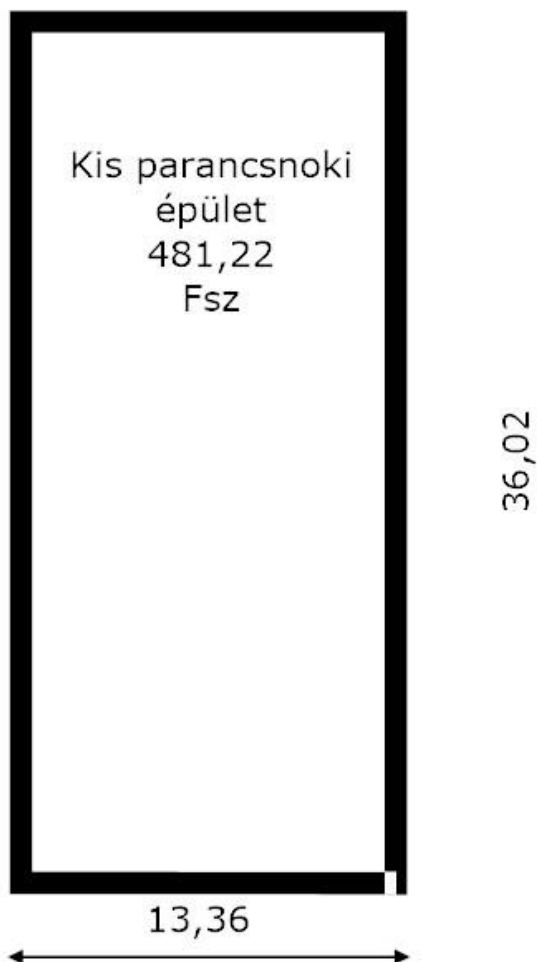


Színház

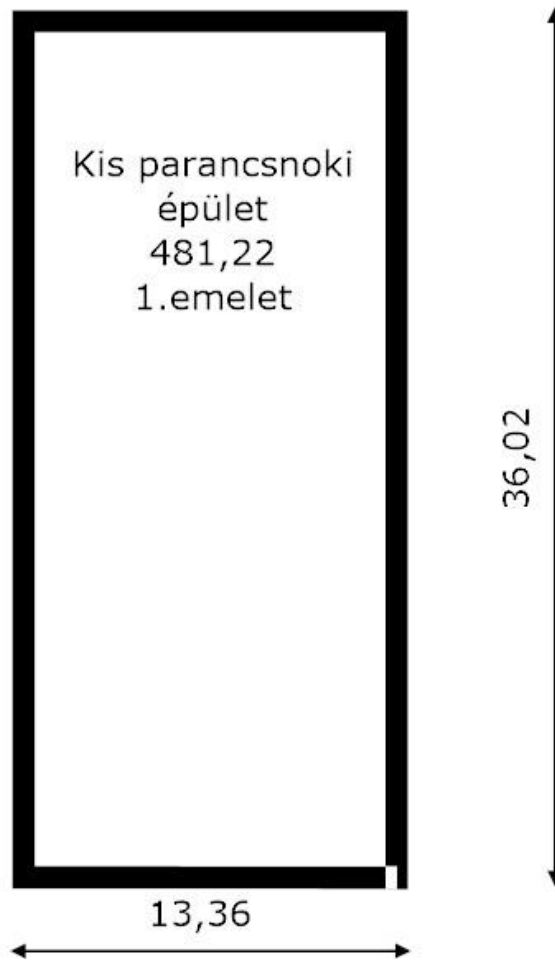




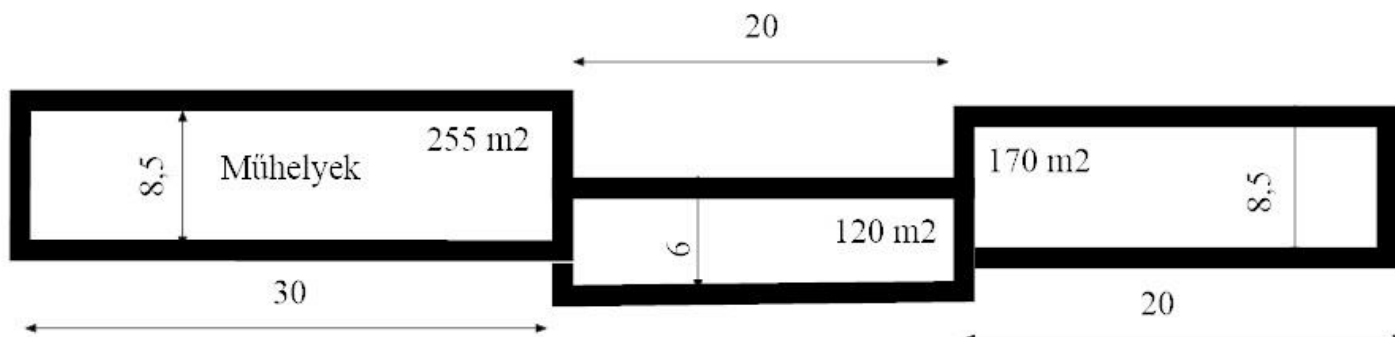
Kisparancsnoki épület földszint



Kisparancsnoki épület emelet

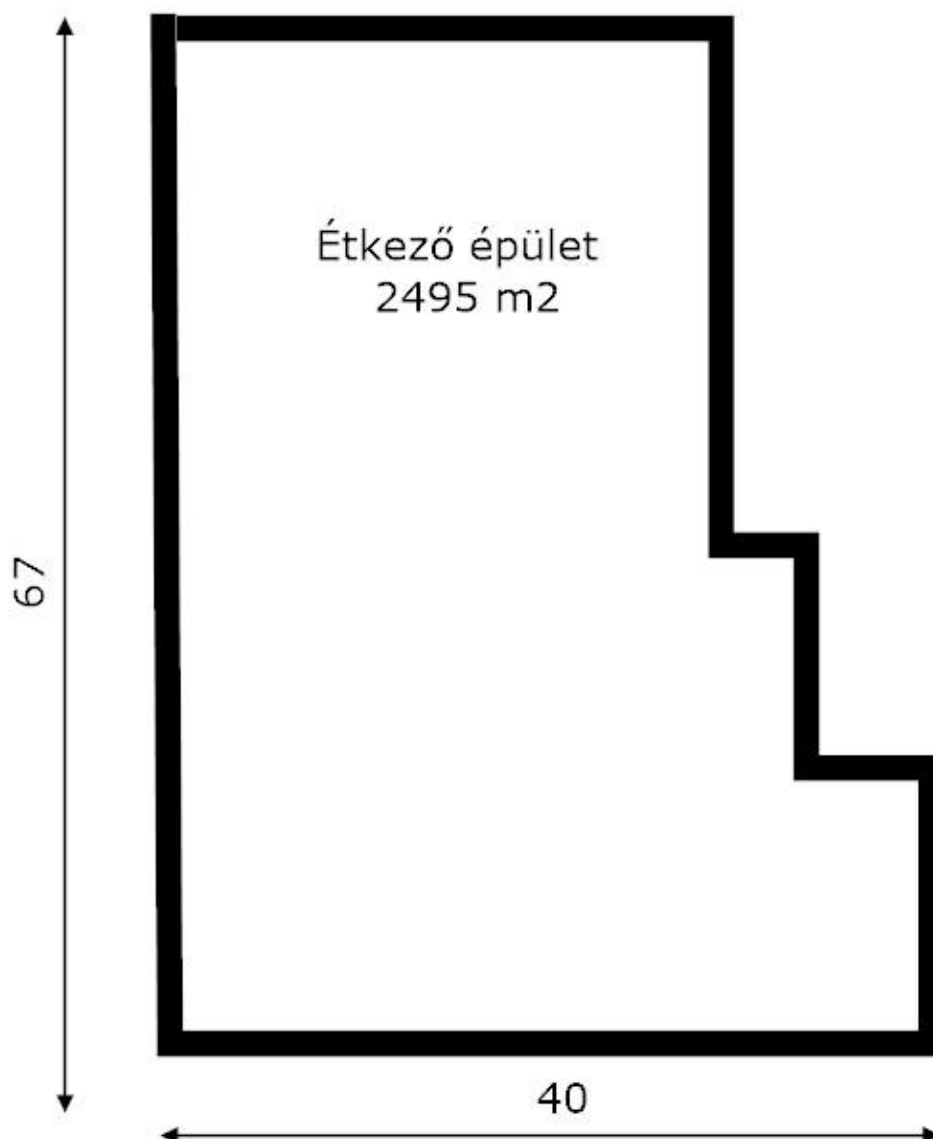


Műhelyek





Étkező



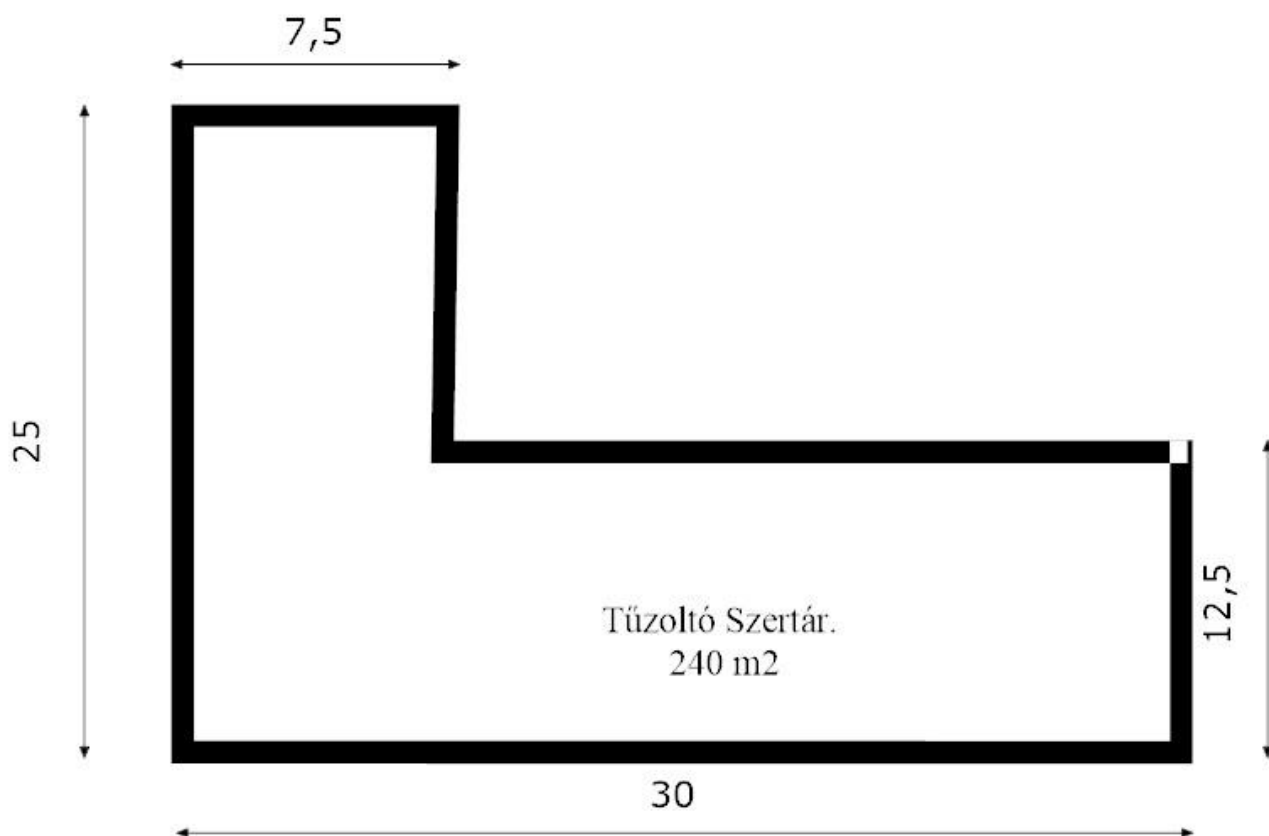


Öltöző

36

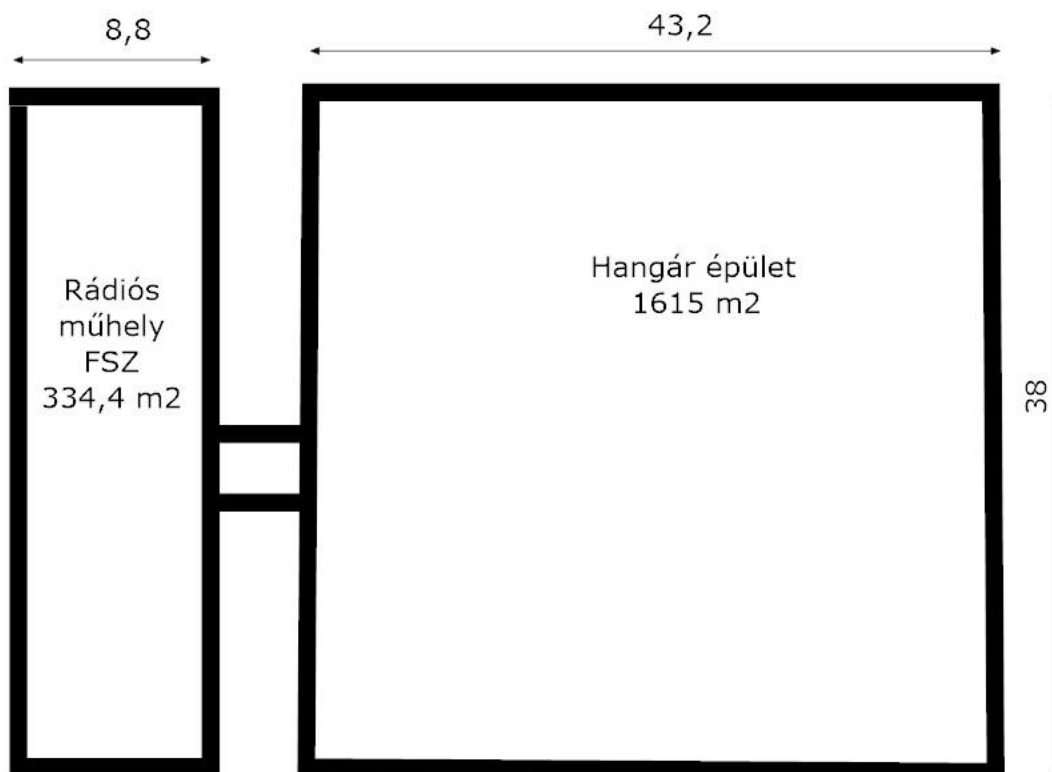


Tűzoltó szertár

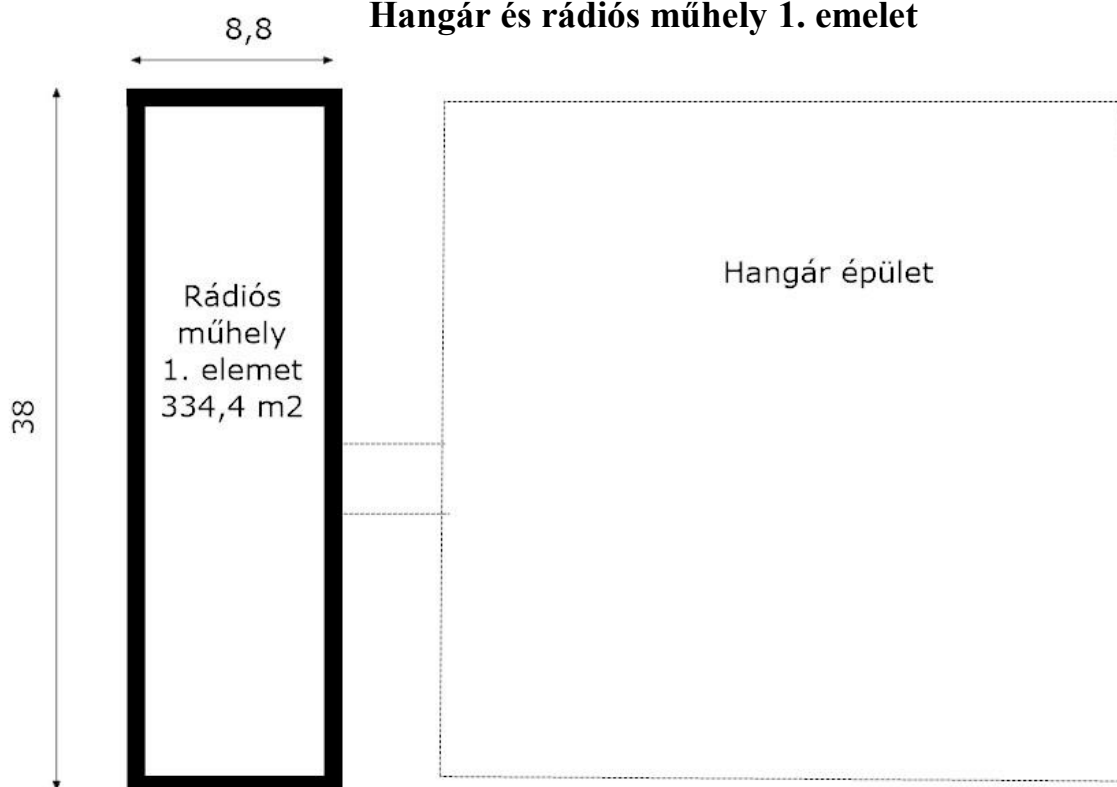




Hangár és rádiós műhely földszint

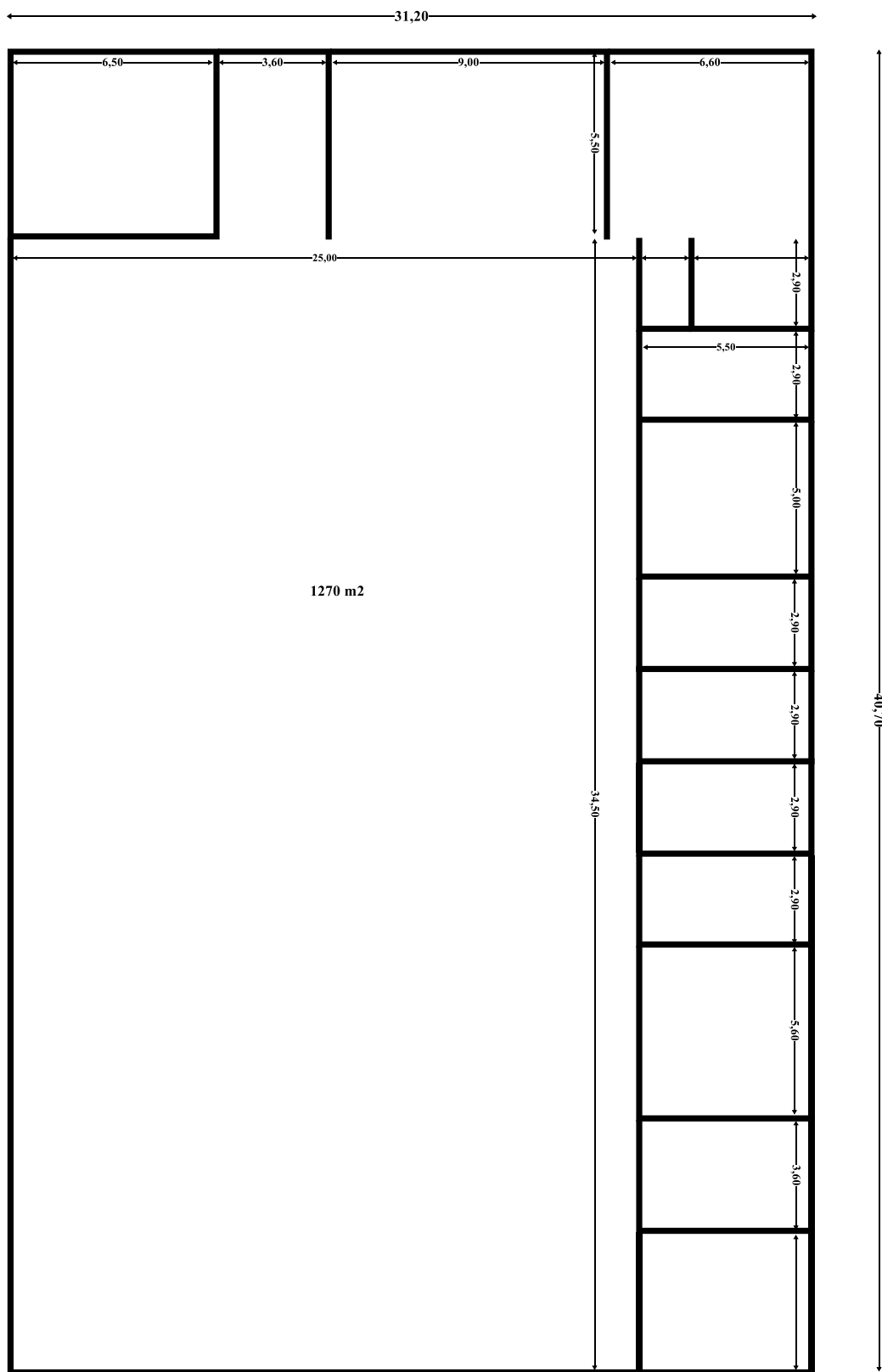


Hangár és rádiós műhely 1. emelet



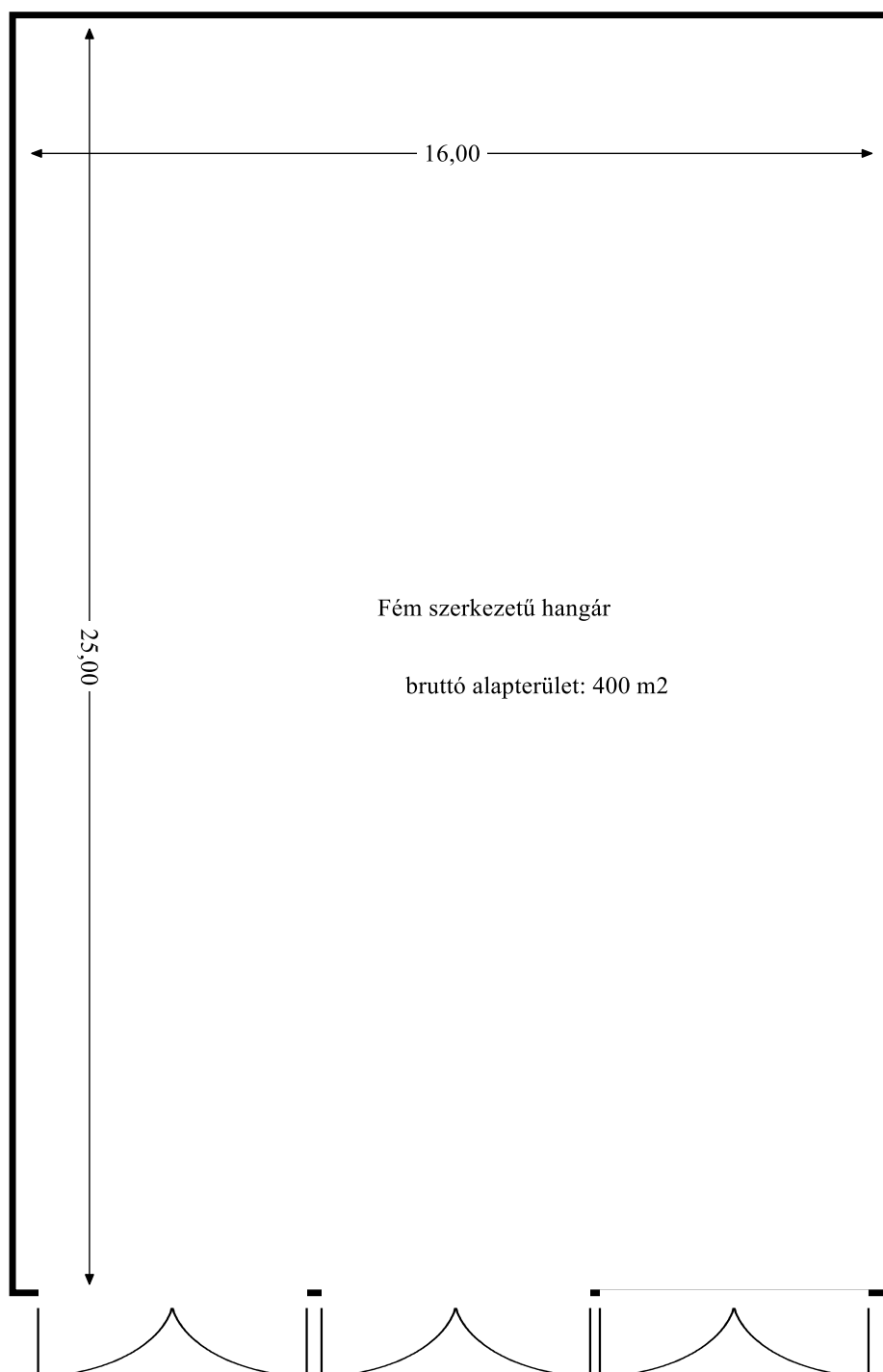


9. műhely

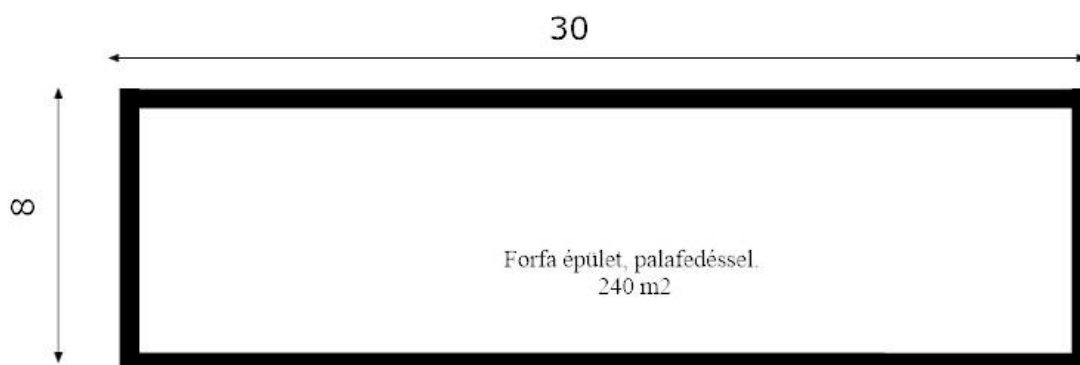




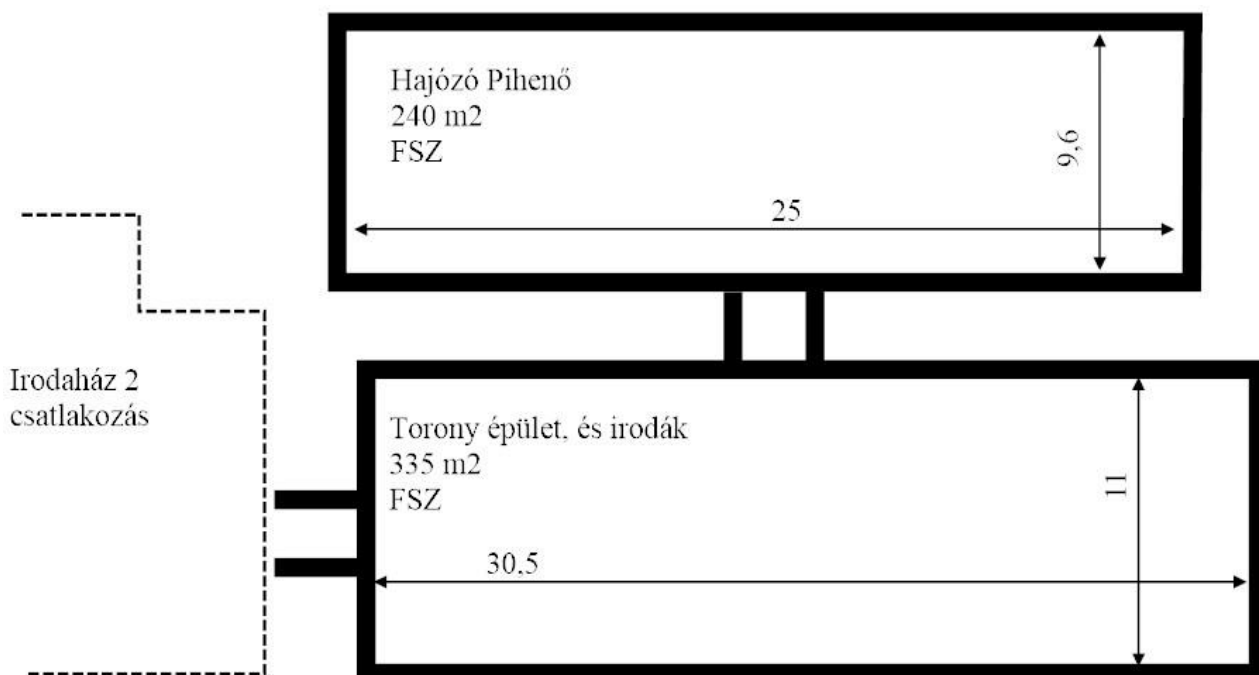
Fém szerkezetű hangár



64. forfa épület

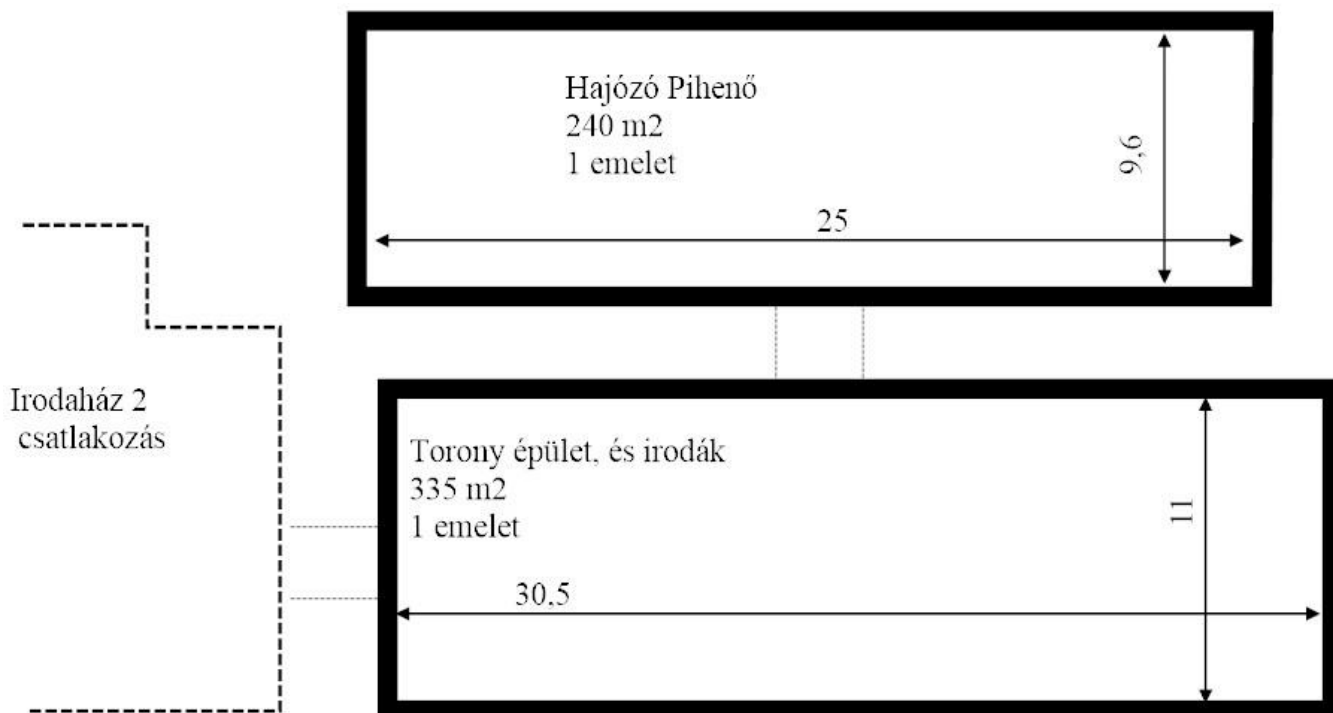


Torony épület földszint

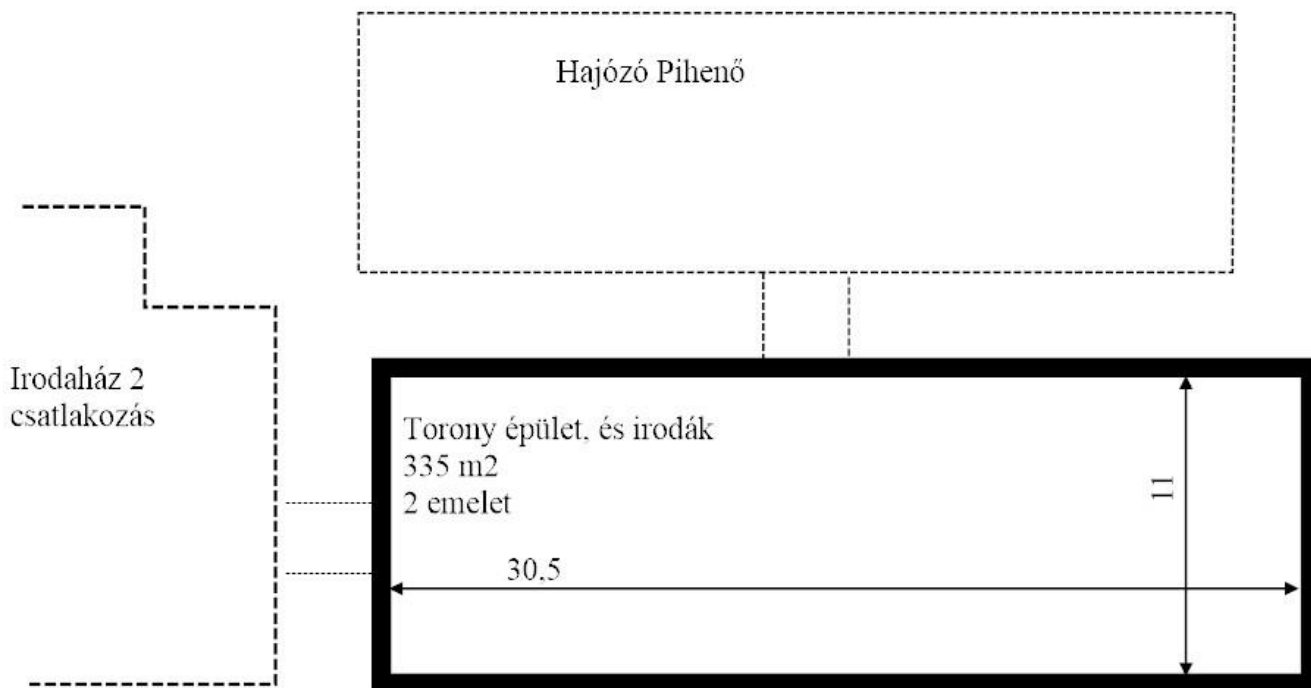




Torony épület 1. emelet

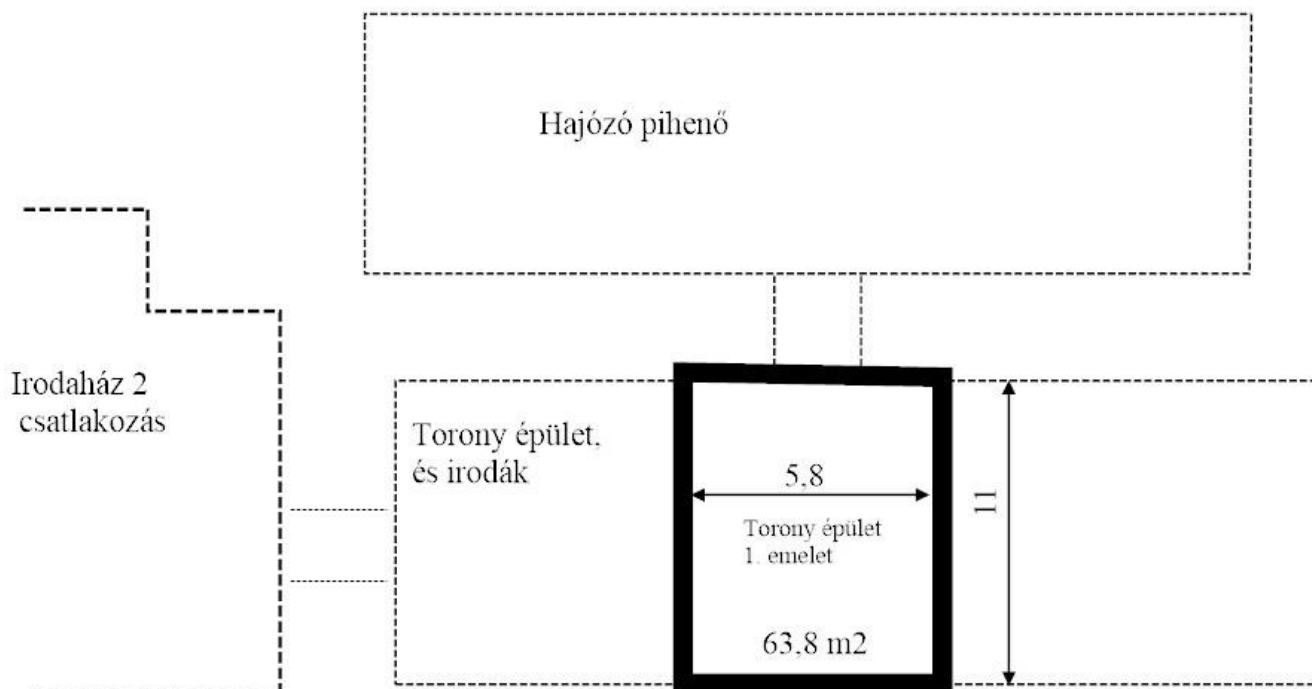


Torony épület 2. emelet

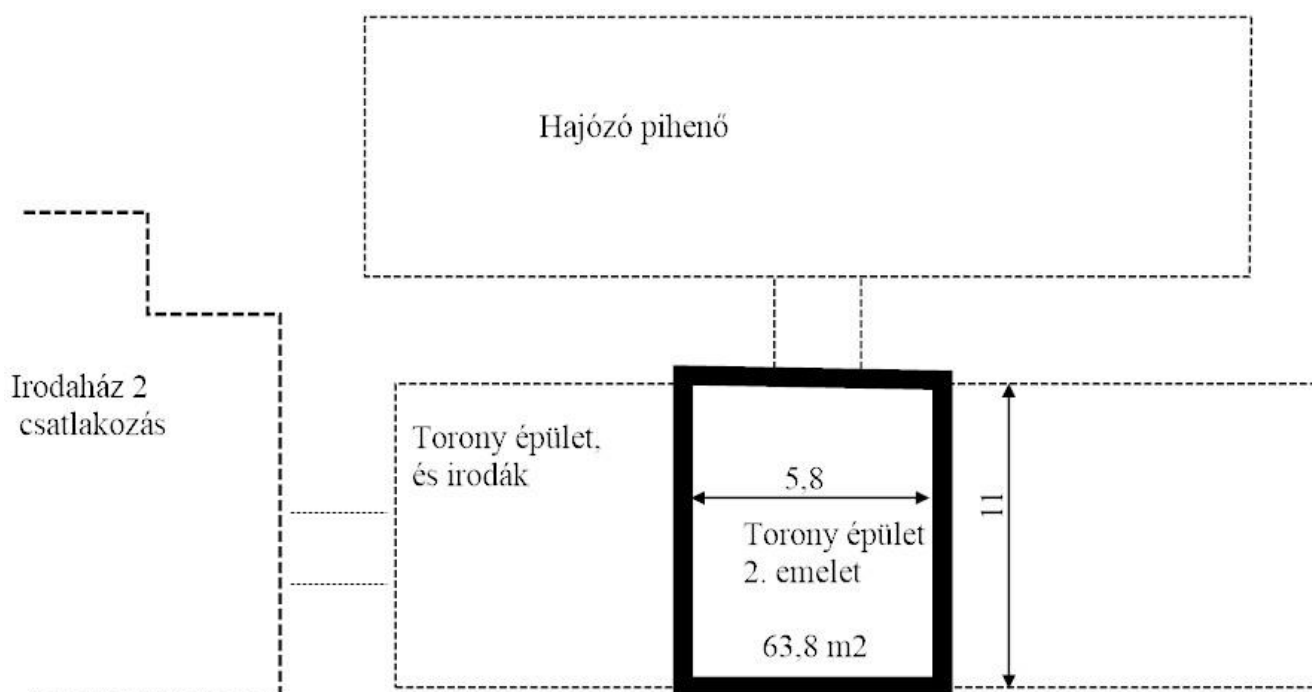




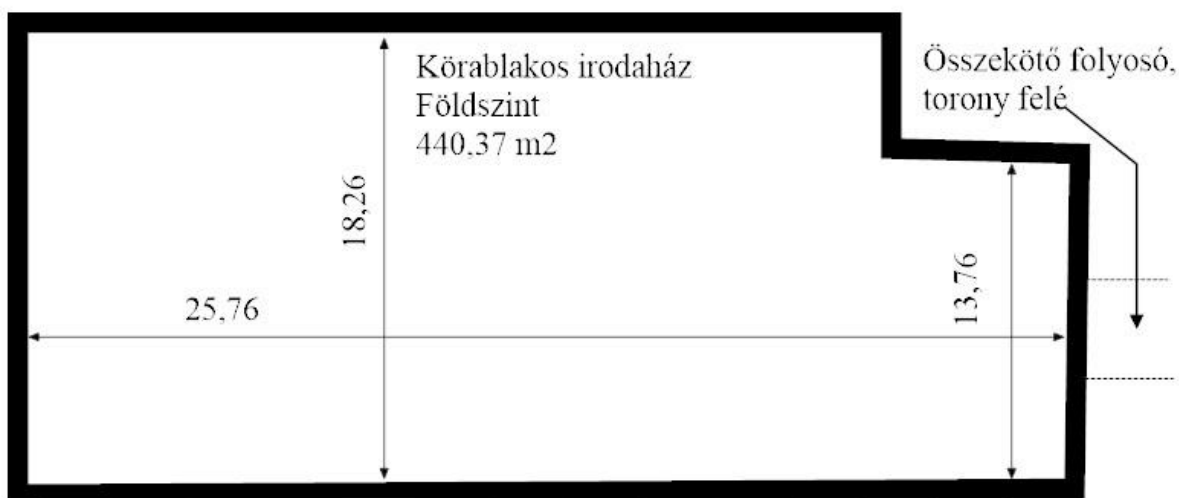
Torony épület 3. emeleti alaprajz



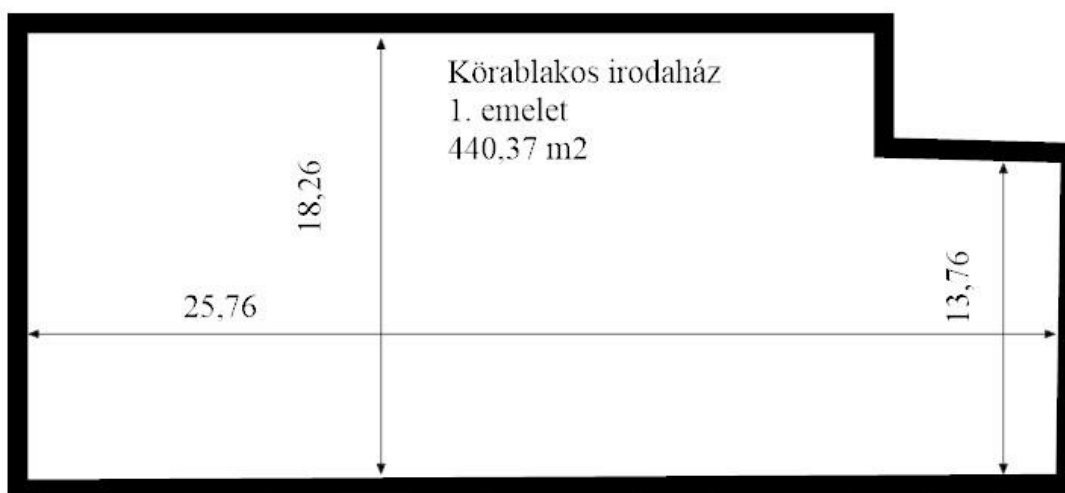
Torony épület 4. emeleti alaprajz



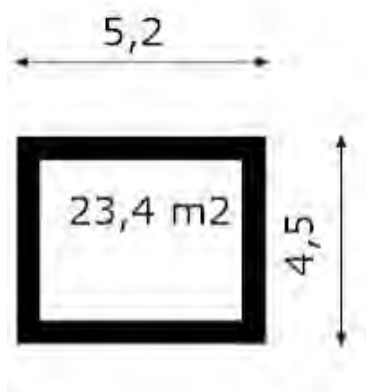
Körablakos épület (irodaház 2) földszint



Körablakos épület (irodaház 2) emelet

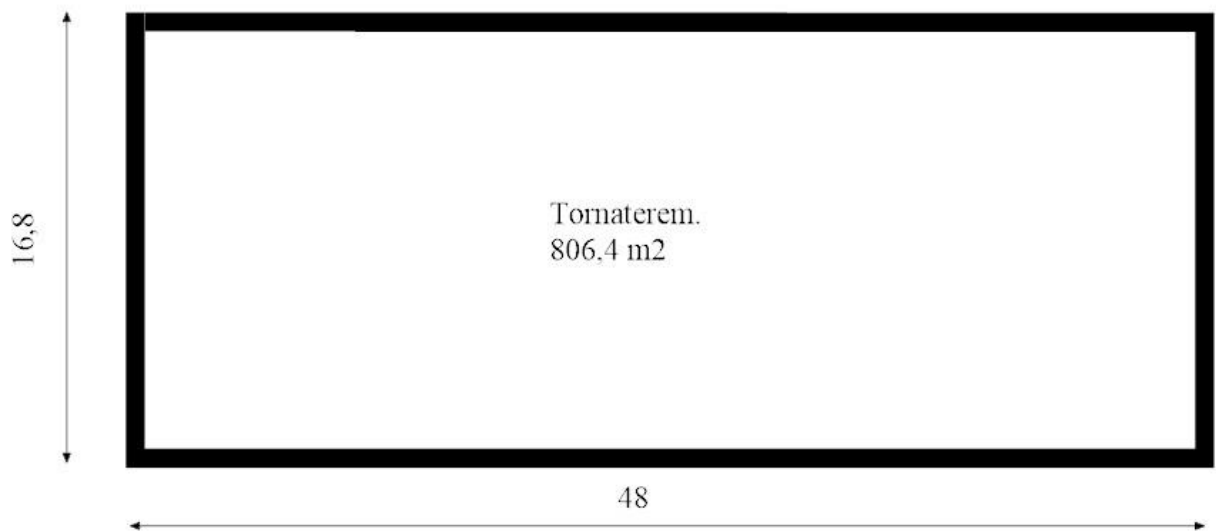


14. épület

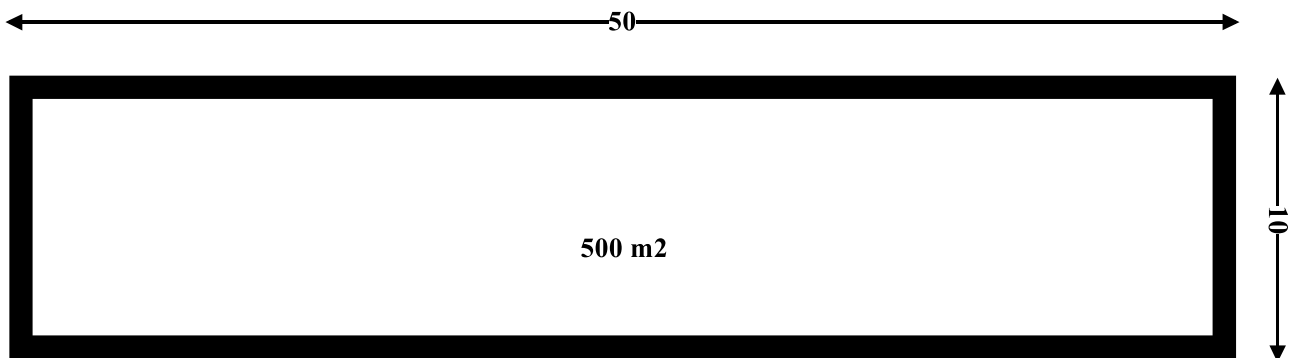




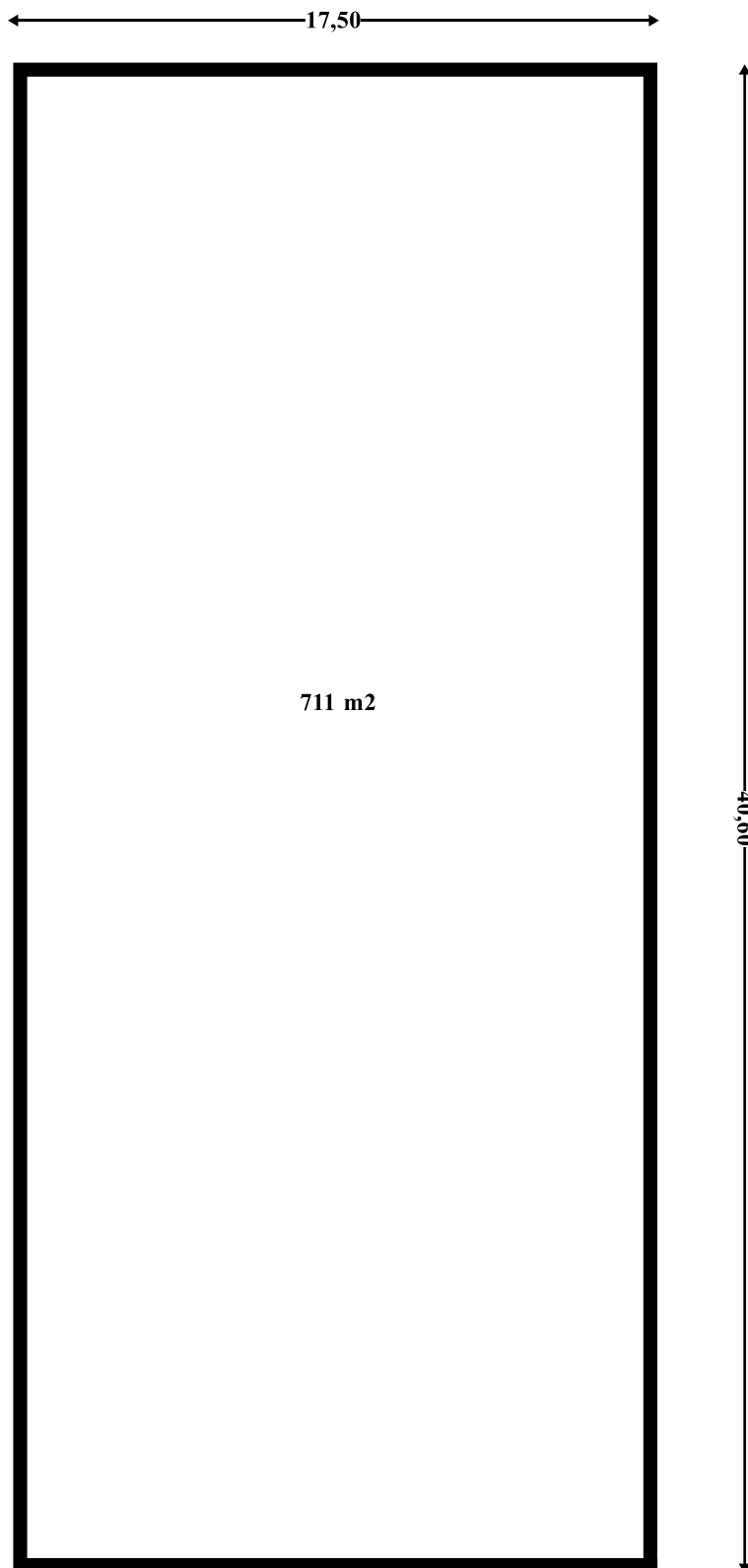
Tornaterem



16. épület

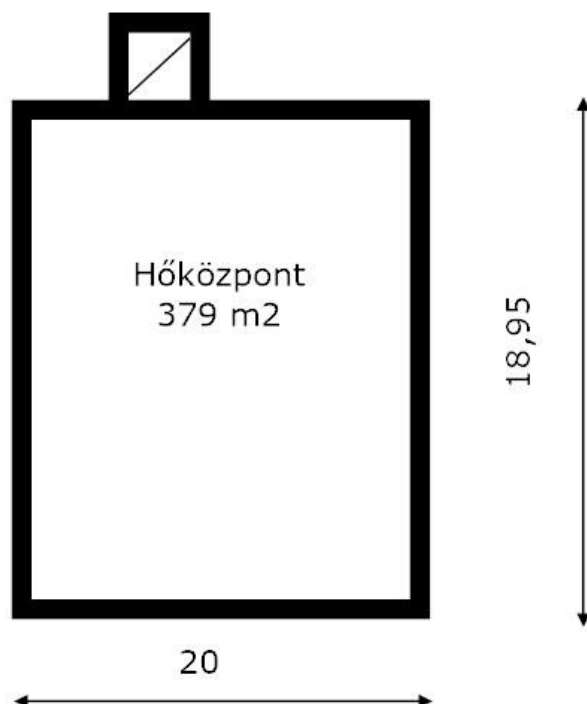


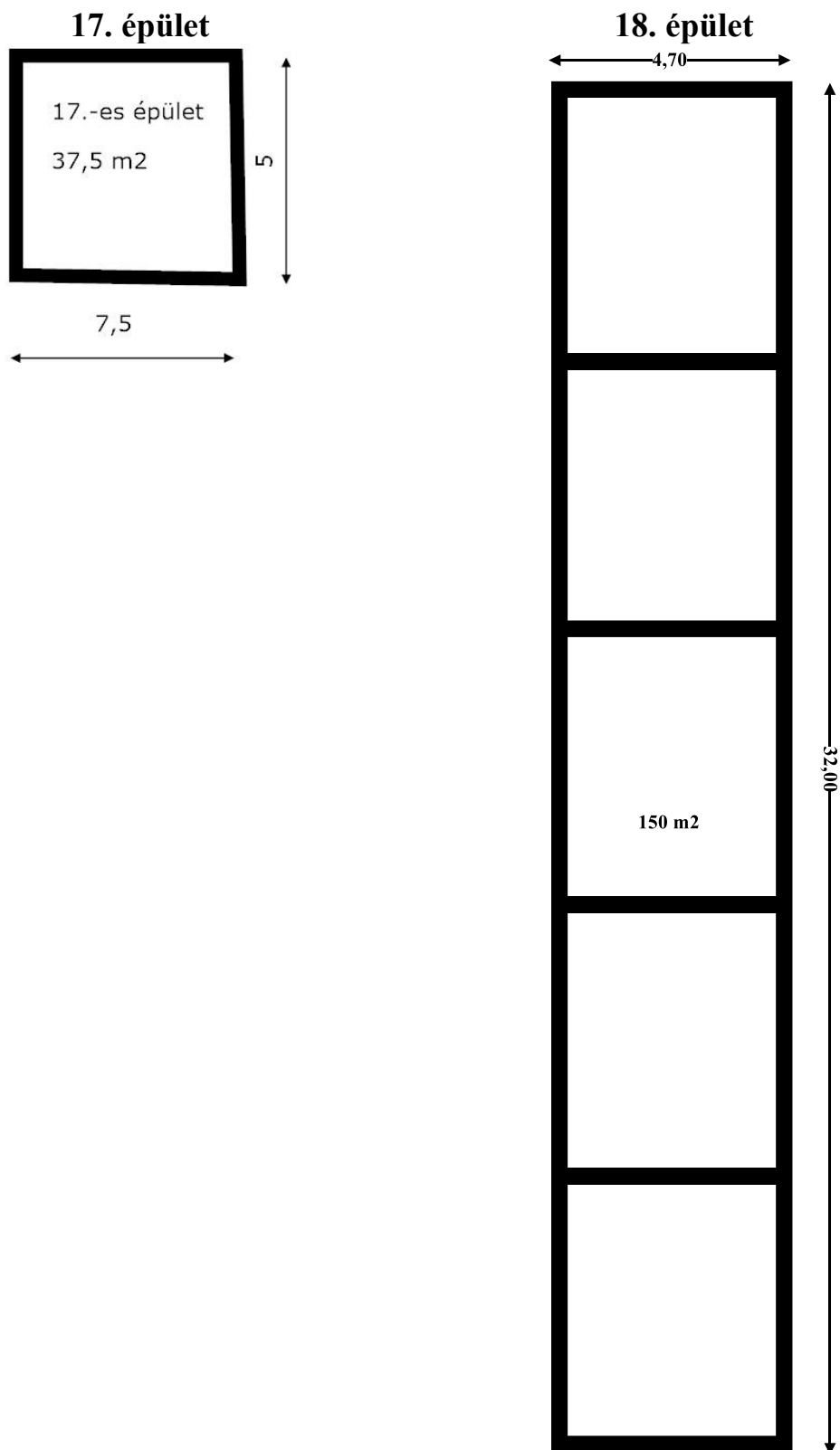
Akkumlátorház





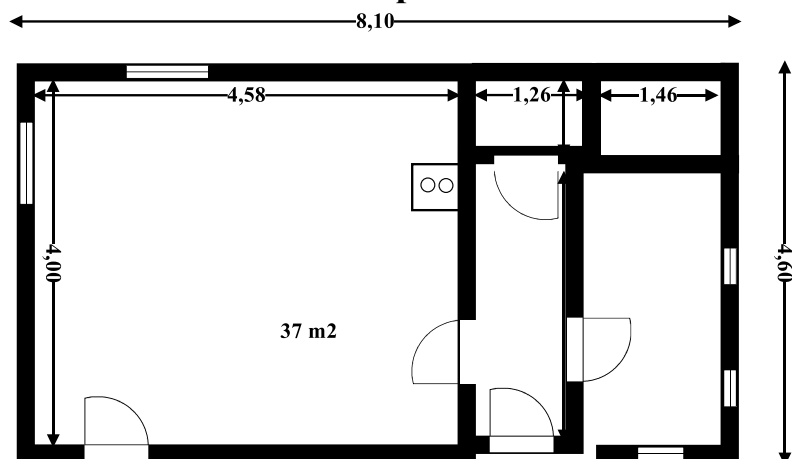
Hőközpont



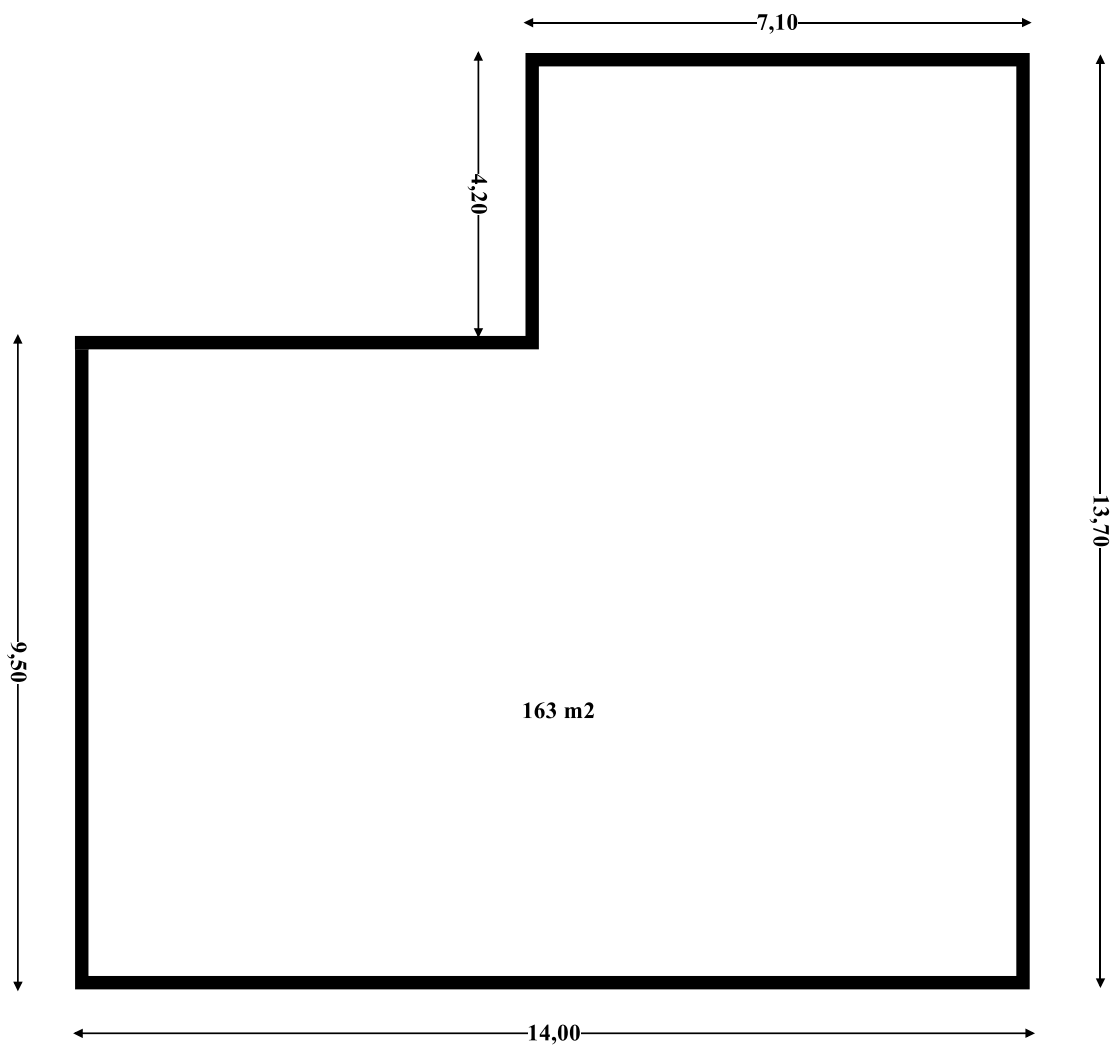




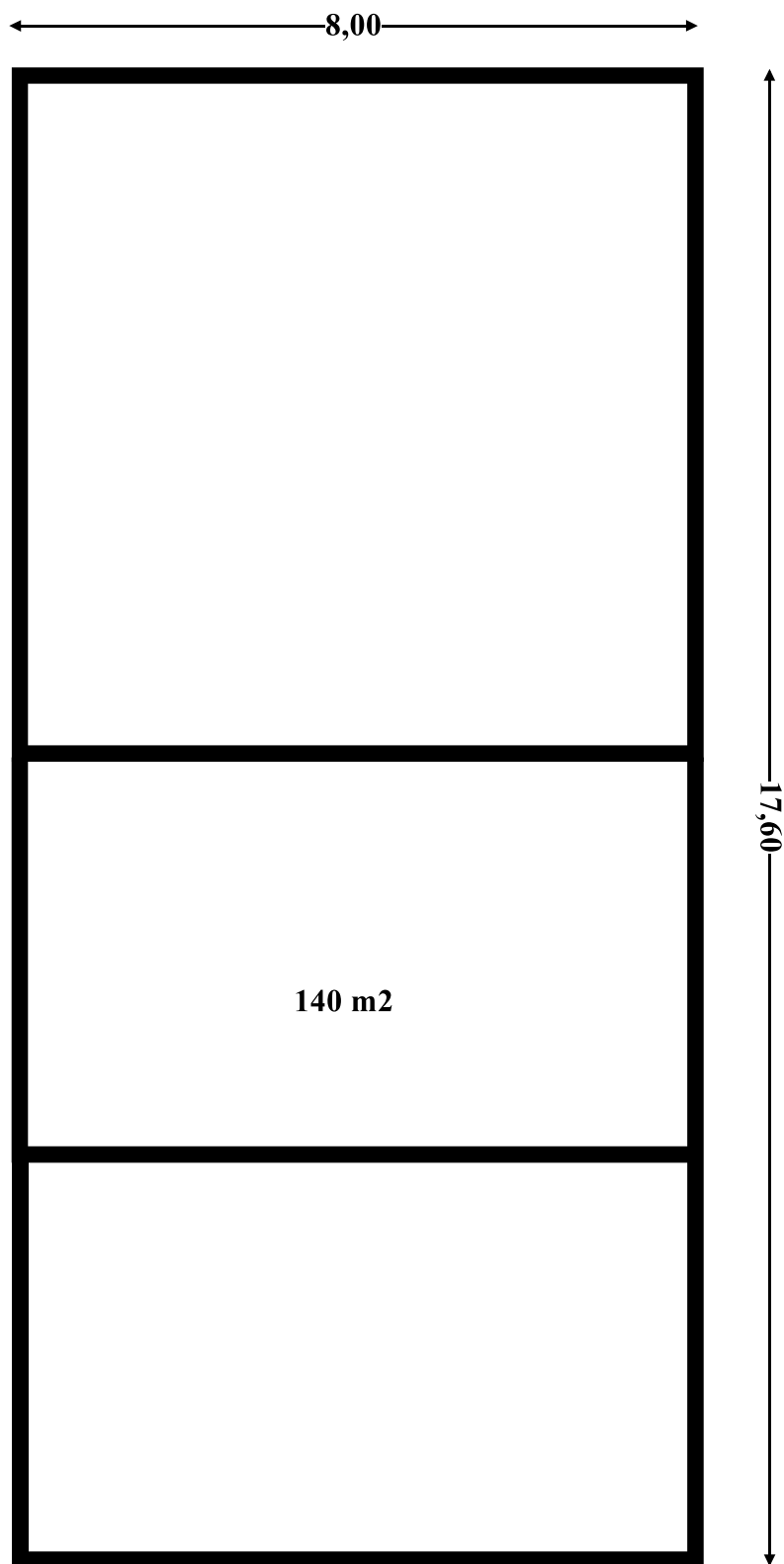
19. épület



20. épület

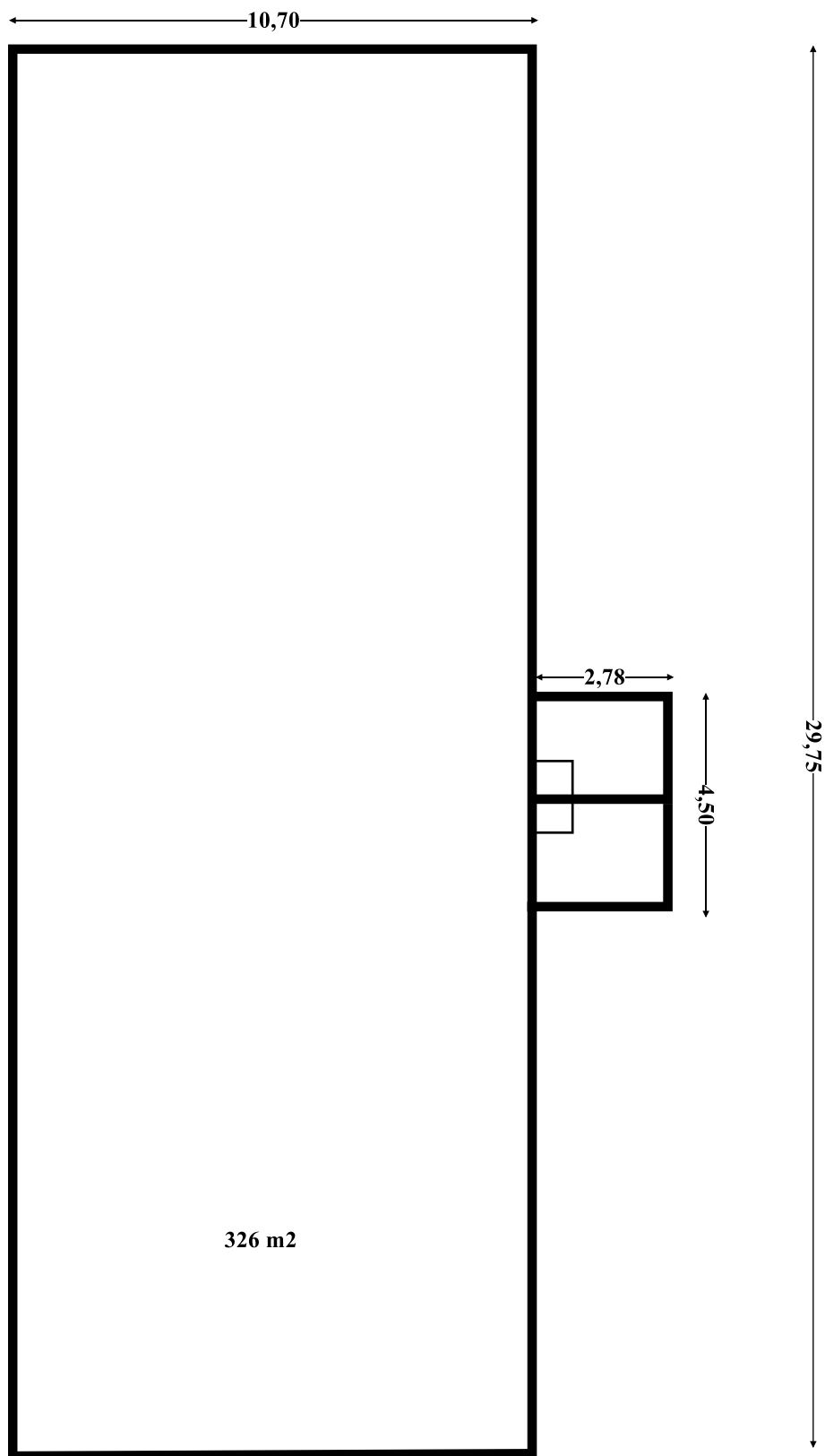


21. épület

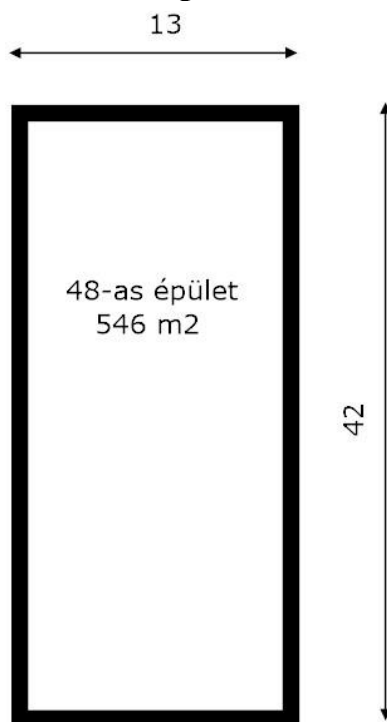




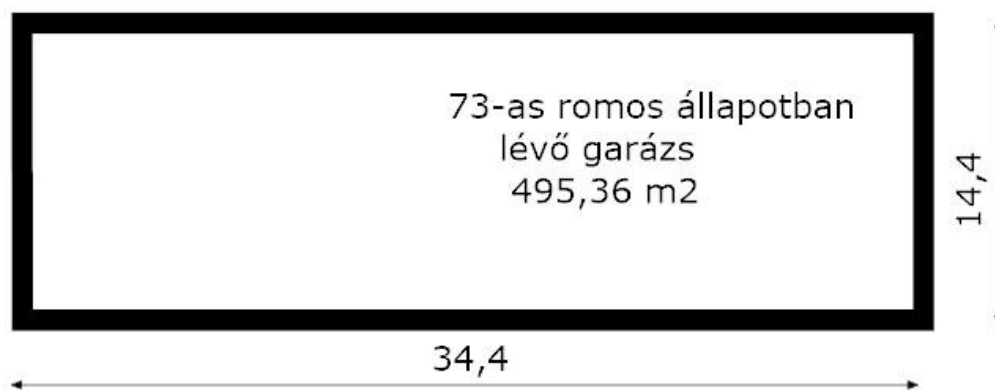
22. épület



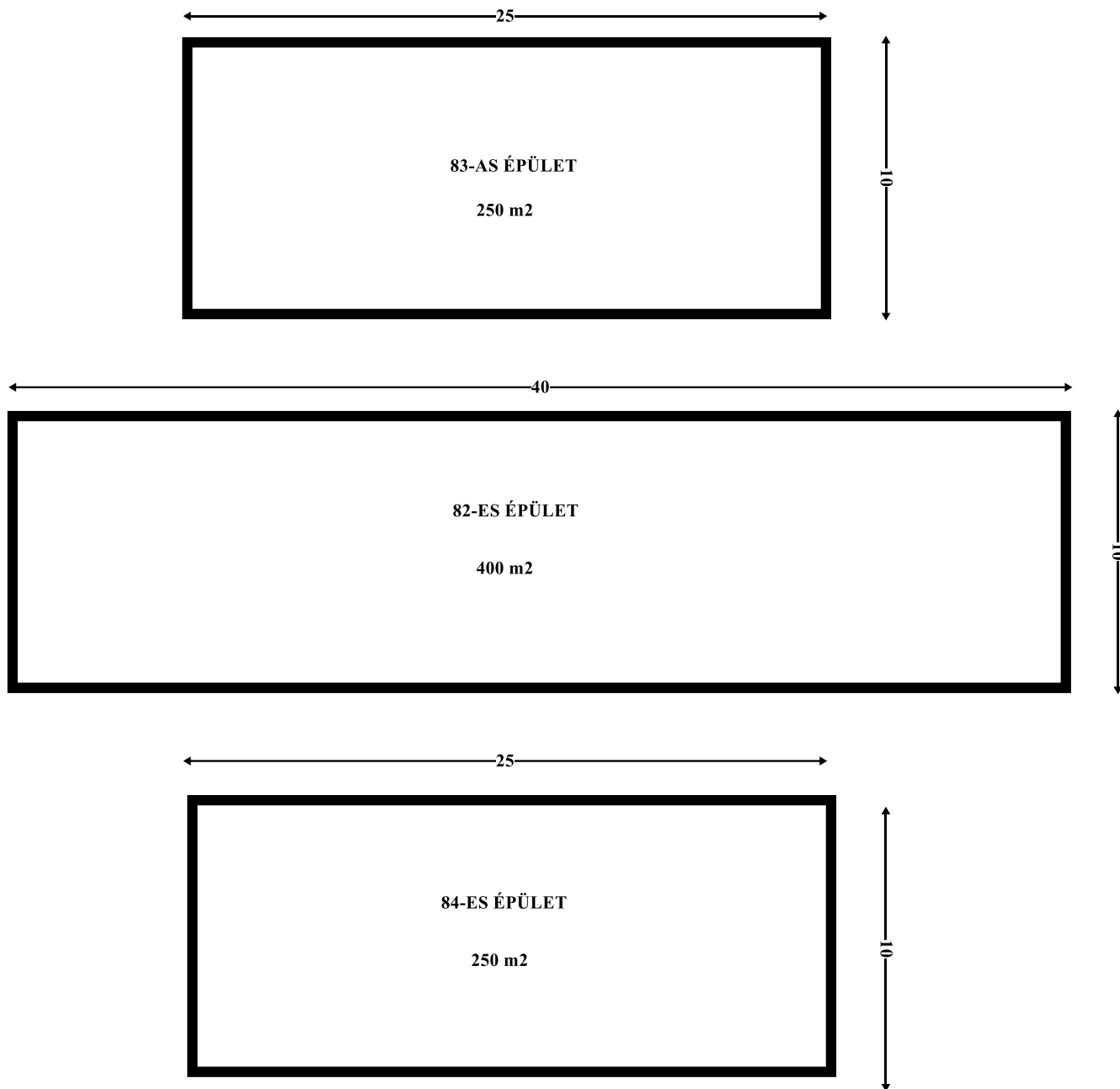
48. épület



73. bontandó garázs

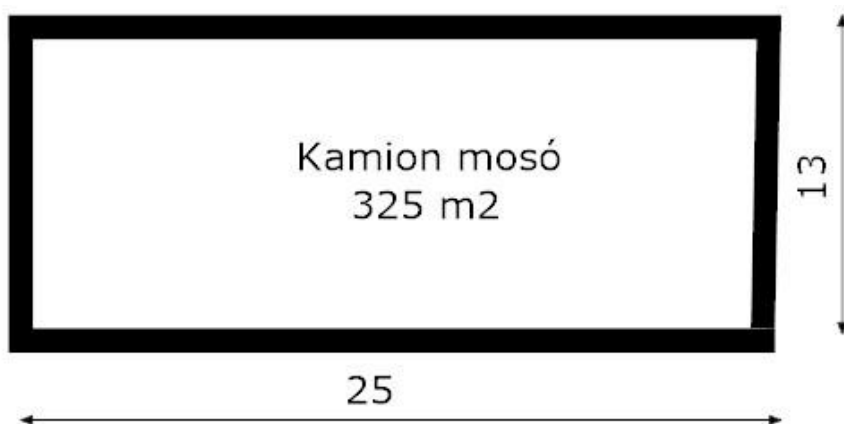


82-84. épületek

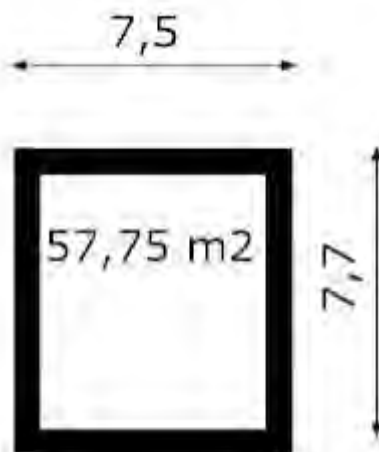




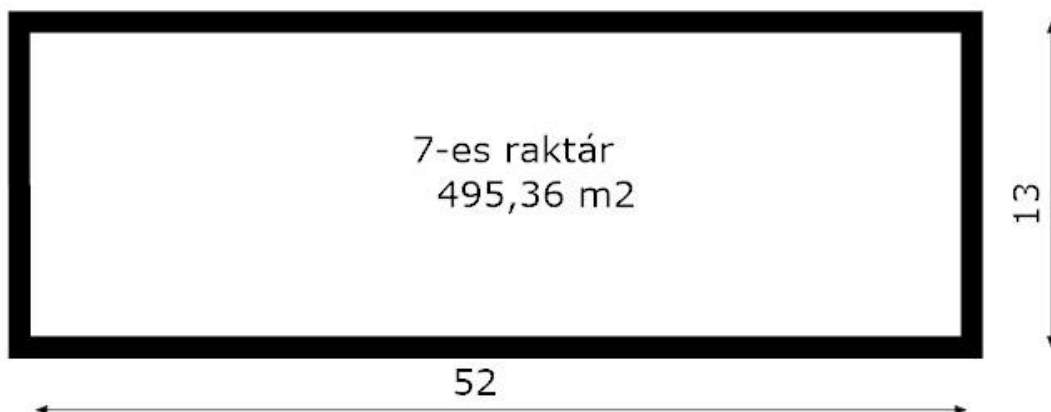
Kamionmosó



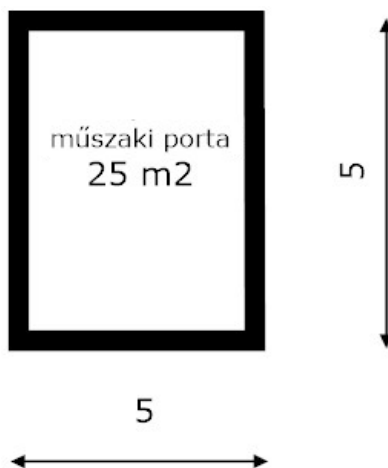
11. Üzemanyag töltő



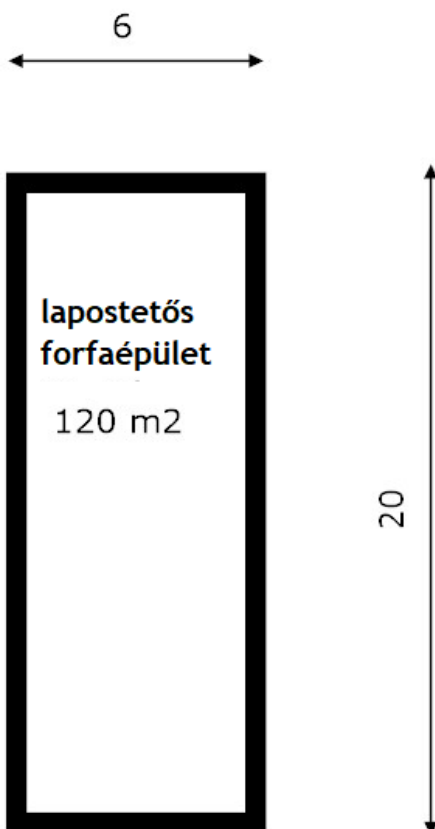
7-es raktár



Műszaki porta

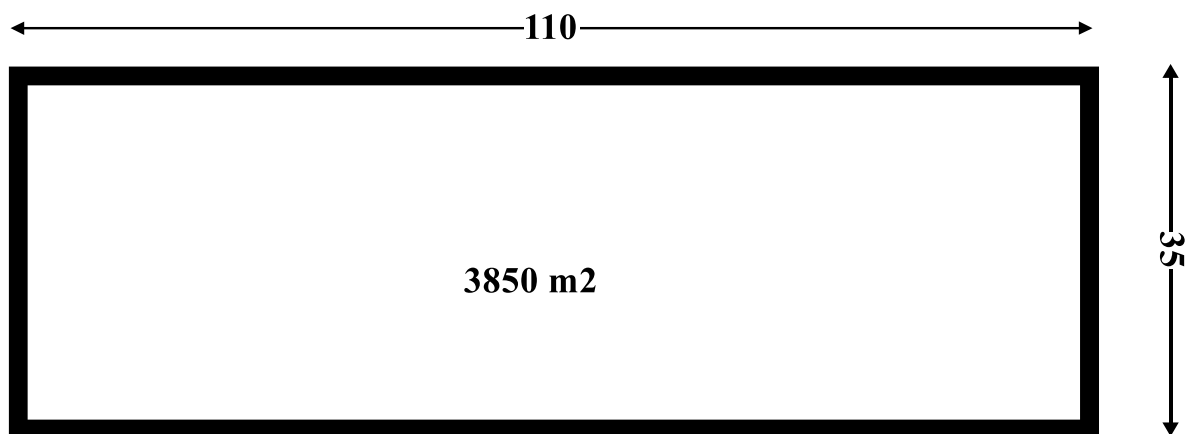


Lapostetős forfa épület

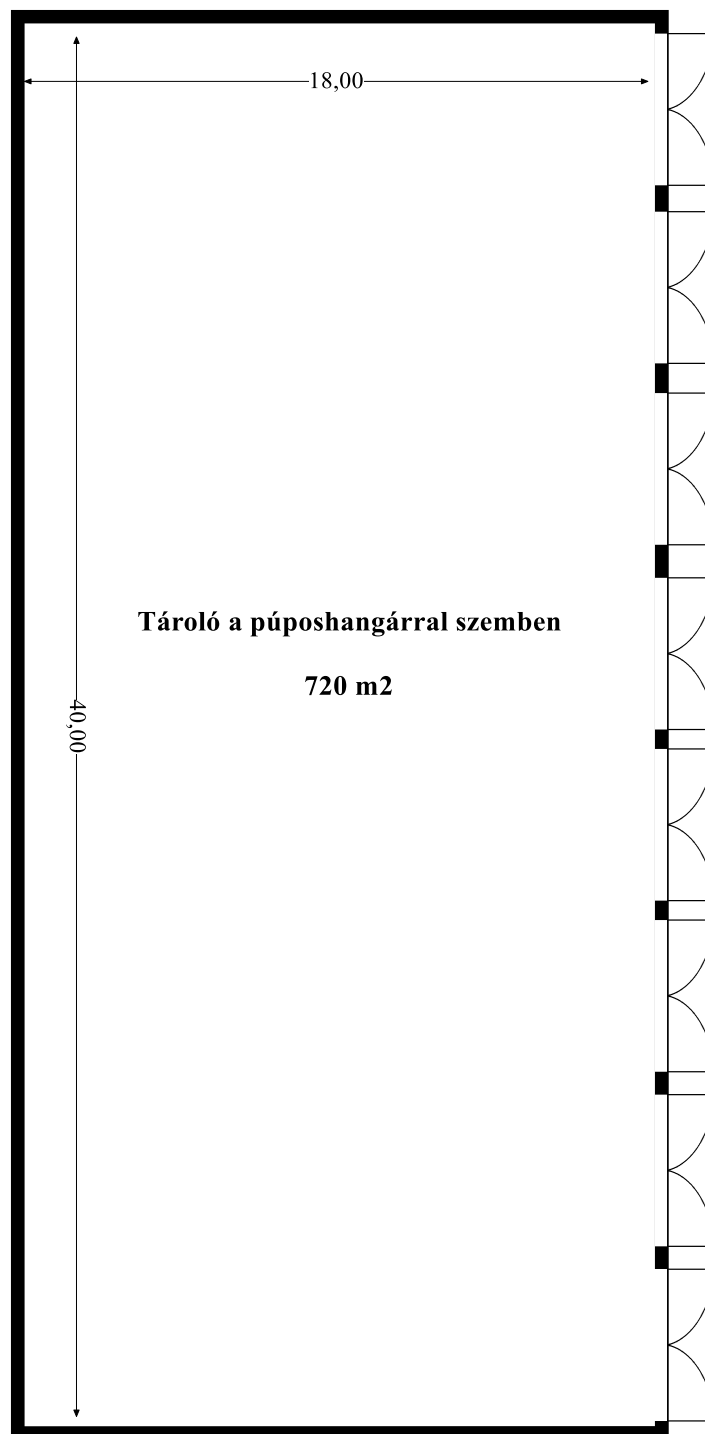


0230/3 hrsz.

Púposhangárok



Tároló a púposhangárral szemben





Különleges természetmegőrzési terület fenntartási terve



Szentkirályszabadja (HUBF20031)

különleges természetmegőrzési terület fenntartási terve



**Csopak
2014.**



Támogatási határozat azonosítója
1536230383

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

8229 Csopak, Kossuth utca 16.
Telefon: +36 87 555 260
Fax: +36 87 555 261

Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség Közhasznú Nonprofit Kft.

8600 Siófok, Batthyány u. 1.
Tel.1.: 84 / 310-803
Tel.2.: 84 / 313-346
Fax: 84 / 317-002

Felelős tervező
Vers József

Vezető szakértők
Petróczi Imre (természetvédelem)
Vers József (agrár)

Közreműködő szakértők
Balatoni Integrációs Közhasznú Nonprofit Kft.:
Dr. Molnár Gábor, Fekete-Páris Judit, Egerszegi Zita, Magyarfalvi Attila

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság:
Barcza Ákos, Barcza Gábor, Békássy Gábor, Dr. Cservénka Judit, Kenéz István, Korbély
Barnabás, Magyarai Máté, Megyer Csaba, Mészáros András, Nagy Attila, dr. Nagy Lajos,
Selyem Anikó, Simon Pál, Sinka Gábor, Szabó Attila, Szerdahelyiné Bohák Mária, Szinai
Péter, Tóth Szabolcs, Vers József, Vókó László

© Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Ez a dokumentáció a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében szerzői jogvédelem alatt áll. A dokumentáció nyilvános, a megfelelő hivatkozások mellett szabadon felhasználható és terjeszthető!



Tartalomjegyzék

I. Natura 2000 fenntartási terv.....	5
1. A terület azonosító adatai.....	6
1.1. Név.....	6
1.2. Azonosító kód.....	6
1.3. Kiterjedés.....	6
1.4. A kijelölés alapjául szolgáló fajok és/vagy élőhelyek.....	6
1.4.1. Jelölő élőhelyek.....	6
1.4.2. Jelölő fajok.....	6
1.5. Érintett települések.....	6
1.6. Egyéb védettségi kategóriák.....	6
1.7. Tervezési és egyéb előírások.....	7
1.7.1. Természetvédelmi kezelési terv.....	7
1.7.2. Településrendezési eszközök.....	7
1.7.3. Körzeti erdőtervek és üzemtervek.....	7
1.7.4. Körzeti vadgazdálkodási tervek és üzemtervek.....	7
1.7.5. Egyéb tervek.....	7
2. Veszélyeztető tényezők.....	8
3. Kezelési feladatok meghatározása.....	10
3.1. Természetvédelmi célkitűzés, a terület rendeltetése.....	10
3.2. Kezelési javaslatok.....	10
3.2.1. Élőhelyek kezelése.....	10
3.2.2. Élőhelyrekonstrukció és élőhelyfejlesztés.....	15
3.2.3. Fajvédelmi intézkedések.....	15
3.2.4. Kutatás, monitorozás.....	15
3.2.5. Mellékletek.....	16
3.2.5.1. Kezelési egységek térképe.....	16
3.3. A kezelési javaslatok megvalósításának lehetséges eszközei a jogi háttér és a tulajdonviszonyok függvényében.....	17
3.4. A terv egyeztetési folyamatának dokumentációja.....	18
3.4.1. Felhasznált kommunikációs eszközök.....	18
3.4.2. A kommunikáció címzettjei.....	21
3.4.3. Egyeztetés az érintettekkel, és a hatósági és területi kezelő szervekkel.....	22



II. A Natura 2000 fenntartási terv készítését megalapozó dokumentáció **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

1. A tervezési terület alapállapot jellemzése **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.1. Környezeti adottságok..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.1.1. Éghajlati adottságok **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.1.2. Vízrajzi adottságok..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.1.3. Talajtani adottságok **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.2. Természeti adottságok..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.2.1. A tervezési területen előforduló közösségi jelentőségű élőhelyek **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.2.2. A tervezési területen előforduló közösségi jelentőségű növényfajok **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.2.3. A tervezési területen előforduló közösségi jelentőségű állatfajok **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.3. Területhasználat **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.3.1. Művelési ág szerinti megoszlás..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.3.2. Tulajdoni viszonyok..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 1.3.3. Területhasználat és kezelés **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
2. Felhasznált irodalom **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
3. Térképek..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 3.1. Áttekintő térkép..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 3.2. Művelési ágak **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
 - 3.3. A tervezési terület élőhely-típusainak Á-NÉR térképe **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
4. Mellékletek..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**



I. Natura 2000 fenntartási terv

**1. A terület azonosító adatai****1.1. Név**

Tervezési terület neve:	Szentkirályszabadja - különleges természetmegőrzési terület (KTT)
-------------------------	---

1.2. Azonosító kód

Tervezési terület azonosítója:	HUBF20031
--------------------------------	-----------

1.3. Kiterjedés

Tervezési terület kiterjedése:	493,0100 ha
--------------------------------	-------------

1.4 A kijelölés alapjául szolgáló fajok és/vagy élőhelyek**1.4.1. Jelölő élőhelyek**

A tervezési területen jelölő közösségi jelentőségű élőhely nem található.

1.4.2. Jelölő fajok

Űrge (*Spermophilus citellus*)

1.5. Érintett települések

Település	Érintett terület (ha)	Település területének érintettsége (%)
Veszprém megye		
Szentkirályszabadja	306,9234	13,71
Veszprém-Gyulafürőt	186,0886	1,46

A tervezési terület által érintett helyrajzi számok listáját az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet (a továbbiakban: KvVM rendelet) tartalmazza. A Natura 2000 területek által érintett helyrajzi számokat és így a Natura 2000 jogi státuszt is a KvVM rendelet rögzíti, térképi megjelenítéssel is. A jogi jelleg a megosztással keletkező utód helyrajzi számokra is kiterjed.

1.6. Egyéb védettségi kategóriák

Az országos ökológiai hálózati magterület 51,9 %-ban, pufferterület 0 %-ban, ökológiai folyosó 41,7 %-ban érinti (összesen 93,6 %), a tervezési terület 6,3 %-a nem része hálózatnak. Más jogi védettség a tervezési területet nem érinti.



1.7. Tervezési és egyéb előírások

1.7.1. Természetvédelmi kezelési terv

Mivel a Szentkirályszabadja különleges természetmegőrzési terület védett természeti területet nem érint, a tervezési területre kezelési terv nem vonatkozik.

1.7.2. Településrendezési eszközök

Szentkirályszabadja Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12./2012. (VII.13.) önkormányzati rendelete Szentkirályszabadja Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9./2007. (IX.01.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 18/2005. (VI.1.) Ör. és a 26/2006. (V.29.) Ör. és az 55/2006. (VI.26.) Ör. és a 65/2006. (IX.18.) Ör. és a 3/2007. (I.29.) Ör. és a 38/2007. (IX.17.) Ör. és a 8/2008. (II.29.) Ör. és az 51/2008. (IX.15.) Ör. és a 66/2008. (X.31.) Ör. és a 20/2009. (V.28.) Ör. és a 42/2009. (IX.16.) Ör. és a 27/2010. (VI.28.) Ör. és a 8/2011. (II.24.) Ör. és a 13/2011. (IV.1.) Ör. és a 28/2011. (IX.16.) Ör. és a 36/2011. (XI.25.) Ör. és az 52/2011. (XII.16.) Ör. és a 62/2012. (XI.30.) Ör. és a 15/2013. (III.29.) Ör. és a 19/2013. (IV.26.) Ör.-el módosított 61/2013. (XII.22.) Ör. A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről.

1.7.3. Körzeti erdőtervek és üzemtervek

A tervezési területre vonatkozóan a Balatonfüzfüi Erdészeti Tervezési Körzet Második Erdőterve (XXXIV/1131/9/2010. sz. erdőterv határozat) 2019. december 31-ig hatályos. Az új szabályozás szerint a tervezési körzet átkerült a Balatonfüredi Erdőtervezési Körzetbe, illetve részben Zirci Erdőtervezési Körzetbe. Az erdőterv rendelet előkészítésének, és a körzeti erdőterv készítésének szabályairól szóló 11/2010. (II. 4.) FVM rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a körzeti erdőtervek készítésének 2020. december 31-ig szóló ütemtervét, mely szerint a Zirci Erdőtervezési Körzet (Veszprém-Kádárta) esetében az erdőtervezés éve 2019, a Balatonfüredi Erdőtervezési Körzet esetében 2015.

1.7.4. Körzeti vadgazdálkodási tervek és üzemtervek

A tervezési terület az Újkúti Vadásztársaság vadászterülete, vadgazdálkodás azonban nem folyik.

1.7.5. Egyéb tervek

- A Balaton Régió részletes fejlesztési terve, 2007-2013 (2006.)
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszú Távú Területfejlesztési Koncepció 2020-ig (2009.)
- Bakony és Balaton Keleti Kapuja Közhasznú Egyesület Helyi Vidékfejlesztési Stratégiája 2013.

**2. Veszélyeztető tényezők**

Kód	Veszélyeztető tényező neve	Jelentősége H=nagy M=közepes L=kicsi	Érintett terület nagysága (%)	Milyen jelölő élőhelyre vagy fajra és milyen módon gyakorol hatást?
<i>A területen ható belső veszélyeztető tényezők</i>				
A03.03	kaszálás felhagyása/hiánya	H	10	Az ürge állománya számára a rövid fűvű gyepek az alkalmas élőhely, ennek hiányában az egyedszám csökken, majd az állomány eltűnik a területről.
A04.02	alullegetetés	M	30	Az ürge állománya számára a rövid fűvű gyepek az alkalmas élőhely, ennek hiányában az egyedszám csökken, majd az állomány eltűnik a területről.
A04.03	pásztorkodás felhagyása, legeltetés hiánya	L	30	Az ürge állománya számára a rövid fűvű gyepek az alkalmas élőhely, ennek hiányában az egyedszám csökken, majd az állomány eltűnik a területről.
D04	repülőterek, légifolyosók	M	100	Az ürgeállományra táplálkozni járó ragadozómadarakat veszélyeztet a légijárművekkel történő ütközés lehetősége.
G01.03.02	terepjáróval végzett tevékenység	M	30	Az ürgeállomány élőhelyét zavarja, ott a gyepek degradációját idézi elő, vagy közvetlenül az állatok pusztulását okozhatja (elgázolás).
G01.05	vitorlázó repülés, sárkányrepülés, siklóernyőzés, hőlégballonozás	L	100	Az ürgeállományra táplálkozni járó ragadozómadarakat veszélyeztet a légijárművekkel történő ütközés lehetősége.
I01	idegenhonos inváziós fajok jelenléte	H	30	Az ürgeállomány élőhelyétől szolgáló gyepek degradálódását, területcsökkenését okozzák az inváziós természetű növényfajok.
J03.02	élőhelyi-összeköttetések (konnectivitás) csökkenése emberi hatásra	M	100	Az ürgeállomány elszigetelt, az élőhelyet körben nagy terhelésű területek, nagy forgalmú utak vagy telephelyek veszik körül. Az összeköttetések hiánya más állományokkal csökkenti az itteni állomány hosszú távú fennmaradásának esélyeit.



J03.02.03	genetikai keveredés akadályozása	L	100	Az ürgeállomány elszigetelt, az élőhelyet körben nagy terhelésű területek, nagy forgalmú utak vagy telephelyek veszik körül. Az összeköttetések hiánya más állományokkal csökkenti az itteni állomány hosszú távú fennmaradásának esélyeit.
K03.04	ragadozás (predáció)	L	40	Az ürge (<i>Spermophilus citellus</i>) állományát veszélyezteti, létszámát csökkenti.
A területre kívülről ható veszélyeztető tényezők				
K03.06	háziállatok miatt kialakult antagonizmus	M	40	Az ürge (<i>Spermophilus citellus</i>) állományát veszélyezteti, létszámát csökkenti.



3. Kezelési feladatok meghatározása

3.1. Természetvédelmi célkitűzés, a terület rendeltetése

Fő célkitűzések:

- Az ürge (*Spermophilus citellus*) állománynagysága és állományának területi kiterjedése ne oszlokkjen. Ennek érdekében élőhelyén a rendszeres kaszálásos vagy legeltetési gyepterkezelés biztosítása. A rendeltetésszerű és szükségesszerű repülőtéri tevékenység körébe nem tartozó, az ürgeállományt megzavaró, illetve károsító tevékenységek visszaszorítása a területen. Kivételt képeznek a természetvédelmi céllal végzett tevékenységek (befogások, áttelepítések, tudományos céllal végzett kutatások).
- A repülőtéri infrastruktúra fejlesztése ne járjon együtt az ürge állomány élőhelyének feldarabolódásával, az ürgepopuláció szétaprózódásával, elszigetelődésével.

További célok:

- A területen található cserjésedett gyepek legelőterületté alakítása.

A terület rendeltetése:

Az országos szinten kiemelkedő ürge populáció fennmaradásának biztosítása, állapotának, illetve a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

3.2. Kezelési javaslatok

3.2.1. Élőhelyek kezelése

3.2.1.1. Általános, gazdálkodáshoz nem köthető intézkedések

- A reptér burkolt területeinek növelése kerülendő, szükség szerint azonban az ürgepopuláció aktuális területi elhelyezkedésének ismeretében és annak figyelembevételével történjen
- A reptér környéki anyaggyűjtőhelyekből a vegyes hulladék eltávolítása és a további hulladéklerakás megakadályozása indokolt
- A reptér területének egyéb hasznosításából adódó károkat (autóversenyek, más tömegrendezvények) mérsékelni kell, az igénybe vett terület kijelölésénél, a rendezvény tervezésénél a Natura 2000-es jelölőfaj állományának aktuális elhelyezkedését figyelembe kell venni, annak védelmére törekedni kell

3.2.1.2. Gazdálkodáshoz köthető intézkedések

A gazdálkodáshoz köthető intézkedési javaslatok alapja a gyepek esetében a 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet, az erdők esetében a területre érvényben lévő erdőterv rendelet és a 2009. évi XXXVII. törvény (az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról), valamint a 1996. évi LIII. törvény (a természet védelméről).

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4.§ 5. pontja alapján jelen fenntartási terv a Natura 2000 terület kezelésére vonatkozó javaslatokat, valamint ezek megvalósításának lehetséges eszközeit tartalmazza, és jogszabály eltérő rendelkezése hiányában kötelező földhasználati szabályokat nem állapít meg.



Az itt megfogalmazott előírás-javaslatok célja, hogy a kezelési egységekben előforduló közösségi jelentőségű értékek, a jelenlegi gazdálkodási gyakorlat és adottságok alapján javaslatot tegyenek a gazdálkodás kívánatos módjára. Ennek érdekében itt megfogalmazásra kerülnek olyan előírás-javaslatok, amelyek alapul szolgálnak a jövőbeli támogatási programok kidolgozásához. A gazdálkodók számára ezek az előírás-javaslatok a jelen terv alapján kötelezettséget nem jelentenek, betartásuk csak támogatási programokon keresztül, önkéntes vállalás formájában válhat csak kötelezővé. A már más jogszabály vagy hatósági eszköz alapján létező előírások esetében azok kötelező jellegét értelemszerűen az azt megalapozó jogszabály, vagy hatósági eszköz támasztja alá, jelen fenntartási terv ezekre az előírásokra csak utalást tesz.

A kezelési egységek kijelölésének alapja az élőhelyekről 2013-2014. évi bejárások valamint légifotók alapján készült Á-NÉR alapú térkép, mely a területet elsősorban a növényzet és a használat jellege alapján osztja fel. A kezelési egység az azonos kezelést igénylő élőhelyek, élőhely-komplexumok térben lehatárolt egysége, amelynek alapját az ÁNÉR alapú élőhelytérkép, vegetációtérkép vagy egyéb, a célhoz illeszkedő részletezettségű térkép vagy információ adja, figyelembe véve a jelölő fajok előfordulását is (aktuális és potenciális egyaránt). A kezelési egységet a fenntartási tervekben tágabban értelmezzük, nemcsak a jelölő élőhelyek és a jelölő fajok által „használt” területrészekre kell kiterjedniük, hanem a teljes Natura 2000 területet lefedve a jelölő értékek megőrzését szolgáló egyéb területrészekre is. Például a fajok élőhelyével szomszédos, csatlakozó területrészekre, az egyes állományok közötti összeköttetést biztosító folyosókra, közösségi jelentőségű faj számára alkalmas élőhelyek védelmére, fejlesztésére, az élőhelyek esetében a potenciálisan jelölő élőhelyé alakítható fejlesztési területekre, vagy pl. a csapadékvízviszonyok függvényében az élőhelyek kiterjedésének és egyes fajok megjelenésének évek közti változásaiból adódóan érintett területrészekre.

1. kezelési egység

(a) Kezelési egység kódja: KE-1

(b) Kezelési egység meghatározása:

Változatos, többségükben gyomos és jellegtelen száraz-félszáraz gyepek, a jelölőfaj, az ürge (*Spermophilus citellus*) jelenlegi vagy potenciális élőhelyei.

(c) Kezelési egység megfeleltetése:

Érintett ÁNÉR élőhelyek: OC – Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek; P2b - Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések; OC x H3a Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek és köves talajú lejtősztyepek alkotta komplex; P2b x OC – Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések és jellegtelen száraz-félszáraz gyepek mozaikja; OC x S6 – jellegtelen száraz-félszáraz gyepek és nem őshonos fafajok spontán állományainak mozaikja; U4 – Telephelyek, roncs-területek, hulladéklerakók; U6 – nyitott bányafelületek;

Érintett Natura 2000 élőhelyek: A kezelési egységben nincs Natura 2000-es élőhely.

(d) Gazdálkodáshoz köthető általános kezelési javaslatok:

A kezelési egységbe sorolt területek extenzív mezőgazdasági gazdasági hasznosítása javasolt, mivel a természeti értékek fennmaradását lehetővé teszi, illetve biztosítja.



(e) Gazdálkodáshoz köthető, támogatási rendszerbe illeszthető kezelési előírás-javaslatok

a) Kötelezően betartandó előírások:

A tervezési területre vonatkozó kötelezően betartandó előírásokat a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

b) Önkéntesen vállalható előírás-javaslatok:

- Tárcsázás nem megengedett (GY10).
- Gyepszellőztetés nem megengedett (GY12).
- Kiszántás nem megengedett (GY13).
- Legeltetéssel és/vagy kaszálással történő hasznosítás (GY22).
- Nem speciális növényvédő szer kijuttatása esetén inváziós fásszárúak vegyszeres irtása, a területileg illetékes hatóság engedélye alapján lehetséges (GY27).
- A gyepek cserjésedését meg kell akadályozni, azonban a szórtaan jelentkező őshonos cserjék megőrzésére törekedni kell (GY28).
- Cserjeirtás csak szeptember 1. és február 28. közötti időszakban lehetséges (GY29).
- A természetes gyepekben őshonos méretes fák (30 cm törzsátmérő felett) és a vadgyümölcsök (törzsátmérő megjelölése nélkül) megőrzése kötelező (GY30).
- A cserjeirtás megkezdésének időpontját legalább 5 nappal korábban írásban a működési terület szerinti nemzeti park igazgatóságnak be kell jelenteni, valamint a meghagyásra szánt cserjéket, cserjefoltokat a működési terület szerinti nemzeti park igazgatósággal egyeztetni kell. (GY31)
- A működési terület szerinti nemzeti park igazgatóság általi kijelölésüket követően a fajgazdag, vagy védett fajokat tartalmazó cserjés foltokat nem szabad eltávolítani. (GY32).
- Gyepterületen előforduló, 1,5 m-nél magasabb tájidegen faegyedeket lábon állva kell vegyszeres kezelésben részesíteni (törzs megfűrése, vegyszer injektálása); a hatékonyság érdekében a vegyszert is alkalmazó munkát fafajtól függően a vegetációs időszak kezdetén (április-május) vagy végén (augusztus-szeptember) kell elvégezni. (GY34)

(f) Élőhelyrekonstrukciós és élőhelyfejlesztési javaslatok:

A kezelési terület egy része jelentős mértékben cserjésedik, javasolt a cserjék visszazonítása, ezáltal további, a jelölő faj számára alkalmas területek nyerhetők.

(g) Gazdálkodáshoz nem köthető kezelési javaslatok:

A kezelési egység területén a gazdálkodáshoz nem köthető javaslatok – az általános részben megfogalmazottakon túl – nem adhatók.

(h) Kezelési javaslatok indoklása:

A kezelési egység területén az ürgeállomány fennmaradása és erősödése érdekében szükséges a terület legeltetése, a cserjésedés megakadályozása, illetve a cserjésedett részek visszaállítása gyéppé.



2. kezelési egység

(a) Kezelési egység kódja: KE-2

(b) Kezelési egység meghatározása:

Erdőtervezett cseres kocsánytalan tölgyes és idegenhonos fafajokal elegyes faállományok.

(c) Kezelési egység megfeleltetése:

Érintett ÁNÉR élőhelyek: L2a – Cseres kocsánytalan tölgyesek; RDb – Őshonos lombos fafajokkal elegyes idegenhonos lombos és vegyes erdők; RC – Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők;

Érintett Natura 2000 élőhelyek: A kezelési egységben nincs Natura 2000-es élőhely.

(d) Gazdálkodáshoz köthető általános kezelési javaslatok:

A kezelési egység területén folytatott gazdálkodás nincs befolyással a jelölő faj állományára, mivel a faj nem fordul elő a kezelési egység területén. A kezelési egységben található erdők kis kiterjedésűek, zavartak, a tervezési terület többi részétől meglehetősen szeparáltak, a tervezési terület állapotára, fajkészletére gyakorolt hatásuk igen csekély

(e) Gazdálkodáshoz köthető, támogatási rendszerbe illeszthető kezelési előírás-javaslatok

a) Kötelezően betartandó előírások:

Az erdőtervezett erdőrészekre vonatkozó kötelező érvényű előírásokat az erdőterv tartalmazza, továbbá a 2009. évi XXXVII. törvény (az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról), az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból a Natura 2000 erdőterületeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatás részletes szabályairól szóló 41/2012. (IV. 27.) VM rendelet.

b) Önkéntesen vállalható előírás-javaslatok:

- Idegenhonos fafajok telepítésének mellőzése. (E06)
- A vegyes összetételű faállományokban a nevelővágások során az idegenhonos fafajok eltávolítása. (E29)
- A környező gyepterületek védelme érdekében az erdészeti tájidegen fafajok alkotta állományok terjeszkedésének megakadályozása. (E69)

(f) Élőhelyrekonstrukció és élőhelyfejlesztési javaslatok:

A kezelési egység területén nincs élőhelyrekonstrukció tervezve.

(g) Gazdálkodáshoz nem köthető kezelési javaslatok:



A kezelési egység területén a gazdálkodáshoz nem köthető javaslatok – az általános részben megfogalmazottakon túl – nem adhatók.

(h) Kezelési javaslatok indoklása:

A kezelési egység területén található erdők a jelölő faj állományára igen csekély befolyással bírnak, ugyanakkor indokolt az idegenhonos, vagy invazív természetű fajok visszaszorítása, mert ezek potenciális veszélyt jelenthetnek a jelölő fajnak élőhelyül szolgáló gyepekre.

3. kezelési egység

(a) Kezelési egység kódja: KE-3

(b) Kezelési egység meghatározása:

Nem erdőtervezett, kis kiterjedésű facsoportok, fasorok, faállományok, többségükben idegenhonos fajokkal.

(c) Kezelési egység megfeleltetése:

Érintett ÁNER élőhelyek: S7 – Nem őshonos fajú ültetett facsoportok, erdősávok és fasorok; S6 – nem őshonos fajú spontán állományok;
Érintett Natura 2000 élőhelyek: Nincs érintett élőhely

(d) Gazdálkodáshoz köthető általános kezelési javaslatok:

Az idegenhonos fajok terjeszkedését, illetve további területfoglalásukat a gyep terhére, szükséges megakadályozni.

(e) Gazdálkodáshoz köthető, támogatási rendszerbe illeszthető kezelési előírás-javaslatok

a) Kötelezően betartandó előírások:

A kezelési egység területére vonatkozó kötelezően betartandó előírásokat a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

b) Önkéntesen vállalható előírás-javaslatok:

- A környező gyepterületek védelme érdekében az erdészeti tájidegen fajok alkotta állományok terjeszkedésének megakadályozása. (E69)

(f) Élőhelyrekonstrukciós és élőhelyfejlesztési javaslatok:

A kezelési egység területén nincs élőhelyrekonstrukció tervezve.

(g) Gazdálkodáshoz nem köthető kezelési javaslatok:

A kezelési egység területén a gazdálkodáshoz nem köthető javaslatok – az általános részben megfogalmazottakon túl – nem adhatók.

**(h) Kezelési javaslatok indoklása:**

A kezelési egység területén található kis facsoportok, fasor jellegű faállományok jelentős részben tartalmaznak idegenhonos és inváziós természetű fafajokat, ezek terjedésének megakadályozása a jelölő faj élőhelyétől szolgáló gyepterület fenntartása érdekében fontos.

3.2.2. Élőhelyrekonstrukció és élőhelyfejlesztés

Az idegenhonos és inváziós természetű fajok eltávolítása javasolható.

3.2.3. Fajvédelmi intézkedések**- Űrge (*Spermophilus citellus*)**

Néhány évtizede még a száraz legelők gyakori rácsálója volt az űrge, mely az állattartás és a legeltetés visszaszorulásával nagyon megritkult az országban. A tervezési területen a vastagabb löszös talajú legelőkön fordul elő, de van előfordulása erősen dolomitos, dolomittal kevert talajú gyepterületen is. A tervezési területen a reptér gyepterület kifutói és azok környéke igen kedvező élőhelyet jelentenek a faj számára. A terület űrge-populációja igen jelentős.

Fajvédelmi intézkedések:

- A szőrmés kisragadozók, elsősorban a róka és a házimacska állományosságának csökkentése indokolt
- Az állomány folyamatos monitorozásának eredményei alapján szükség szerint visszatelepítés, lehetőség szerint befogás más populációk kialakítása vagy megerősítése céljából
- A cserjésedett területfoltok visszaalakításával további területeken az űrge számára alkalmas élőhely kialakítása

3.2.4. Kutatás, monitorozás

Indokolt volna a jelölő faj űrge (*Spermophilus citellus*) állományméretének nyomonkövetése a Nemzeti Biodiverzitás-monitorozó Rendszer (NBmR) mintavételi módszertana szerint.

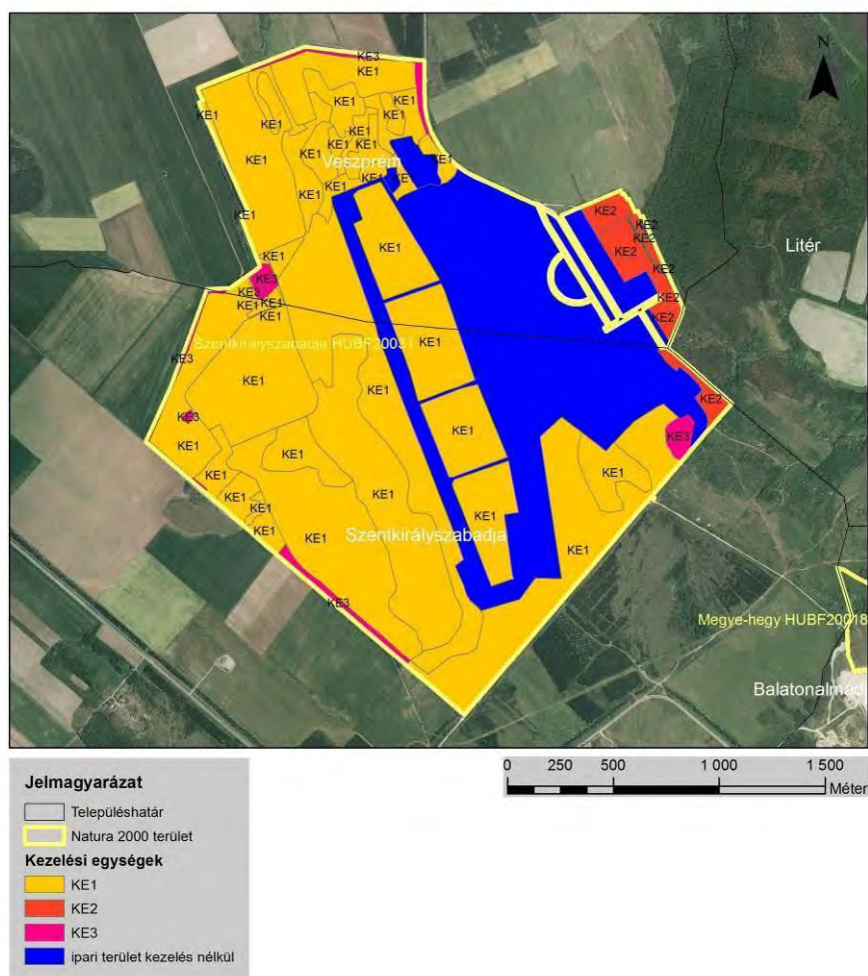


3.2.5. Mellékletek

3.2.5.1. Kezelési egységek térképe

A HUBF20031 Szentkirályszabadja különleges természetmegőrzési terület fenntartási terve 2014

Kezelési egységek térképe



Forrás: FÖMI, 2005
Készítette: BFNPI, 2014

**3.2.5.2. Kezelési egységek táblázata**

Kezelési egység	Érintett ingatlanok (hrsz.)	Érintett MEPAR-blokk
Erdő1 (KE2)	Szentkirályszabadja 023/3, Gyulafrátót 0230/4, 0230/1, 0230/19, 0230/20, 0230/27	XU45L-U-12, XE8YL-D-12
Erdő2 (KE3)	Szentkirályszabadja 023/5; Gyulafrátót, 0230/4,	XE8YL-D-12, XU45L-U-12
Gyep (KE1)	Gyulafrátót 0230/4, Szentkirályszabadja 023/5	XU45L-U-12, XQ45L-Q-12, XULKL-Q-12, XPQ5L-A-12, XP6KL-6-12, XNURL-1-12, XNMRL-T-12, XNLKL-K-12, NTKL-R-12, XNTKL-R-12, XP45L-P-12, XPKCL-C-12, XPKCL-C-12

3.3. A kezelési javaslatok megvalósításának lehetséges eszközei a jogi háttér és a tulajdonviszonyok függvényében

A tervezési terület egésze a HUBF20031 Szentkirályszabadja különleges természetmegőrzési területhez tartozik, így fenntartásával kapcsolatban alapvetően a 275/2004 (X.8.) Kormányrendelet az irányadó.

Az országos ökológiai hálózati magterület 51,9 %-ban, pufferterület 0 %-ban, ökológiai folyosó 41,7 %-ban érinti (összesen 93,6 %), a tervezési terület 6,3 %-a nem része hálózatnak. Más jogi védettség a tervezési területet nem érinti.

A tervezési területen előforduló védett fajok és természeti értékek alapján vonatkozik a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény.

A tervezési terület faállományai részben erdőtervezett erdők, ezek többségükben a Magyar Állam tulajdonában és a VERGA Zrt. vagyonkezelésében állnak. Egy erdőrészlet magántulajdonban van. Kisebb, nem erdőtervezett facsoportok, fasor jellegű faállományok is találhatók a területen, gazdasági hasznosításuk nem folyik.

A tervezési terület gyepterületei magántulajdonban vannak, jelentős részük – változó intenzitású- legeltetéssel hasznosított.

A tervezési terület meghatározó funkciója a repülőtér, ennek kiszolgáló létesítményei, burkolt és gyepest kifizetőpályái jelentős területet foglalnak el.

3.3.1. Agrártámogatások**3.3.1.1. Jelenleg működő agrártámogatási rendszer**

- A tervezési terület gyepest élőhelyeire az egységes területalapú támogatás, az agrár-környezetgazdálkodási támogatás és a kedvezőtlen adottságú területek (KAT 20) után járó támogatások, valamint Natura 2000 gyepterületeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatás a földhasználók által igénybe vehetőek (Az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alaphoz nyújtott agrár-környezet-gazdálkodási támogatások igénybevételének részletes feltételeiről szóló 61/2009. (V. 14.) számú FVM rendelet; a 25/2007. (IV. 17.) FVM rendelet az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alaphoz a kedvezőtlen adottságú területeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatások részletes szabályairól; a Natura 2000 gyepterületeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatás részletes szabályairól" szóló 128/2007. (X. 31.) FVM rendelet alapján)



- A 41/2012. (IV. 27.) VM rendelet (az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból a Natura 2000 erdőterületeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatás részletes szabályairól) alapján az üzemtervezett, magántulajdonban álló erdőterületekre vehető igénybe támogatás, a tervezési területen ez egyedül a Veszprém-Kádárta 139 A erdőrészlet. A nagyobb területarányt elfoglaló további erdők állami tulajdonban vannak, azokra ez a támogatás a jelenleg hatályos jogszabályok alapján nem vehető fel.

3.3.1.2. Javasolt agrártámogatási rendszer

- Az erdők szerepe a Natura 2000-es terület egésze szempontjából csekély, ugyanakkor célszerű lenne, ha a támogatások az állami tulajdonú erdők esetében is elérhetőek lennének.
- Gyepknél (legelőknél) az agrár-környezetgazdálkodási célprogramok támogatása esetén javasolt az extenzív gyepgazdálkodás vagy az ökológiai gyepgazdálkodás célprogramokat igénybe venni a területalapú támogatáson és a kedvezőtlen adottságú területek (KAT 20) után járó támogatáson kívül.

3.3.2. Pályázatok

Jelenleg nincs folyamatban olyan pályázat megvalósítása és előkészítése, amely a tervezési területet érintené.

3.3.3. Egyéb

A tervezési területen egyéb, támogatáshoz kötődő javaslat nem merül fel.

3.4. A terv egyeztetési folyamatának dokumentációja

3.4.1. Felhasznált kommunikációs eszközök

A tervezési munka során a kommunikáció céljaihoz kerültek megválasztásra az egyes célcsoportok elérésére alkalmas kommunikációs elemek.

Ezek alkalmazása, megvalósítása a projekt során a fenntartási terv készülségi fázisaihoz igazodott, figyelembe véve a 43/2012 (V.3.) VM rendeletet. Egy-egy kommunikációs cél megvalósulását többféle elem tette lehetővé.

A kommunikációs munka alapját egy honlap képezte, amely 11 db Natura 2000 terület fenntartási terv készítésének honlapja. Ezen keresztül elérhetővé vált minden fontos információ és tervanyag. A kiküldött postai és elektronikus levelek, önkormányzati közlemények és újságcikkek mind tartalmazták a honlap elérhetőségét. A fórumok tapasztalatai alapján elmondható, hogy az informatív és felhasználóbarát honlapot számos érintett felkereste.

A felhasznált kommunikációs elemek táblázatos formában kerülnek bemutatásra.



Kommunikációs eszközök és rövid jellemzőik	Érintett célcsoportok	Kommunikációs eszköz funkciói						Igazoló dokumentum
		A Natura 2000 hálózati bemutatója	A tervezési folyamat bemutatója	Információk egyeztetése, kérése	Fenntartási terv véleményezése	Fejlesztési igények felmérése	Konkrét kérdések tisztázása	
Terephejárás: a terület JIKSZ-es térképi áttekintése formájában valósult meg, a terepi munkának nem kedvező időjárási körülmények miatt. A résztvevők száma 11 fő volt.	- tulajdonosok - gazdálkodók - vadászati társaságok			X		X	X	jegyzőkönyv / jelenléti ív és emlékeztető
Falu- és gazdasági fórum: a tervezési terület központi településén került megtartásra, minden címlistán szereplő érintett meghívásával. A résztvevők száma 11 fő volt.	- tulajdonosok - gazdálkodók - önkormányzatok - civil szervezetek - falugazdászok és agrárkamrai tanácsadók - vadászati társaságok	X	X		X	X	X	meghívó, jelenléti ív és emlékeztető
Önkormányzati közzététel: Hirdetmény a tervezésről, és fórum meghívók közzététele valósult meg az érintett településeken (2db).	- gazdálkodók - önkormányzatok - civil szervezetek - lakosság		X		X			önkormányzati igazolás/fénykép / printscreen az internetes közzétételről
Honlap: natura2000.balatonregion.hu 11 db önálló Natura 2000 terület közös honlapja. Tájékoztató, dokumentum megosztó és véleményezési funkciók együttes betöltése. Az egyeztetési anyagok közzétételénél, leghatékonyabb módjának ez az eszköz bizonyult.	- tulajdonosok - gazdálkodók - önkormányzatok - civil szervezetek - lakosság - falugazdászok és agrárkamrai tanácsadók - gazdálkodók - vadászati társaságok - állami szakmai szervezetek	X	X	X	X	X		internetes elérhetőség, honlap címe
Küldött postai levél, e-mail:	- tulajdonosok	X	X	X	X	X		levélről másolat

19

Kommunikációs eszközök és rövid jellemzőik	Érintett célcsoportok	Kommunikációs eszköz funkciói						Igazoló dokumentum
		A Natura 2000 hálózati bemutatója	A tervezési folyamat bemutatója	Információk egyeztetése, kérése	Fenntartási terv véleményezése	Fejlesztési igények felmérése	Konkrét kérdések tisztázása	
Önkormányzatok, falugazd., agrárkamara, állami, sz. e-mailes tájékoztatása, valamint az önkormányzatoktól kapott tulajdonosi adatok alapján a tulajdonosok nagy részének levélben történő értesítése történt meg. A levél mellé minden esetben kitöltendő, visszaküldendő kérdőív került megküldésre. Összesen 17 db postai levél és 6 db e-mail került kiküldésre.	- gazdálkodók - önkormányzatok - civil szervezetek - lakosság - falugazdászok és agrárkamrai tanácsadók - gazdálkodók - vadászati társaságok - állami szakmai szervezetek							kinyomtatott e-mail, kinyomtatott kérdőív
Nyomtatott ismertető: A tervezési folyamatát és tapasztalatait bemutató színes kiadvány készült 11 db területre összesen (400 db).	- gazdálkodók - falugazdászok és agrárkamrai tanácsadók - gazdálkodók - vadászati társaságok	X					X	az ismertető egy példánya
Sajtó megjelenés: A Balaton térségében ismert és népszerű, Balaton futár c. havi magazinban jelent meg egy 1/2 és egy egész oldalas cikk a tervezésről.	- tulajdonosok - gazdálkodók - önkormányzatok - civil szervezetek - lakosság - falugazdászok és agrárkamrai tanácsadók - gazdálkodók - vadászati társaságok - állami szakmai szervezetek	X	X	X	X	X	X	újságcikkek másolata

20



3.4.2. A kommunikáció címzettjei

A kommunikáció címzettjei területi illetékesség szerint kerültek összegyűjtésre. Az érintett önkormányzati szakemberekkel történő kapcsolattartás kulcsfontosságúnak tekinthető. Helyismeretük és a rendelkezésre álló adataik alapján segítettek a tervezést, további érintetteket javasoltak, hirdetmény és értesítők formájában tájékoztatták a lakosságot, illetve helyet biztosítottak a fórumok lebonyolítására.

Célcsoport	Szervezet neve
Önkormányzat(ok)	Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
	Veszprém Város Önkormányzata
Civil szervezetek (helyi önkormányzat javaslata alapján)	Ujkúti Vadásztársaság
	OMVK Veszprém megyei Területi Szervezete
	Csalán Környezet- és Természetvédő Egyesület
LEDAER akciócsoportok	Bakony és Balaton Keleti Kapuja Közhasznú Egyesület
Falugazdász(ok)	Takács Károly
Magyar Agrárgazdasági Kamarai tanácsadók	Pataki Márta
	Kálmán Timea
Állami szféra (szakmai szervezetek, hatóságok)	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala
	Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
	Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
	Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelési Igazgatósága
	Veszprém Megyei Kormányhivatal Elelmiszerbiztonsági és Állategészségügyi Igazgatósága
	Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala
	Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség
	Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal Veszprém Megyei Kirendeltsége
	Veszprémi Bányakapitányság
	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
	Közép-dunántúli Körny., Term. és Vízügyi Felügyelőség
Tulajdonosok, gazdálkodók, vagyonkezelők	Horváth László
	FO-PU-MIX Kft.
	Fűke Sándor Csaba
	Papinvest Befektetési és Ker. Kft.
	Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
	Márczi Dezső
	Séd-Gép Kft.
	Gyémánt 98. Bt.
	Kelmencz László
	Somogyi Márk
	Fehér György
	Dongó Attila
	Balaton-f. Erdő és Fafeld. Gazd.
	Budapest Airport H. Vagyonkez. Zrt.
	Multitech Ker. Szolg. Ipari Kft.



3.4.3. Egyeztetés az érintettekkel, és a hatósági és területi kezelő szervekkel

A táblázat a terv szempontjából hangsúlyos véleményeket, és azok értékelését tartalmazza. Az összes beérkezett vélemény az 1. sz. mellékletben található.

Véleményező	Vélemény	Intézkedés/ Válasz
Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség	A területen korábban is létezett, de jelenleg is folytatott – igaz jóval kisebb volumenű – reptér használatával kapcsolatban célszerű lenne rögzíteni, hogy a meglévő tevékenység a jelenlegi keretek között a terület fenntartási céljaival nem összeegyeztethető. Ez azért is lényeges, mert egyes projektek kapcsán a térségi civil szervezetek a tervezett fejlesztésekkel szemben egyértelműen természetvédelmi indokokat szerepeltetnek, holott a jelenlegi ürgeállomány fennmaradása pont a reptéri üzemeltetéshez is kapcsolódó, gyepfenntartási kezelési beavatkozásoknak köszönhető. Természetesen egy, a reptéri funkcióhoz kapcsolódó, esetleges jövőbeli fejlesztésnél a terület státusának figyelembe vétele döntő fontosságú, de kizáró tényezőként szerepeltetni nem célszerű (a tervben nem szerepel, de NGO-s elvárásaként többször megjelenik).	A terv megalapozó tanulmánya tárgyalja ezt a kérdést. Módosítást nem igényel.
Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága	A tervezet több helyen említi „üzemtervezett erdő”-t. Az üzemterv fogalmát a az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt) nem ismeri, illetve az Evt 113. § (4) szerint „Az e törvény hatálybalépése előtt kiadott üzemtervek e törvény szerinti erdőtervnek minősülnek, így „erdőtervezett terület”, „erdőtervi terület” vagy „Országos Erdőállomány Adattárban szereplő terület” a helyes megfogalmazás. Kissé zavaró, hogy a „Veszprém város közigazgatási területéhez eső része az anyagban Veszprém-Gyulaírástól megnevezés alatt fut, míg az Országos Erdőállomány Adattárban és az erdőterv rendelet előkészítésének, és a körzeti erdőterv készítésének szabályairól szóló 11/2010. (II. 4.) FVM rendelet szerint is Veszprém-Kádárta az erdészeti helység megnevezése. Az ingatlan-nyilvántartásban csak Veszprém szerepel, ezért célszerű kijavítani a mellékletben a helyrajzi számos felsorolást is. 1.7.3. Körzeti erdőtervek és üzemtervek; a zirci körzet esetében pedig még nincs kitűzve az időpont. Az erdőterv rendelet előkészítésének, és a körzeti erdőterv készítésének szabályairól szóló 11/2010. (II. 4.) FVM rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a körzeti erdőtervek készítésének 2020. december 31-ig szóló ütemtervét, mely	Elfogadva, a tervben javítva. A két nyilvántartás közötti ellentmondást nincs módunk feloldani, nem igényel módosítást. Elfogadva, a tervbe beépítve. Elfogadva, az E1 és E2 kezelési egység határait javítottuk.



Véleményező	Vélemény	Intézkedés/ Válasz
	<p>szerint a Zirci Erdőtervezési Körzet (Veszprém-Kádárta) esetében az erdőtervezés éve 2019, a Balatonfüredi Erdőtervezési Körzet esetében 2015.</p> <p>E1(KE2) kezelési egység Kötelező előírások: - Az üzemtervezett erdőrészekre vonatkozó kötelező érvényű előírásokat az erdőterv tartalmazza.</p> <p>A kezelési egységhez tartozó terület jelenleg fásításként szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban, így erdőtervben sem szerepel. Ezért a kezelési javaslat sem értelmezhető.</p> <p>E2 (KE3) kezelési egység Kötelező előírások: A kezelési egységre vonatkozóan kötelező előírások nincsenek</p> <p>Vélhetően a az E1 (KE2)-vel lett felcserélve.</p> <p>Kezelési javaslatok: Tekintettel arra, hogy ezen a Natura 2000-es területen nincs jelölt élőhely, az egyetlen jelölt faj az erdőhöz nem kötődő ürge, az erdőkre tett időbeli, térbeli és gazdálkodási korlátozások indokolatlanok, ezért kérjük ezeket törölni.</p> <p>Tévesen a Kelet-Bakony Natura területből átemelt szöveg.</p>	<p>Elfogadva, E1(KE2) és E2 (KE3) kezelési egységre vonatkozóan csak a jelölt fajra befolyást gyakorló javaslatok megtartása.</p> <p>Elfogadva, a tervből törölve.</p>
Szentkirályszabadja Község Önkormányzata	<p>Önkormányzatunknak az érintett területek vonatkozásában konkrét, rendezési tervekben rögzített fejlesztési elképzelései vannak. Ennek egyik fő eleme a Veszprém-Szentkirályszabadja Repülőtér. Ezen terület hasznosítása a 2134./2005. (VII.08.) Korm. határozaton alapul és a helyi tervekben túl szerepel a megyei tervekben, a Balaton-törvényben és a most felülvizsgálat alatt álló Országos Területrendezési Tervben is rögzítésre kerül. A repülőtér területére külön szabályozási terv készült Veszprém Város Önkormányzatával közösen.</p> <p>Az önkormányzat tulajdoni lap másolatok megküldésével kapcsolódott a tervezésbe.</p>	Nem igényel módosítást.
Veszprém Város Önkormányzata	<p>A felsorolt ingatlanokon részben IV. kategóriás repülőtér működik. Továbbá hogy a megjelölt ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve 10.§ „Különleges területek építési övezet Kutatás – fejlesztés építményeinek területei” kategóriába tartoznak. A területen oktatási intézmény, egyházi épület, egészségügyi épület, lakóépület,</p>	Nem igényel módosítást.



Véleményező	Vélemény	Intézkedés/ Válasz
	<p>kereskedelmi- szolgáltató-vendéglátó épület, kereskedelmi szállásépület, sportlétesítmény, pihenést- testedzést szolgáló építmény, kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület helyezhető el.</p> <p>Fentiekben foglaltak alapján a fejlesztési irány reptér és Tudományos Ipari park.</p> <p>Az önkormányzat tulajdoni lap másolatok megküldésével kapcsolódott a tervezésbe.</p> <p>Kérjük a tervezés során figyelembe venni az alábbi stratégiákat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Jelenleg folyamatban van a város településszerkezeti és szabályozási tervének felülvizsgálata, melynek befejezési határideje 2013-2014. – Veszprém integrált városfejlesztési stratégiát. – Veszprém MJV Gazdasági Programja (2011-2014) 	
Érintett tulajdonosok	<p>A tervet megvitató fórumon a résztvevők a javaslatokkal egyetértettek, azonban felhívták a figyelmet arra, hogy ingatlanjaikat még a Natura 2000 besorolás előtt vásárolták, befektetési céllal. Mivel ezek a reptér gyepterületétől keleti irányban található ipari területek, meglepődve fogadták, hogy 2004 után Natura 2000 oltalom alá kerültek. Többen csak 2008-ban értesültek erről, aminek oka lehet a tulajdoni lapokra történő földhivatali átvezetés időigénye. A kijelöléssel kapcsolatban velük nem történt egyeztetés, és szakmailag sem tartják indokoltnak a HRSZ szerint korábban is elkülönülő ipari terület Natura 2000 védelem alá kerülését. Az érintett települések (Szentkirályszabadja, Veszprém) rendezési terveiben is ipari területekként találhatók meg az ingatlanok. Rajtuk az ürgék védelme szempontjából fontos terület nincs, és nem is zárványként, hanem fizikailag leválasztható, szélső telkeként kapcsolódnak a területhez.</p>	<p>A Natura 2000 besorolás törlésének lehetősége nem tartozik a fenntartás terv készítése körében megoldható feladatok köré, ez brüsszeli hatáskörben kezelhető kérdés. Az érintett ipari területekre a fenntartási terv nem tartalmaz előírásokat, így sem további korlátozást, sem támogatási lehetőséget nem fog eredményezni az elkészülő terv.</p>



Piaci kínálati adatok – 0230/3 helyrajzi szám

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/23487201/nyomtatas>

ingatlan.com

Csalagovits István
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 430 0411



Várpalota, Veszprém megye

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár
75 millió Ft

Alapterület
785 m²

Telekterület
8588 m²

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

A CASANETWORK VESZPRÉM Ingatlaniroda eladásra kínálja a 0744-es referenciaszámú várpalotai ipari ingatlant következő paraméterekkel:

- 8588 nm-es telken található egy 405 nm-es illetve egy 380 nm-es épületegyüttes
- jó elhelyezkedés, könnyű megközelíthetőség jellemzi, személyautóval, kamionnal és teherautóval egyaránt
- logisztikailag kedvező elhelyezkedésű
- az ingatlan kitűnően alkalmas bármely üzleti vagy ipari vállalkozás számára is.

Amennyiben az 0744-es számú várpalotai ipari ingatlan vagy bármely más kínálatunkban szereplő családi ház, nyaraló, telek felkeltette érdeklődését, állók rendelkezésre a megadott telefonszámon.

+

CasaNetWork - Ingatlanban otthon vagyunk!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/23487201>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Nagy Antal
Ingatlan Hír Zrt



+36 20 329 4098



Pápa, Borsosgyőr

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár
116 millió Ft

Alapterület
1000 m²

Telekterület
7000 m²

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

IPARI, LOGISZTIKAI célra alkalmas CSARNOK

Pápa belterület, infrastrukturális szempontból kiváló, könnyedén megközelíthető (főútvonalról), 7.000 nm-es közművesített aszfaltos úttal rendelkező területen 1000 m² csarnok (47 fm x 20 fm, 8 m belmagasság)

Alkalmas

-raktár

-üzem

-telephely

Nyitott raktár 240 m² a csarnok mellett

A csarnokok felújítandók!

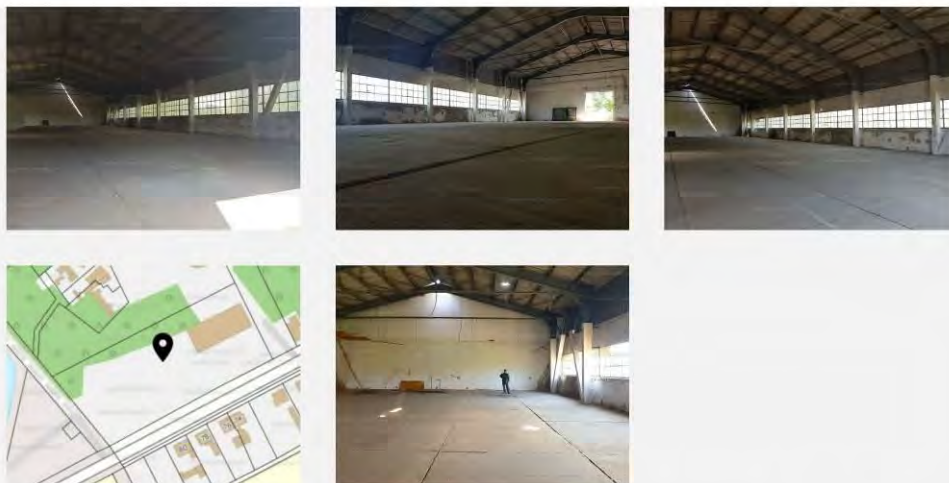
-110 fm hosszan főúttal csatlakozás

-Veszprémtől Győrtől egyaránt jól megközelíthető távolság

-GKSZ övezeti besorolás

-7.000 m² telek kibővíthető 10.000 m² nagyságra

Sokoldalú hasznosítási lehetőségek kérem jöjjön el és nézze meg!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33240268>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Orbán Balázs

HHSI



+36 70 511 3541

**Perkáta, Dózsa György utca 4.**

Eladó raktárhelyiség

Ár
90 millió FtAlapterület
698 m²Telekterület
7344 m²

Emelet

nincs megadva

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Épület szintjei

nincs megadva

A telken két épület található.

Az 1-es épület raktár és üzemcsarnokként funkcionál, illetve az épületen belül kisebb iroda és szociális blokk is kialakításra került. Az épület részben acélváz szerkezetes, részben téglafalazatú, földszintes.

A2-es épület a bejáráshoz közelebbi, földszint+tetőtér szintkiosztású iroda és szociális épület. Az épület jó állapotú, téglafalazatú, homlokzati hőszigeteléssel rendelkezik.

Az 1. épület földszintes kialakítású üzemcsarnok és raktár funkciójú épület, melyben kisebb iroda és szociális blokk is kialakításra került. Eredetileg az 1970-es években épült, melyet 2011-ben felújítottak és bővítettek. Részben téglá, részben acélváz szerkezetes épület, összességében jó állapotban. A fűtés tartályos gázzal üzemeltetett gázkonvektorok és fekete sugárhőzők biztosítják. Jelenlegi funkciója megfelel a legcélrészűbb hasznosítási módnak. Területe: 625m². Építés 1975-ben. Felújítás, bővítés 2011-ben.

A 2. épület földszint + tetőtér szintkiosztású épület, mely természetben irodaként és szociális blokkként funkcionál. Téglaszerkezetű, fafödémű. Ablakai hőszigetelő üvegezések. Fűtést cserépkályha és "splitklíma" biztosítja. A padló kerámia lappal és laminált padlóval burkolt, a falak festettek csempézettek. Területe: 74m². Építés 2013.

Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33305448>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Németh Ildikó
Otthon Centrum –
HARTMANN

+36 70 388 5383

**Szany, Győr-Moson-Sopron megye**

Eladó raktárhelyiség

Ár
79,90 millió FtAlapterület
899 m²Telekterület
2394 m²Emelet *nincs megadva*Energiatanúsítvány *nincs megadva*Épület szintjei *nincs megadva***Megközelíthetőség:**

Az ingatlan Győr-Moson-Sopron megye déli részén Csorna és Pápa között Szanyban található. Megközelíthető a 86-os útról (8,5 km) szilárd burkolatú úton.

Közműellátottság:

Víz, villamosenergia 220-380 V, szennyvízcsatorna közüzemi hálózatról biztosított. A vezetékes gáz bevezetésének lehetősége adott, az utcában húzódó földgáz gerincvezetékéről. Az ingatlan fűtéséről, amíg használták vegyes tüzelésű kazán gondoskodott.

Épület adatai:

A 900 négyzetméteres téglalapú épület jelenleg hét részre van tagolva, szociális helyiségekre, raktárakra, kazánházra, garázsra. Gyalogosan két utcáról közelíthető meg, autóbejáró a fő utcáról van, mindkettő aszfaltos.

Ajánlom olyan vállalkozásoknak, akik elsősorban ipari, nem jelentősen zavaró hatású funkció elhelyezésben gondolkoznak.

Napjainkban elérhető pályázatoknak köszönhetően sok lehetőséget kínál az épületegyüttes.

Megtekintésért, további információkért kérem, hívjon!

Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

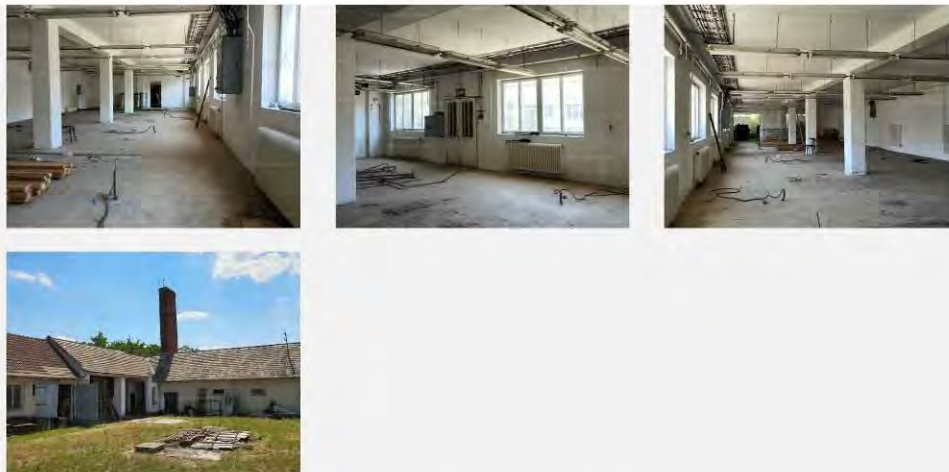
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



eladó, üzlet, ipari, vállalkozás, szany, győrközel,





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33014494>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Piaci kínálati adatok – 0230/4 helyrajzi szám

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

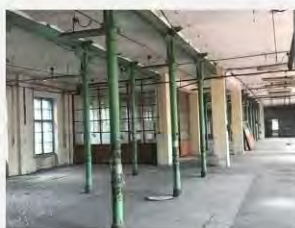
<https://ingatlan.com/28819583/nyomtatás>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 604 2044



Pápa, Béke tér 3.

Eladó telephely

Ár

480 millió Ft

Alapterület

15655 m²

Telekterület

22300 m²

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Villanegyedben, Pápa legszebb utcájában, eladó egy több mint 20.000 nm belterületi telken álló nyolc épületből álló 15 EZER nm-nél is nagyobb beépítettségű ipari ingatlan. Gks-4 övezeti jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt.

Alkalmas, cégek központnak, raktározásra, gyártásra, de szálloda, lakások vagy idősek otthona is kialakítható belőle.

Az ingatlan, több száz méteres kovácsoltvas kerítéssel, gondosan körbe van kerítve. Per és tehermentes, akár céggel együtt is megvásárolható.

Hamarosan elkészül a 2X2 sávú főút, ami a Győr (és Pápa közötti közlekedést nagyságrendekkel megkönnyíti. 18 perc lesz a távolság a két város között, minden szabály betartása mellett.

Tulajdonostól közvetlenül eladó.

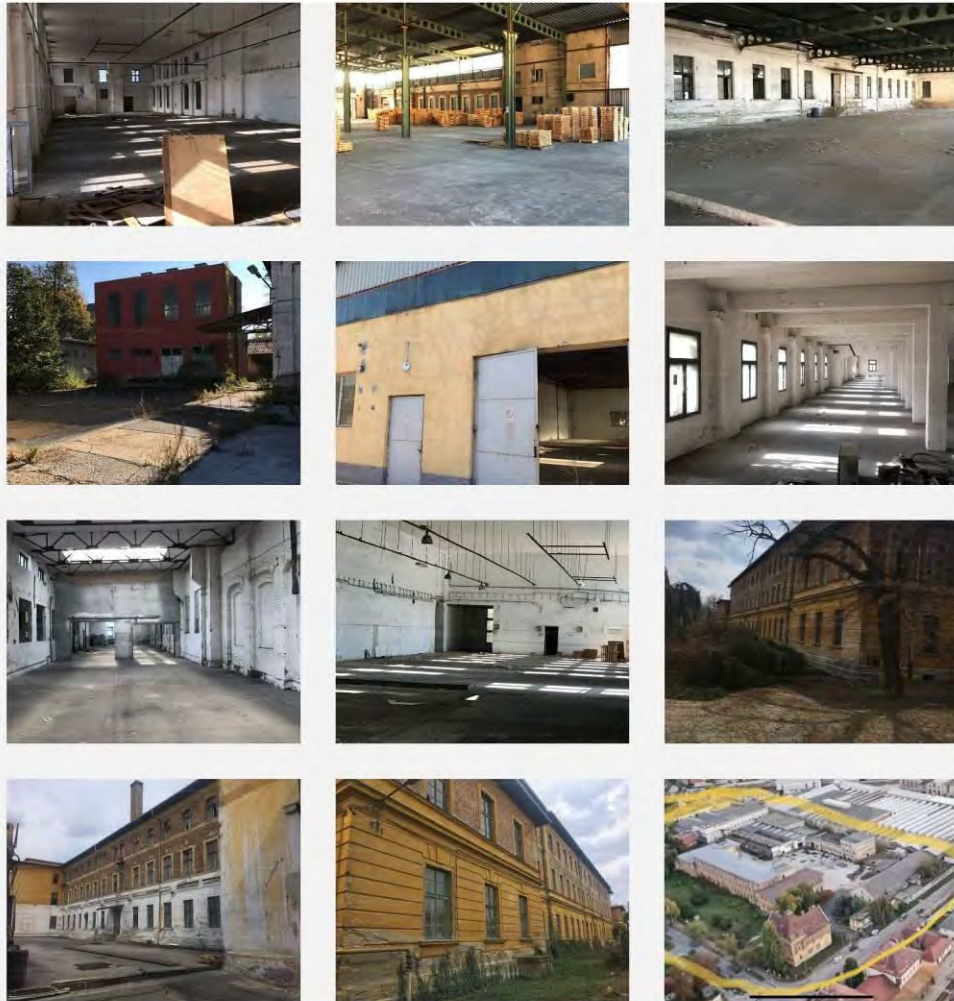


Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/28819583>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 299 7868

**Balatonfűzfő, Munkás tér 1.**

Eladó telephely

Ár
150 millió Ft
415 ezer €

Alapterület
4876 m²

Telekterület
9500 m²

Energiatanúsítvány *nincs megadva*

Telephely eladó 9500 nm kiváló befektetési lehetőség Balatonfűzfőn.

A balaton környékén munkás szállás/irodaház kialakítás, raktározás, iparitevékenység végzésére.
(Ipervágány)

Fix bevételt biztosít az erőmű egykori kéménye. (A piacon lévő több mobilszolgáltató tartós bérleti joggal és bérleti szerződéssel rendelkezik)

Napelem telepítésére alkalmas terület kapcsolható a meglévő épületekhez és az Eon hálózatra kötés is elérhető a meglévő vezeték rendszeren.

A Tulajdonostól közvetlenül, tehermentesen.

Közmű tartozás nincs és ipari tevékenységet nem folytattak a területen.

Víz, villany bekötve gáz rákötési lehetőség.

Ártalmatlanítandó anyag nincs.

Településen belüli elhelyezkedése központi (könnyedén megközelíthető)

Az értékesíteni kívánt ingatlan telekmérete 9500nm.

A rajta elhelyezkedő épületek összesen: 4876,7nm tesznek ki.



Felépítmények száma: 5

A főépület nagy belmagassággal rendelkezik.

Főépület

Kazánház – műhely, öltöző

Alapterülete: 3713 nm

Felépítmény tagolása Földszint, 2 emelet

Irodaépület

Irodaépület : 511,5 nm

Térszint feletti szintek száma2

Felépítmény tagolása: földszint, 1 emelet

Különálló épület

Földszinten:11 iroda, tárgyaló, Konyha/étkező, férfi és női mosdó, zuhanyzó található

Emelten:8 iroda, tárgyaló, Konyha/étkező, férfi és női mosdó, zuhanyzó található

1.Raktár épület

Külső épület mely 628 nm alapterületű

iroda kialakítására alkalmas helyiségek az emeleten, nyílászárók nincsenek

Üzemcsarnoknak, műhelynek, raktárnak ideális.

2. Raktárépület

Alapterülete:651,8nm

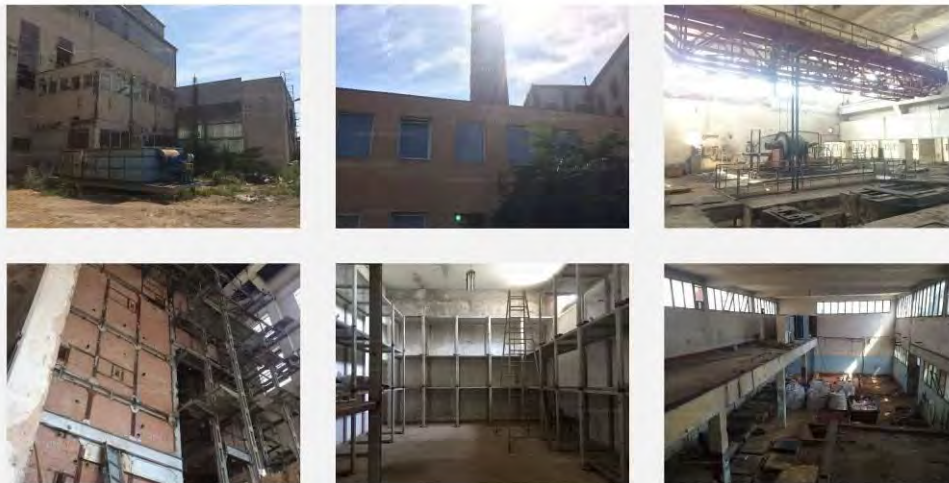
Üzemcsarnoknak, műhelynek, raktárnak ideális

Rendelkezik : vasúti pályával, rakodó területtel

Belső kialakítása: 1 műhely, 1 iroda, megosztott raktárterület.

További információkkal keressen elérhetőségeimen.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/23146671>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély

**Esztergom, Kenyérmezőmajor**

Eladó telephely

Ár
149 millió FtAlapterület
4308 m²Telekterület
30000 m²

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Esztergom-kertvárosban, a patak mellett, eladó egy ipari telephely, 3 hektáros sík területen.

A 3 hektárból 4308 nm van beépítve, 13 db felépítménnyel, plusz 1 db 170 nm-es szociális épület (iroda, vizesblokk, pihenőhelyiségek) a bejárat mellett található, valamint 2 db betonból épített trágyatároló.

Tulajdoni lapon jelenleg, kivett gazdasági épület, udvar, és kivett telephelyként van feltüntetve.

A területen minden közmű ki lett építve, (víz, villany, csatorna gáz), de a vízellátás 2 db fűtő kútról is megoldható.

A telephelyet aszfalttal burkolt úton lehet megközelíteni.

Az egész terület körbe van kerítve, valamint az épületek között is szilárd burkolatú útrendszer van.

Régebben sertéstelepként üzemelt, jelenleg az épületek nincsenek hasznosítva, így azt a következő tulajdonos határozhatja meg.

Csak komoly érdeklődők jelentkezését várom.

Ár: 149 millió Ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32456065>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Halmágyi Evelyn
MULTIHOM



+36 30 213 7326



Pécs, Petőfi Sándor utca

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár
99 millió Ft

Alapterület
2840 m²

Telekterület
8088 m²

Energiatanúsítvány

nincs megadva

!!!EXTRA LEHETŐSÉG!!! KÍVÁLÓ LEHETŐSÉG IDŐSEK OTTHONÁNAK VAGY MUNKÁSSZÁLLÓNAK IS AKÁR!!

PÉCS-VASAS Petőfi akna részén, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan Baranya megye, Pécs megyeszékhely É-K-i, Vasasi városrészének É-i határán, a valamikori Mecseki Szénbányák területén helyezkedik el. A terület megközelítése helyi tömegközlekedéssel, személygépjárművel, illetve tehergépjárművel egyaránt lehetséges. Az ingatlan környezetében külterületi ingatlanok, illetve régebbi bányaterületek helyezkednek el.

A terület megközelítése helyi tömegközlekedéssel, személygépjárművel, illetve tehergépjárművel egyaránt lehetséges.

A Pécs-Vasas, Petőfi akna ipartelep fejlesztendő barnamezős terület az Önkormányzat tájékoztatása alapján.

Övezeti besorolása: Ge-711942 (Övezetre jellemző beépíthetőségi paraméterek: szabadonálló beépítési mód, 30% beépíthetőség.)

Az ingatlan jelenleg részben beépítetlen terület. Ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltató épület, mezőgazdasági majorok helyezhetők el a területen.



Telek területe: 8088 m² , szabálytalan alakú; Épület alapterülete: 2840 m²

Közművekkel jelenleg nem rendelkezik. Megközelíteni szilád burkolatú, aszfaltozott úton lehetséges. A meglévő épület alagsor + földszint + két emelet tagolódású (2840 m²), vegyes alapozással készült, vasbeton vázszerkezetű, téglá kitöltő falazatú, lapostetős szociális és irodaépület funkciójú. Az épület jelenleg használaton kívül van. Avultsági szintje az átlagosnál magasabb mértékű.

Az épület korábban irodai (1. és 2. emeleten) és szociális célú (öltöző, zuhanyzó) volt. Irodai-, raktár illetve szállás/munkásszálló funkciók kialakítására lehet alkalmas.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33167455>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Bérleti kínálati adatok – 0230/3 helyrajzi szám

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/30874864/nyomtatas>

ingatlan.com

Römmer Anita
Gorsium Ingatlan Iroda

+36 20 265 9066



Polgárdi, Fejér megye

Kiadó műhely

Ár havonta
850 ezer FtAlapterület
1000 m²Telekterület
8500 m²

Költözhető

azonnal

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Min. bérleti idő

12 hónap

Polgárdin, az M7-es autópálya mellett található 3 épületből álló, összesen 1000 nm alapterületű ipari ingatlan részben vagy egészben bérbeadó 8500 nm-es teljesen körbekerített telekkel!

Bérleti díj 2000 Euro+ rezsi, 2 havi kaució szükséges.

Az egyik épületben található egy külön bejáratú iroda, konyha+ étkező, öltöző, zuhanyzó, WC, tároló helyiség, ahol a gázkazán látható, valamint egy automata kapuval ellátott 200 nm-es műhely.

A műhelyben ipari áram, 3X50A áll rendelkezésre jelenleg.

Targoncázható, a belmagasság kb. 280 cm.

Mellette van egy kb. 200 nm-es nyitott szín.

A középső épület kb. 120 nm-es, kb. 4 m magas.

A harmadik épület kb. 200 nm-es, itt a belmagasság kb. 3 m.

Mindhárom épület teteje korszerű lemezborítást kapott 15 évvel ezelőtt, gáz üzemű hőlégbefűző berendezésekkel lehet fűteni.

Riasztó felel a biztonságért, a kerítés kapu is elektromos.



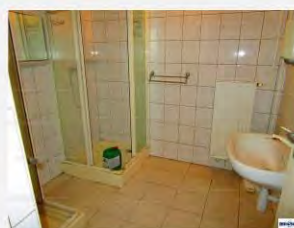
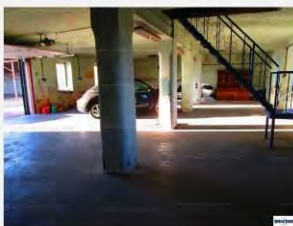
3 db fúrt kút látja el vízzel a létesítményt, saját villanyórája van, az áram földkábelen jön be, tartályos gázt lehet használni.

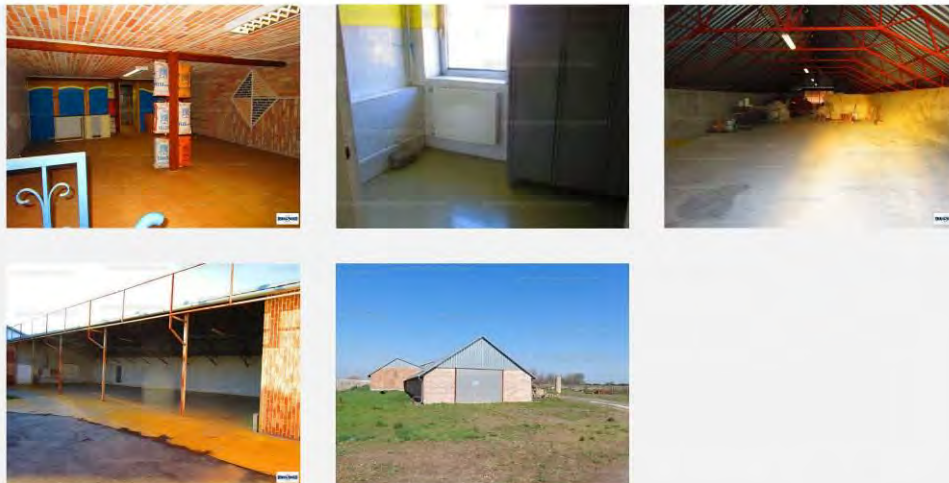
Kicserélték a víz-és villanyvezetékeket 15 éve, megfelelnek a mai előírásoknak.

Építettek egy tűzivíztározót, amit polikarbonáttal fedtek be, így medencének is lehet használni.

Mivel külterületen van, nem kell építményadót fizetni.

Az autópálya melletti reklám táblákból is bevételhez lehet jutni.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/30874864>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 213 7435



Várpalota, Bánya bekötőút

Kiadó telephely

Ár havonta
450 ezer Ft

Alapterület
500 m²

Telekterület
2300 m²

Költözhető **azonnal**

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Irányár: 141.000.000 Forint

KIADÓ, vagy ELADÓ - Várpalota főútfőiről és a városból is könnyen megközelíthető, kiválóan karbantartott, közel 500nm-es saroképület.

A tető teljesen felújított. Az épület magasságban több emeletre bontható.

Előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

Ingatlanosok kérem ne keressenek.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján



ingatlan.com

Bogdán Tamás
Vespa Ingatlaniroda

+36 30 141 4555

**Papkeszi, Veszprém megye**

Kiadó telephely

Ár havonta
350 ezer FtAlapterület
271 m²Telekterület
500 m²

Költözhető

azonnal

Energiatanúsítvány

nincs megadva

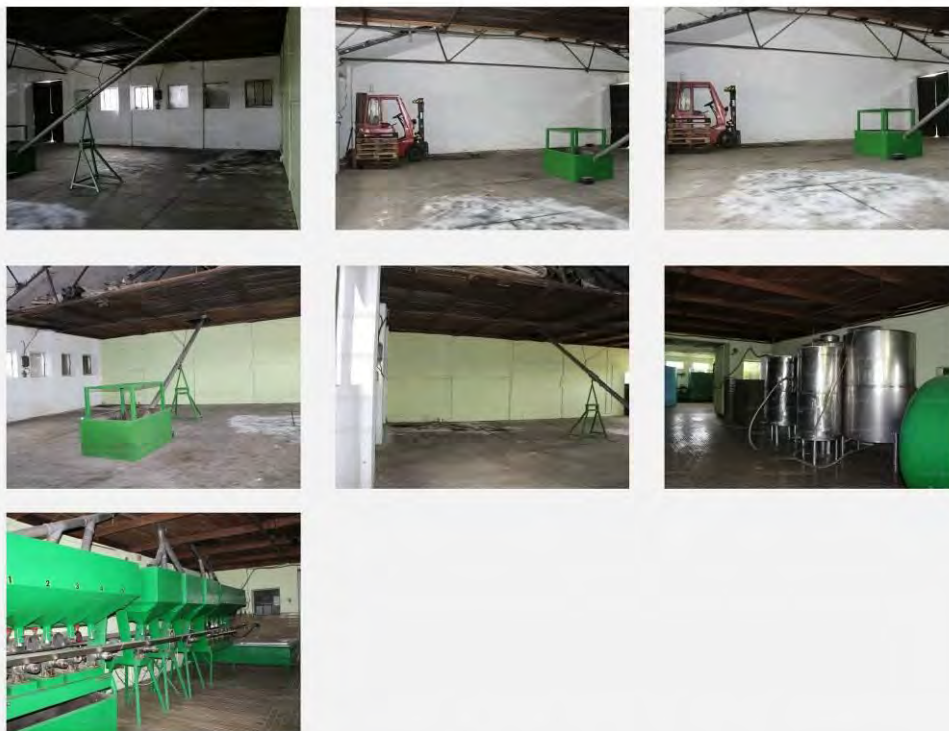
Min. bérleti idő

12 hónap

A Balatonalmádi Vespa ingatlaniroda bérbeadásra kínálja ezt a főút melletti 270 m²-es fedett csarnokot és ipari területet. A Papkeszi ipari terület jellemzői, adottsága:

- 140 m² + 85 m² + 15 m² + 10 m² + 21 m² a raktározási lehetőség
- villany, víz az épületben
- közvetlen főút melletti elhelyezkedés
- vállalkozásra, befektetésre egyaránt alkalmas
- raktározásra, telephelynek ideális választás
- logisztikai elhelyezkedése Dunántúl közepére esik
- megközelíthetősége egyszerű és biztonságos
- örzött terület

Amennyiben a Papkeszi ipari csarnokot és telephelyet szeretné megtekinteni vagy további kérdése lenne a hét minden napján keressen 8-20 óra között vagy a megadott levelezési címen.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32941849>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Bérleti kínálati adatok – 0230/4 helyrajzi szám

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/32987474/nyomtatas>

ingatlan.com

Turi Ingatlan Kft

Turi Ingatlan Kft



+36 30 985 9972



Ajka, Timföldgyári út 1.

Kiadó telephely

Ár havonta

1,50 millió Ft

Alapterület

2600 m²

Telekterület

16100 m²

Költözhető

azonnal

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Min. bérleti idő

12 hónap

Eladó Ajka, Timföldgyár területén elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon 2100 műhely- épületek és 950 m² -en vegyes használatú épületek, raktárak állnak. Domborzati viszonya szerint sík területen helyezkedik el. Környezete ipari- üzemi övezet. A telephely körben bekerített, téglalap alakú, az udvar betonozott. Az üzemcsarnokok fém szerkezetűek, nagy belmagassággal, daruzhatóak. Mindenfajta egyedi, fémipari munkák elvégzésére alkalmasak. Az iroda épületében kaptak helyet az irodák, tárgyaló, étkező és szociális helyiségek.

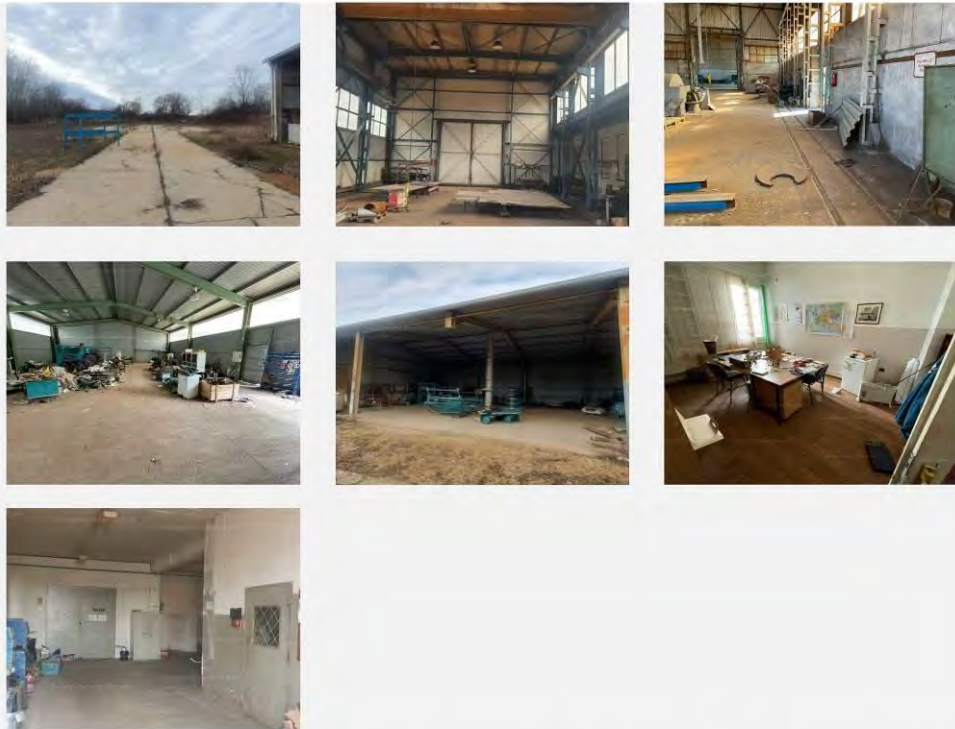


Szakértő cég neve

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Ny.t.sz.: Veszprém MJV PH. I/17. Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32987474>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Molnár Zsuzsanna

INKÖZ Ingatlanközvetítő és
Befektető Zrt.



+36 30 641 8554



Tatabánya, Nyugati ipari park

Kiadó telephely

Ár havonta
2,50 millió Ft

Alapterület
2290 m²

Telekterület
5000 m²

Költözhető

azonnal

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Min. bérleti idő

12 hónap

Tatabányán, az ipari parkban, őrzött telephelyen belüli, 2290 m²-es, rámpás, nagyrészt egy légterű, fűthető csarnok irodákkal, szociális blokkal hosszú távra kiadó. Alkalmas gyártói, logisztikai tevékenységre. Igény esetén 3-5000 m²-es üres, betonozott terület is bérelhető hozzá.





ingatlan.com

Csörnyei Tamás

Ingatlan 4 you



Ellenőrzött Partner

+36 20 996 6669



Győr, Ipari park

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta
1,39 millió FtAlapterület
1860 m²Telekterület
3000 m²

Emelet

nincs megadva

Min. bérleti idő

12 hónap

Épület szintjei

nincs megadva

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Költözhető

azonnal

Péren, ipari-kereskedelmi környezetben, a 81-es főút mentén, a repülőtér mellett, az M1 autópálya csatlakozástól 5 percre (6km), 3.000m² telken elhelyezkedő raktár/gyártó csarnok, irodával, szociális részekkel bérbeadó.

Bérleti díj: 1.390.000,-Ft/hó+ÁFA+rezsi+3 havi kaució

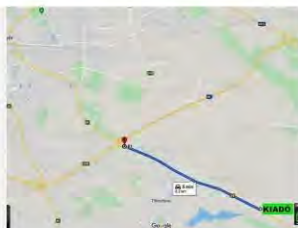
Nyilvános ismertető:

Gyártásra alkalmas, fűthető csarnok rész mérete 860m², a belmagassága 3,2-3,6m közötti.

A raktározásra alkalmas csarnok mérete 1.000m², a belmagassága 4-5m közötti.

Az épület kiépített riasztó és kamera rendszerrel rendelkezik.

(igény esetén külön megegyezés alapján 2 fő raktáros/targoncás rendelkezésre áll)



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/30772573>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Telek kínálati adatok

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/21753338/nyomtatas>

ingatlan.com

Visontai Ferenc
Lakáskulcs Ingatlan- és
Hitel Iroda Készthely



+36 70 282 4545



Tapolca, Északi városrész

Eladó ipari terület

Ár

800 millió Ft

2,59 millió €

Telekterület

535732 m²Kilátás *nincs megadva*Gáz **utcában**Villany **utcában**Csatorna **utcában**Víz **utcában**

TAPOLCÁN a város északnyugati részén 53,5 ha-os ipari parknak kijelölt belterületi fejlesztési terület eladó. Közművek az ingatlan mentén található. Aszfaltos úton jól megközelíthető. Közvetlen szomszédságában ipari vasútvonal is van. A terület jelenleg bérbe adott, kaszált.

A tulajdonos a teljes területre beépítési tervet készíttetett. Az ipari parkban a tervek szerint helyet kap a telephelyeken kívül: étterem, benzinkút, különböző kiszolgáló egységek. A terület nagysága lehetővé teszi akár nagyobb üzem, gyár letelepedését is.

Ár: 800,- millió Ft+Áfa





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/21753338>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Maszlavér Mónika

Duna House Győr



+36 70 527 1815

**Pétfürdő, Veszprém megye**

Eladó ipari terület

Ár
33 millió FtTelekterület
24990 m²

Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

Kivételes lehetőség!

Pétfürdő déli részén eladó három egymás mellett fekvő ipari, gazdasági, kereskedelmi, vagy egyéb hasznosításra alkalmas telek.

Mindhárom telek régebben külterületen helyezkedett el, de ez év szeptemberétől a Településrendezési terv felülvizsgálata által belterületté lett nyilvánítva Gksz besorolással.

A három közül a déli I. terület 12668 nm és kivett lakóház udvar minősítésű, a középső II. terület 5558 nm és kivett gazdasági épület, udvar minősítésű. Egyik területen sem található épület csak az alap maradványai.

A jelenlegi állapotban rét, bokrokkal benőve.

A III. terület 6764nm legelő minősítésű.

A területek északi, település közeli részén a területet nyugatról határoló út mentén villany, víz és gáz csatlakozási lehetőség rendelkezésre áll. A területek átminősítése folytán Gksz - gazdasági kereskedelmi és szolgáltató területen elhelyezhető a következő paraméterekkel: A beépíthetőség 30%, zöldterület arány 30%, maximális épületmagasság 11,5 m és szabadon elhelyezhető épület.

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,



c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő.

A kereskedelmi-, szolgáltató területen nem helyezhető el:

a) hitéleti, nevelési, egészségügyi-, szociális épület,

b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

Kiváló lehetőség befektetőknek és azoknak akik egy fejlődő település gazdasági, kereskedelmi kínálatát bővíteni, fejleszteni terveznek.

Nézzük meg együtt, akár hétvégén is érdemes!

Referencia szám: TK073175





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33178439>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Herzog Gyöngyvér
Gyöngy Home Ingatlaniroda

+36 30 351 2686

**Tapolca, Nyugati városrész**

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár
38 millió FtTelekterület
23000 m²Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Tapolcán 2 db mezőgazdasági terület a vasútállomás közelében eladó!

A 15.000 m²-es "szántó" művelési ágú ingatlan az Önkormányzat által kijelölt "Gks2" övezeti besorolású területen található. Ezért a szántó átminősítése gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területté néhány hónap alatt megvalósítható.
Átminősítés után azonnal megvásárolható.

A másik szántó közvetlenül mellette D-i irányban "Má" jelű övezetben helyezkedik el, 7100 m²-en.
Jelenlegi művelési ágban mindkettőt ki kell függeszteni.

Az összesen 23000 m², szép, egyenletes, sík terület.
Földes úton közelíthető meg, közművesítve nincs.

Építési szabályok:

GKSZ2. jelű építési övezet
Beépítési mód K – oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe min. 2000 m²
Kialakítható telek szélessége min. 25 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség K – 50 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság K – 6,0 m



Megengedett legkisebb zöldfelület 40 %



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32054558>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Kósa Eszter
CasaNetWork Veszprém
Megye

+36 20 378 1766

**Papkeszi, Veszprém megye**

Eladó ipari terület

Ár

44,90 millió Ft

Telekterület

33000 m²

Kilátás	nincs megadva	Gáz	van
Villany	van	Csatorna	nincs
Víz	van		

Kitűnően megközelíthető telephely! - eladó külterületi telek Papkeszin

A CasaNetWork Balatonalmádi ingatlanroda eladásra kínálja a 0018-as számú, nagyméretű, jól megközelíthető külterületi telkét Papkeszin.

A CasaNetWork Balatonalmádi által kínált papkeszi telek tulajdonságai:

- kitűnően megközelíthető, mivel a 710-es főút mellett helyezkedik el, Papkeszi község határában
- jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló szántó, de a rendezési terv szerint átminősíthető - így kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, raktárbázis építésére alkalmas
- területén villanyvezeték, víz- és gázvezeték szolgalmi joggal halad át



Amennyiben a 0018-as számú a CasaNetWork által kínált papkeszi telek, vagy bármely a kínálatunkban megtalálható családi ház, nyaraló, társasházi lakás felkeltette érdeklődését, hívjon a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincs rá keret? Kollégáim díjmentes és bank semleges hitelügyintézéssel állnak rendelkezésre.

CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/25375697>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Gallóné Békefi Katalin

Pannon Ingatlan és
Hiteliroda



+36 70 609 7735



Szentkirályszabadja, Veszprém megye

Eladó telephely

Ár
210 millió Ft

Alapterület
600 m²

Telekterület
130000 m²

Energiatanúsítvány *nincs megadva*

SZENTKIRÁLYSZABADJÁN ELADÓ 13 000 m² TELEK ÉS JELENLEG KERESKEDELMI LÉTESÍTMÉNY!

ÖSSZKÖZMŰVES!

JELENLEG IS AKTÍVAN MŰKÖDŐ, BEJÁRATOTT VÁLLALKOZÁS TERÜLETE! GONDOZOTT, KARBANTARTOTT!

A TELEK ÖVEZETI BESOROLÁSA GKSZ-8, KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET.

MÉRETE: ~169m * 64 m+ 3000 m²

Tulajdoni lapon, MŰVELÉSI ÁG, KIVETT GAZDASÁGI ÉPÜLET UDVAR
AZ ÉPÜLET HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEL RENDELKEZIK.

A MEGLÉVŐ FÉMVÁZAS ÉPÜLETEK NAGYSÁGA 450 M² ÉS 150 M²

VIDEÓ FELVÉTELT KÉRÉSRE ELKÜLDÖM!

A FŐÚT MELLETT FEKVŐ IPAR TERÜLET FŐ JELLEMZŐI:

- könnyű megközelíthetőség, teljes közmű ellátottság,



- vízvezeték kiépítése, vezetése a belterületről, kialakított fő vízmérő akna
- csatornázás, szennyvíz nyomóvezeték, gravitációs szennyvíz csatorna, szennyvízátemelő, tisztító akna, beton akna automata átemelő szivattyú,
- áram ellátás, ipari áram, elektromos földkábel és légkábel, villanytrafó
- telefonkábel és tűzcsapok, szervíz út, és parkoló a létesítmény előtt, a parkoló külön megállapodás tárgyát képezi.

A SZENTKIRÁLYSZABADJA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA, ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZERINTI A BEÉPÍTHETŐSÉGRE, ÉS HASZNÁLATÁRA VONATKOZÓ ADATOKBÓL NÉHÁNY:

Beépítés módja: (O), azaz OLDAL HATÁRON ÁLLÓ ÉPÜLET

LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉGE: 30%

Épületek legnagyobb ÉPÍTMÉNYMAGASSÁGA: 7,5 M

LEGKISEBB BEÉPÍTHETŐ TERÜLET: 1 HA

MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLETI ARÁNYA: 40%

A KIALAKÍTHATÓ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK:

- MINDENFAJTA, NEM JELENTŐS ZAVARÓ HATÁSÚ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGI CÉLÚ ÉPÜLET
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül A TULAJDONOS, A HASZNÁLÓ ÉS A SZEMÉLYZET SZÁMÁRA SZOLGÁLÓ LAKÁSOK
- Igazgatási, egyéb irodaépület,
- PARKOLÓHÁZ, ÜZEMANYAGTÖLTŐ,
- SPORTÉPÍTMÉNY.
- HÉSZ előírások figyelembe vételével, KIVÉTELESEN elhelyezhető: EGYHÁZI, OKTATÁSI, EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS ÉPÜLET, EGYÉB KÖZÖSSÉGI SZÓRAKOZTATÓ ÉPÜLET

TOVÁBBI TÁJÉKOZTATÁSKÉNT AZ ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓAK KÖZÜL:

- technológiai építmények magassága a megadott értékeknél csak AKKOR LEHET MAGASABB, HA AZT AZ ALKALMAZOTT ÜZEMI TECHNOLÓGIA FELTÉTELNÜL SZÜKSÉGESSÉ TESZI.
- ÖNÁLLÓ TEREPSZINT ALATTI ÉPÍTMÉNY/ÉPÍTMÉNYEK elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 %-ánál. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.
- A TELEKHATÁROK mentén FA- ÉS CSERJESOR TELEPÍTÉSE kötelező
- az elő és oldalkert mélysége min 5,0 m lehet, kivéve ahol a Szabályozási terv beültetési kötelezettséget jelöl, itt az előkert min. 10 m
- KERÍTÉS MAX. 2 M magassággal építhető, áttört kivitelben.

- NAPELEMPARKHOZ SZÜKSÉGES ÉPÍTMÉNYEK, EGY MAX. 9 M MAGAS SZÉLKERÉK VALAMINT ÜVEGHÁZ IS ELHELYEZHETŐ.

Az építési övezet telkein a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell eltelepíteni, melyen belül az északkeleti és délkeleti telekhatár mentén fasor és cserjesor telepítendő

AMIBEN SEGÍTENI TUDUNK:

- Megbízható ügyvédi háttér,
- Energetikai tanúsítvány és ingatlan értébecslés készítése,
- INGYENES, BANKFÜGGETLEN hitelügyintézés,
- Állami támogatások: CSOK, Babaváró támogatás, Falusi CSOK,
- Személyi kölcsönök,
- Megtakarítások, lakástakarék.



- Az elírások és a változtatások jogát fenntartjuk!

12 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL!

További információkért forduljon hozzám bizalommal. :)

Kérjük hivatkozzon irodai referencia számunkra!

Irodai referenciaszám: Nj 140

KERESÜNK FI ADÓ/KIADÓ INGATLANOKAT VESZPRÉM MEGYÉBEN!



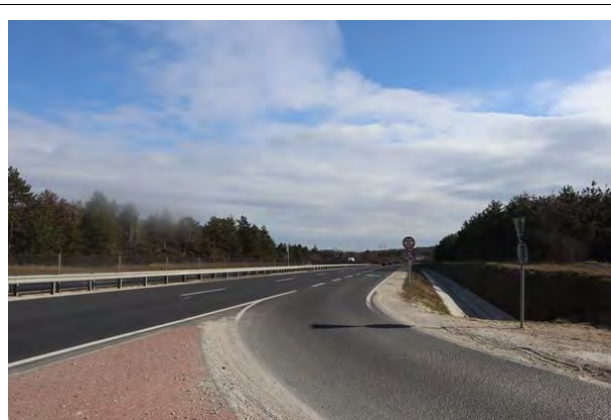
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32588179>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



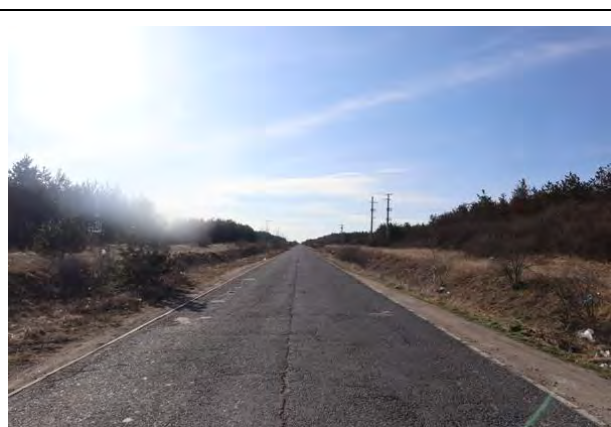
távolabbi környezet, a 8-as számú főút



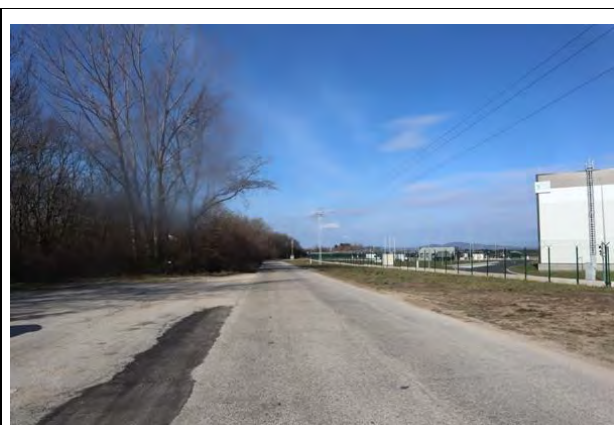
távolabbi környezet, a 8-as számú főút



környezet, a repülőtér megközelítése, a 8-as számú főútról
leágazó 0238/2 helyrajzi számú kivett közút



környezet, a repülőtér megközelítése, a 8-as számú főútról
leágazó 0238/2 helyrajzi számú kivett közút



környezet, a repülőtér megközelítése, a 8-as számú főútról
leágazó 0238/2 helyrajzi számú kivett közút



környezet, az ingatlanegyüttessel szemben a MH Logisztikai
Raktárbázis található



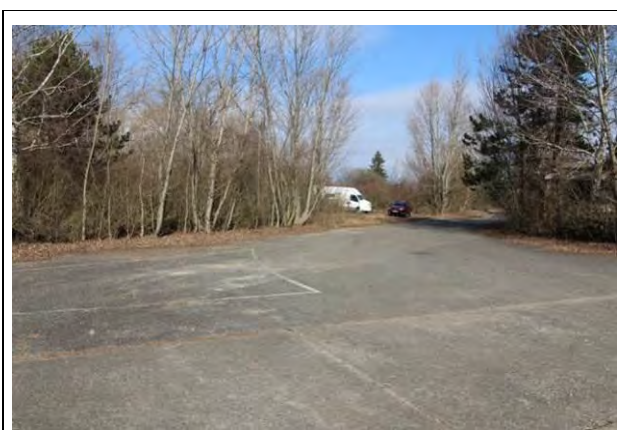
FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a 0230/4 hrsz. bejárata, 1. számú portaépület



a 0230/4 hrsz. bejárata, 1. számú portaépület



0230/4 hrsz. területe, belső úthálózat



0230/4 hrsz. területe, belső úthálózat



0230/4 hrsz. területe, belső úthálózat



0230/4 hrsz. területe



FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



0230/4 hrsz. területe



0230/4 hrsz. területe



kifutópálya



kifutópálya



0230/4 hrsz., 1-es számú porta, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



0230/4 hrsz., 1-es számú porta



FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



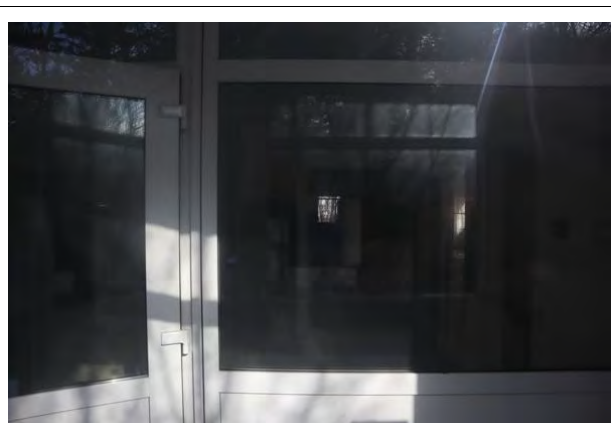
0230/4 hrsz., 1-es számú porta



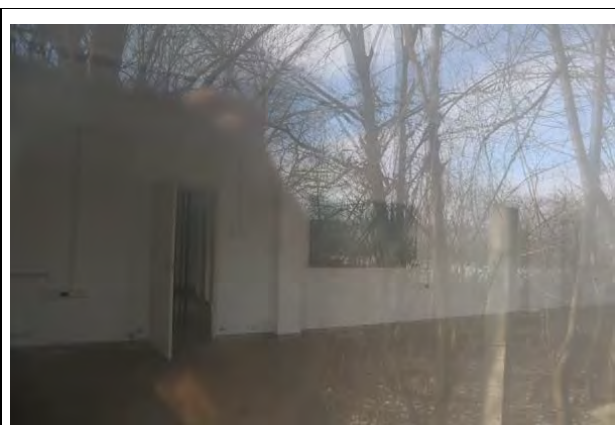
0230/4 hrsz., 3-as számú épület, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



0230/4 hrsz., 3-as számú épület



0230/4 hrsz., 3-as számú épület



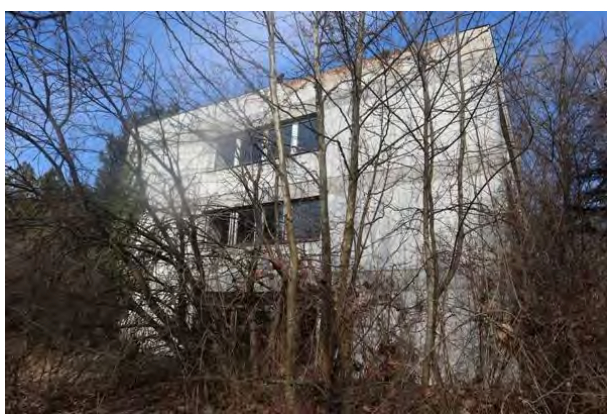
0230/4 hrsz., 3-as számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



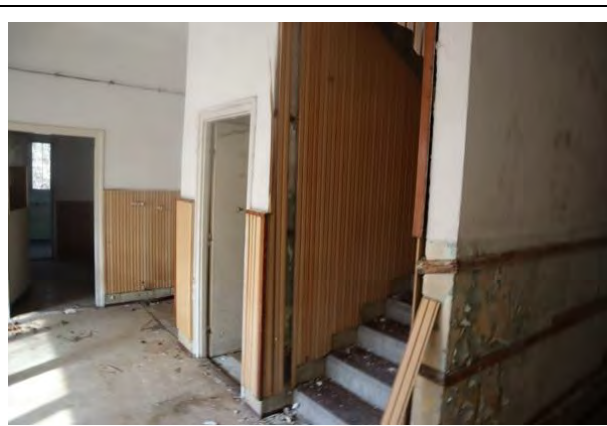
0230/4 hrsz., 4-es számú épület



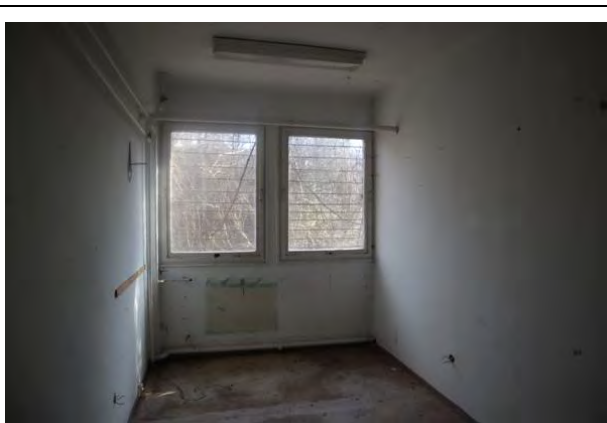
0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



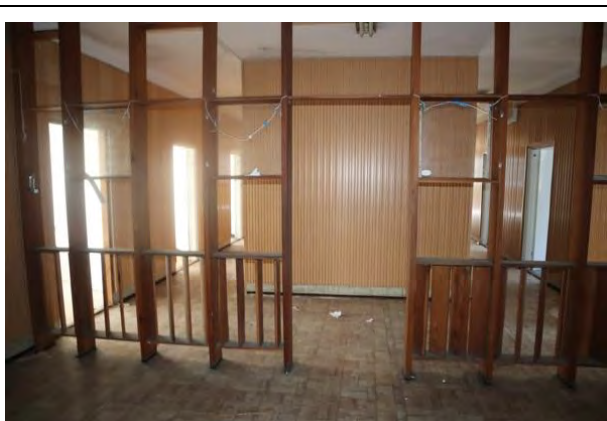
FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



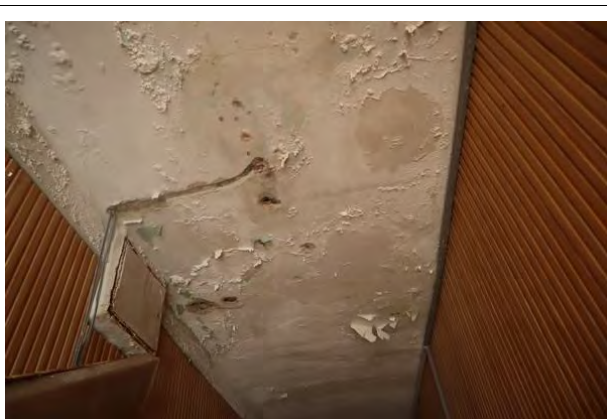
0230/4 hrsz., 4-es számú épület



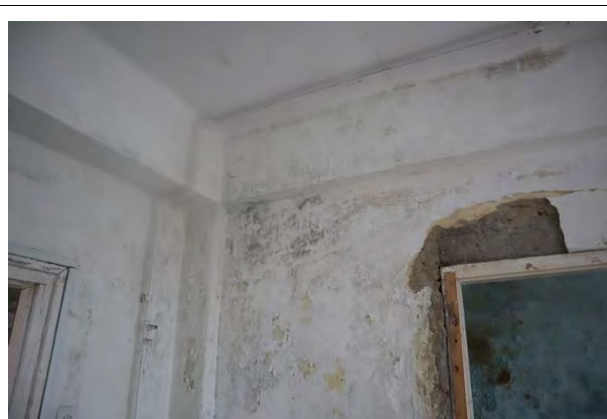
0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



0230/4 hrsz., 4-es számú épület



FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



0230/4 hrsz., 5-ös számú épület



0230/4 hrsz., 5-ös számú épület



0230/4 hrsz., 5-ös számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



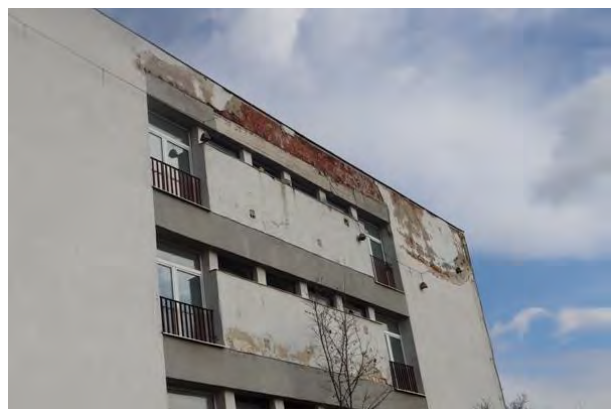
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



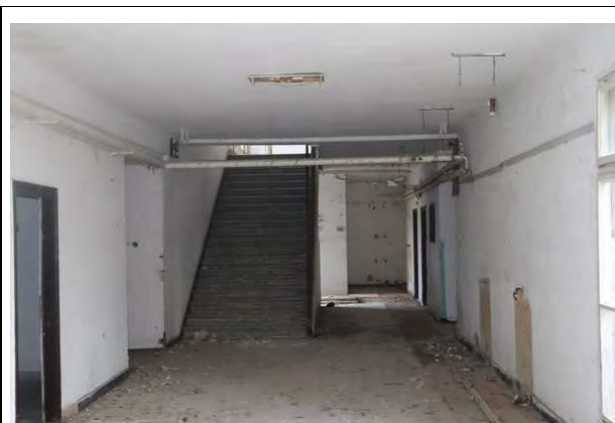
FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



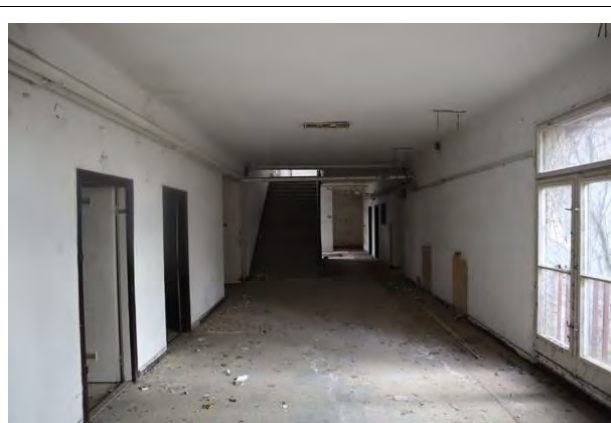
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



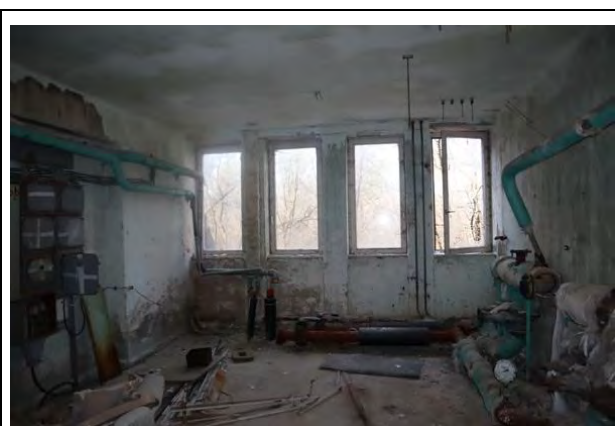
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



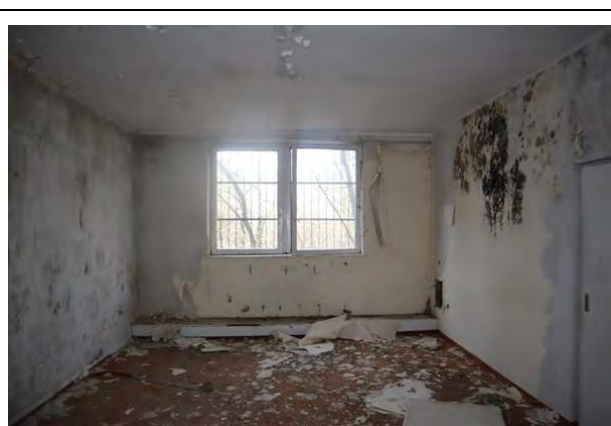
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



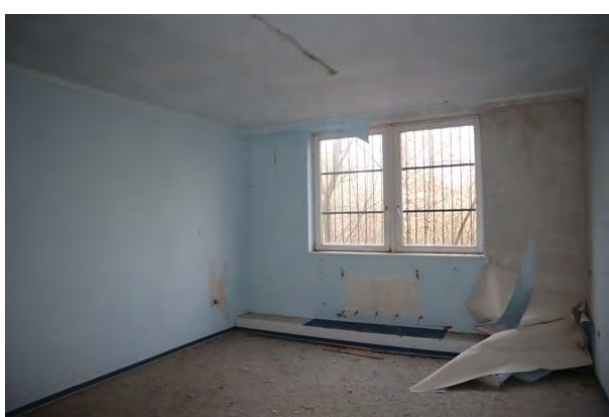
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



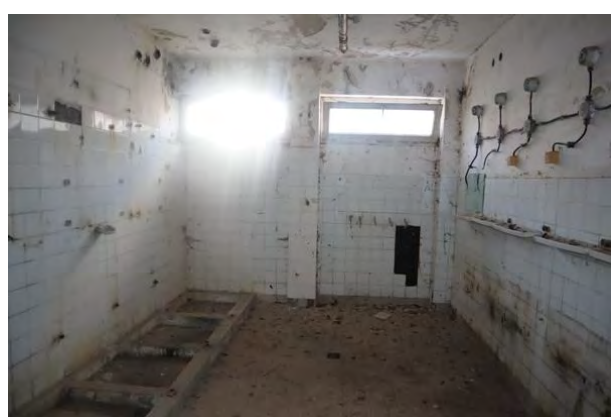
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



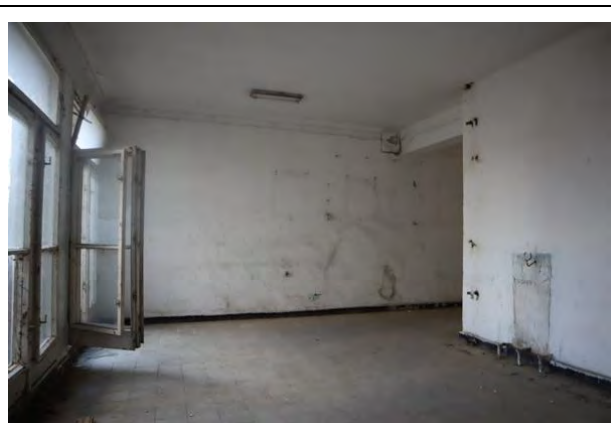
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



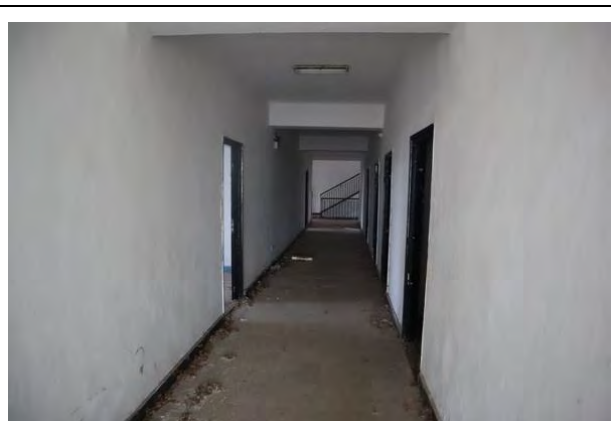
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



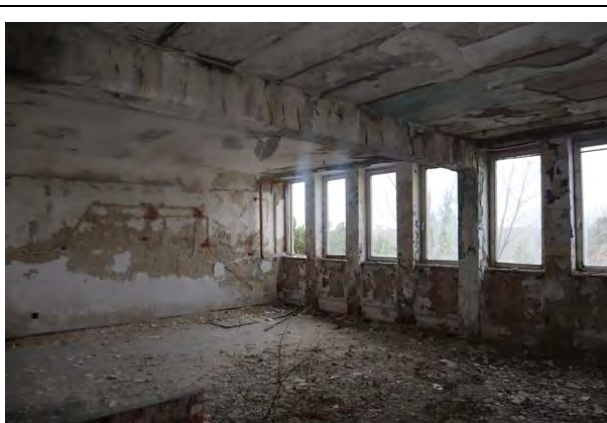
FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



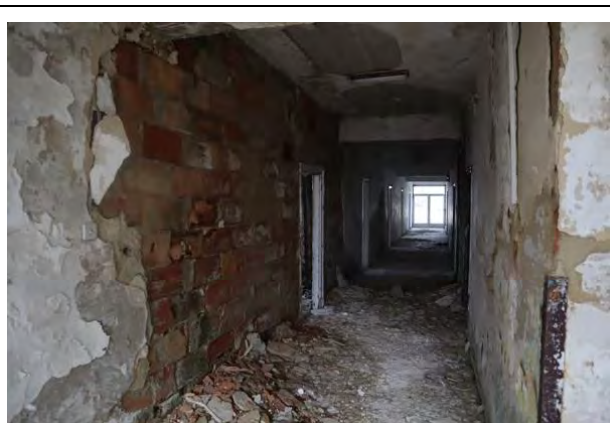
0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 6-os számú épület



0230/4 hrsz., 7-es számú garázs és műhely, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



0230/4 hrsz., 7-es számú garázs és műhely



FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



0230/4 hrsz., 7-es számú garázs és műhely



0230/4 hrsz., 7-es számú garázs és műhely



0230/4 hrsz., 9-es számú műhely, az épületbe való bejutás
nem volt biztosított



0230/4 hrsz., 9-es számú műhely



0230/4 hrsz., 9-es számú műhely



0230/4 hrsz., 9-es számú műhely



FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



0230/4 hrsz., 14-es épület



0230/4 hrsz., 14-es épület



0230/4 hrsz., 16-os épület, az épületbe való bejutás nem volt biztosított, csak a fedett, nyitott színeket tudtuk fotózni



0230/4 hrsz., 16-os épület



0230/4 hrsz., 16-os épület



0230/4 hrsz., 16-os épület



FÉNYKÉPEK 13. OLDAL



0230/4 hrsz., 16-os épület



0230/4 hrsz., 16-os épület



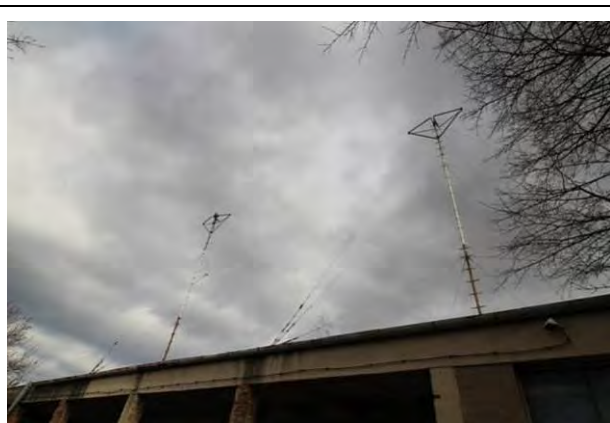
0230/4 hrsz., 16-os épület



0230/4 hrsz., 16-os épület



0230/4 hrsz., 16-os épület



0230/4 hrsz., 16-os épület



FÉNYKÉPEK 14. OLDAL



0230/4 hrsz., 18-as, romos épület



0230/4 hrsz., 18-as épület



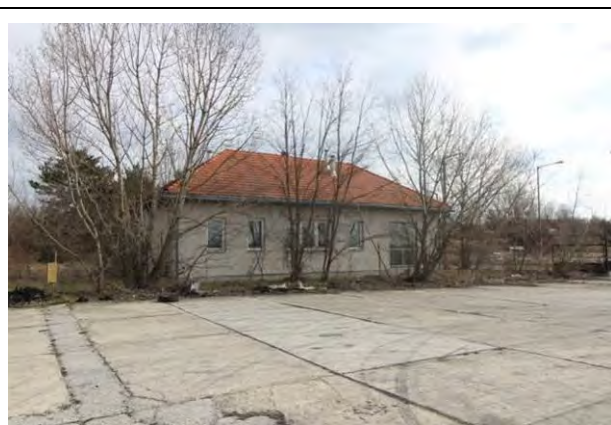
0230/4 hrsz., 18-as épület



0230/4 hrsz., 19-es épület



0230/4 hrsz., 19-es épület



0230/4 hrsz., 20-as épület, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



FÉNYKÉPEK 15. OLDAL



0230/4 hrsz., 20-as épület



0230/4 hrsz., 20-as épület



0230/4 hrsz., 21-es épület, romos épület, tető beszakadt



0230/4 hrsz., 21-es épület



0230/4 hrsz., 21-es épület



0230/4 hrsz., 22-es épület, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



FÉNYKÉPEK 16. OLDAL



0230/4 hrsz., 48-as épület, az épületbe való bejutás csak részben volt biztosított



0230/4 hrsz., 48-as épület



0230/4 hrsz., 48-as épület



0230/4 hrsz., 48-as épület



0230/4 hrsz., 48-as épület



0230/4 hrsz., 48-as épület



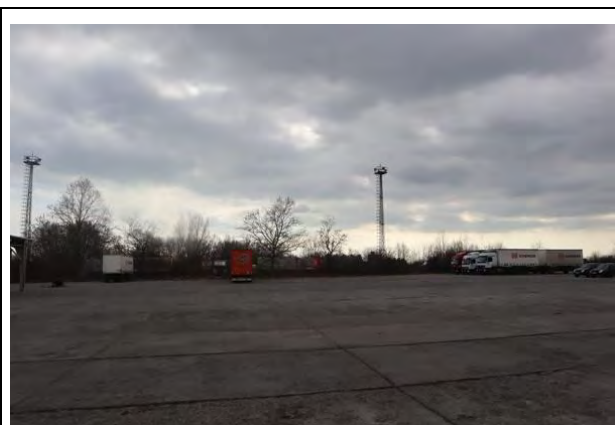
FÉNYKÉPEK 17. OLDAL



0230/4 hrsz., 48-as épület



0230/4 hrsz., 48-as épület, kamera



0230/4 hrsz., 48-as épület melletti betonozott terület



0230/4 hrsz., 48-as épület melletti térvilágítás



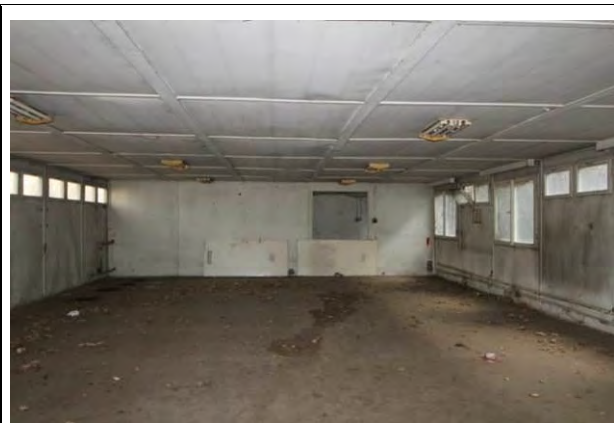
0230/4 hrsz., 64-es forfa épület



0230/4 hrsz., 64-es forfa épület



FÉNYKÉPEK 18. OLDAL



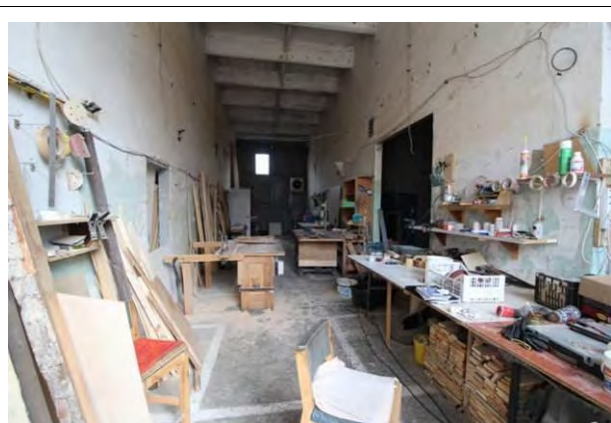
0230/4 hrsz., 64-es forga épület



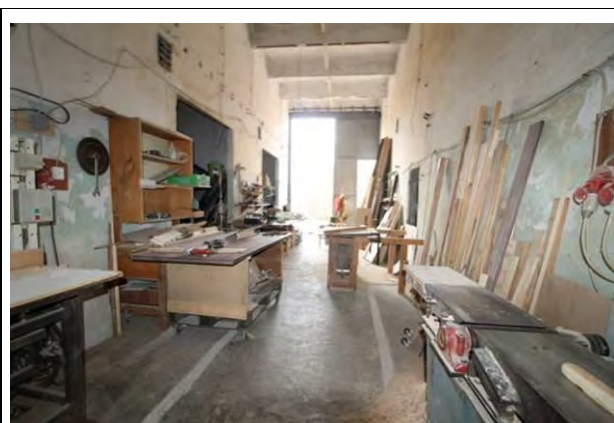
0230/4 hrsz., 82, 83, 84-es számú épület, az épületbe való bejutás csak részben volt biztosított



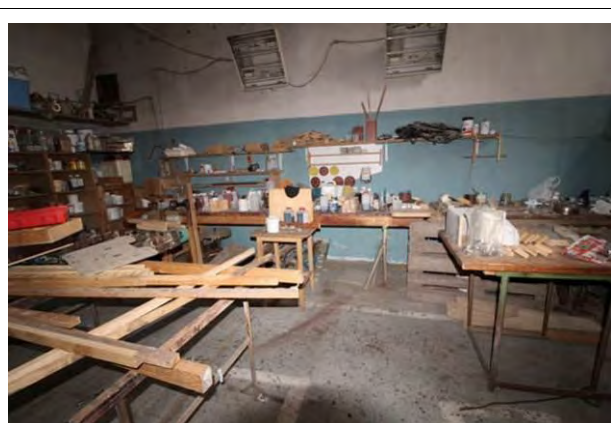
0230/4 hrsz., 82, 83, 84-es számú épület



0230/4 hrsz., 82, 83, 84-es számú épület



0230/4 hrsz., 82, 83, 84-es számú épület



0230/4 hrsz., 82, 83, 84-es számú épület



FÉNYKÉPEK 19. OLDAL



0230/4 hrsz., akkumulátorház, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



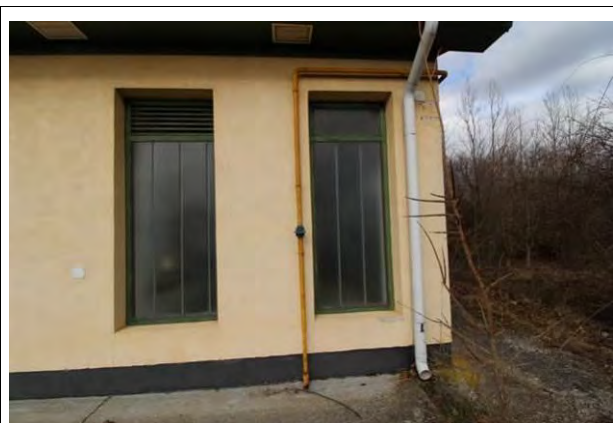
0230/4 hrsz., akkumulátorház



0230/4 hrsz., akkumulátorház



0230/4 hrsz., akkumulátorház



0230/4 hrsz., akkumulátorház



0230/4 hrsz., tornaterem, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



FÉNYKÉPEK 20. OLDAL



0230/4 hrsz., tornaterem



0230/4 hrsz., hőközpont, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



0230/4 hrsz., hőközpont



0230/4 hrsz., körablakos épület, az épületbe való bejutás nem volt biztosított



0230/4 hrsz., körablakos épület



0230/4 hrsz., körablakos épület



FÉNYKÉPEK 21. OLDAL



0230/4 hrsz., körablakos épület



0230/4 hrsz., torony és hajózó pihenő, a toronyba való bejutás nem volt biztosított



0230/4 hrsz., torony és hajózó pihenő



0230/4 hrsz., torony és hajózó pihenő



0230/4 hrsz., torony és hajózó pihenő



0230/4 hrsz., hajózó pihenő épületrésze



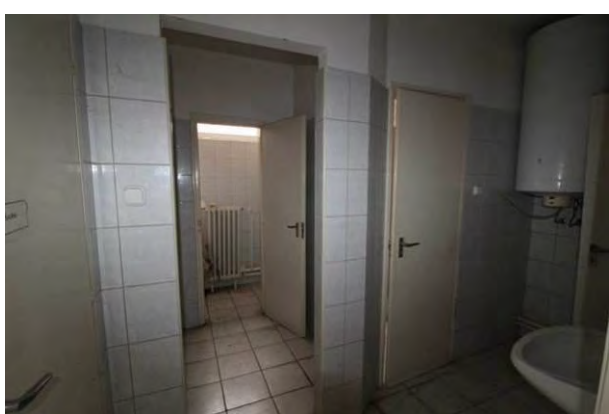
FÉNYKÉPEK 22. OLDAL



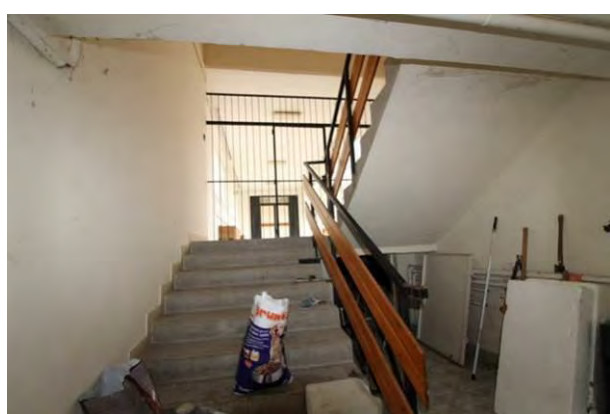
0230/4 hrsz., hajózó pihenő



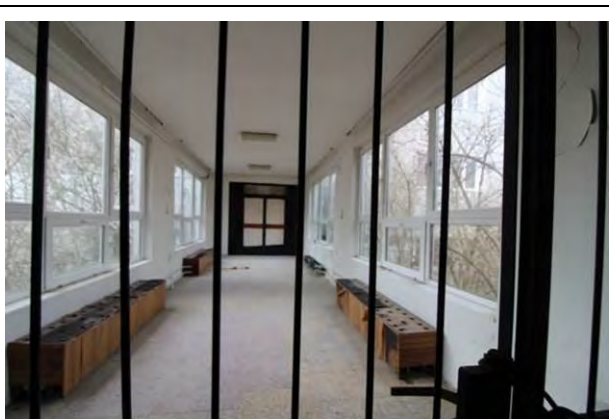
0230/4 hrsz., hajózó pihenő



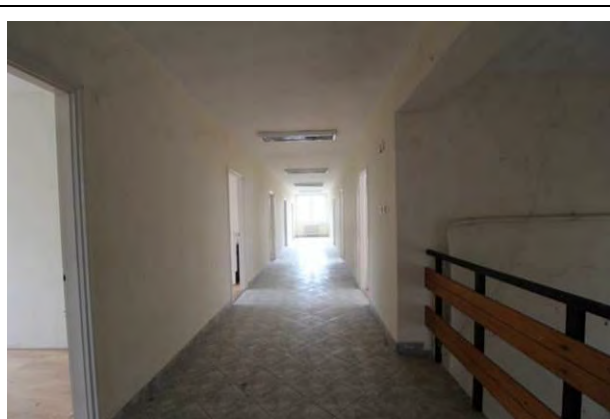
0230/4 hrsz., hajózó pihenő



0230/4 hrsz., hajózó pihenő



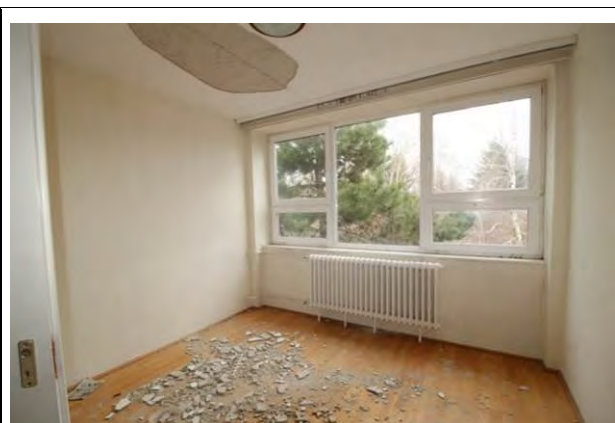
0230/4 hrsz., torony és hajózó pihenő közötti nyaktag



0230/4 hrsz., hajózó pihenő



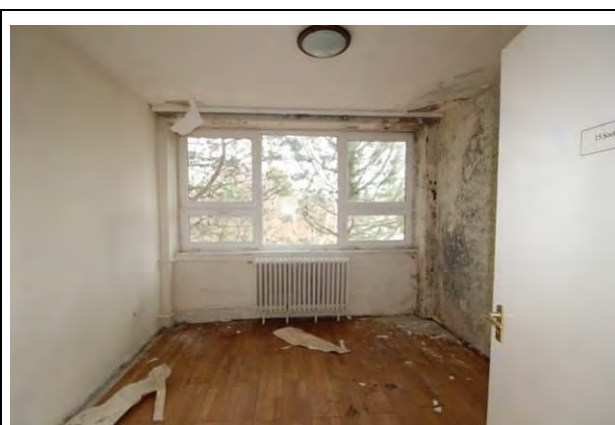
FÉNYKÉPEK 23. OLDAL



0230/4 hrsz., hajózó pihenő



0230/4 hrsz.,



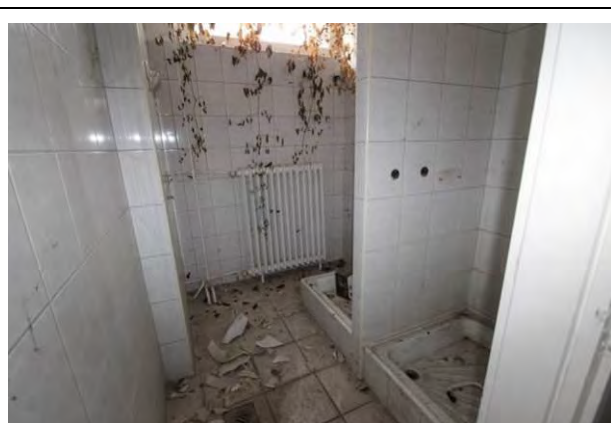
0230/4 hrsz., hajózó pihenő



0230/4 hrsz., hajózó pihenő



0230/4 hrsz., hajózó pihenő



0230/4 hrsz., hajózó pihenő



FÉNYKÉPEK 24. OLDAL



0230/4 hrsz., étkező, az épületbe való bejutás nem volt biztosított, csak egy törött ablakrészen tudtunk befotózni



0230/4 hrsz., étkező



0230/4 hrsz., étkező



0230/4 hrsz., étkező



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



FÉNYKÉPEK 25. OLDAL



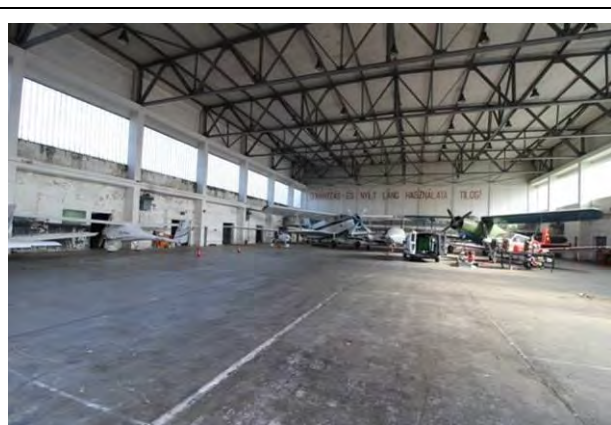
0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



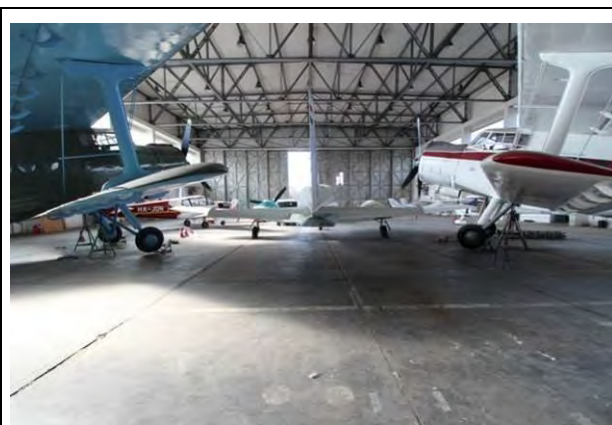
0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



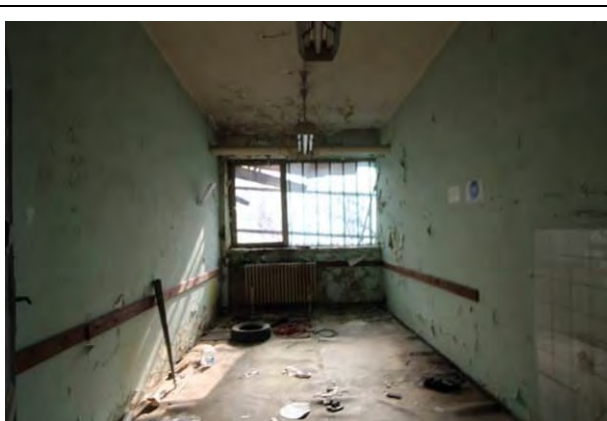
FÉNYKÉPEK 26. OLDAL



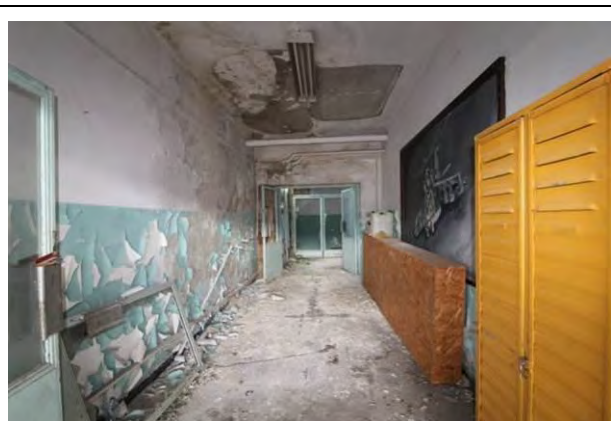
0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



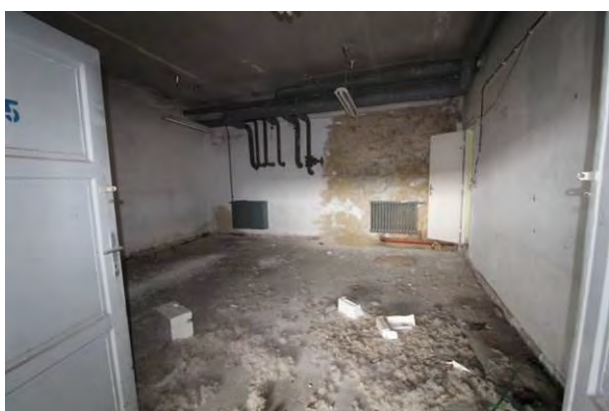
0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



FÉNYKÉPEK 27. OLDAL



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., hangár és rádiós műhely



0230/4 hrsz., fém szerkezetű hangár



0230/4 hrsz., fém szerkezetű hangár



FÉNYKÉPEK 28. OLDAL



0230/4 hrsz., fém szerkezetű hangár



0230/4 hrsz., fém szerkezetű hangár



0230/4 hrsz., fém szerkezetű hangár melletti nem értékelt
fémvázak tároló



0230/4 hrsz., műhelyek, az épületbe való bejutás nem volt
biztosított



0230/4 hrsz., műhelyek



0230/4 hrsz., műhelyek



FÉNYKÉPEK 29. OLDAL



0230/4 hrsz., műhelyek



0230/4 hrsz., műhelyek



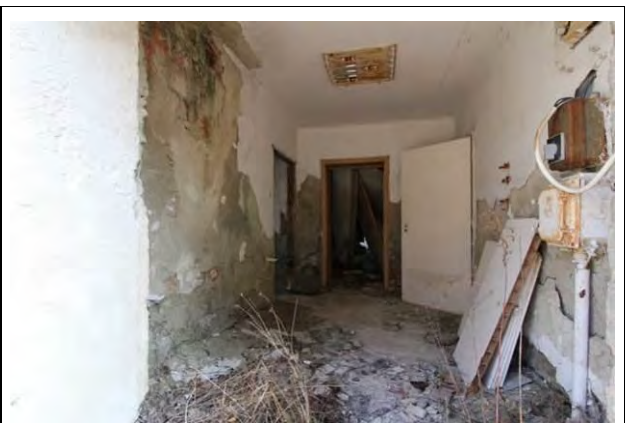
0230/4 hrsz., műhelyek melletti fedett szín, tájékoztatás szerint bérlemény, nem értékelt



0230/4 hrsz., öltöző, az épületbe való bejután nem volt biztosított, romos épület, ablakon keresztül tudunk befotózni



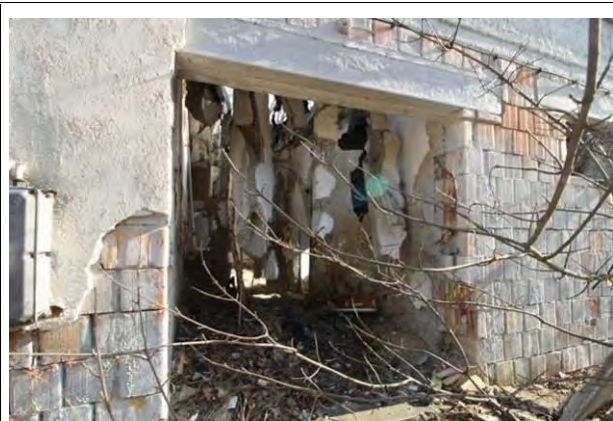
0230/4 hrsz., öltöző



0230/4 hrsz., öltöző



FÉNYKÉPEK 30. OLDAL



0230/4 hrsz., öltöző



0230/4 hrsz., tűzoltószertár



0230/4 hrsz., tűzoltószertár



0230/3 hrsz., púposhangár



0230/3 hrsz., púposhangár



0230/3 hrsz., púposhangár



FÉNYKÉPEK 31. OLDAL



0230/3 hrsz., púposhangár



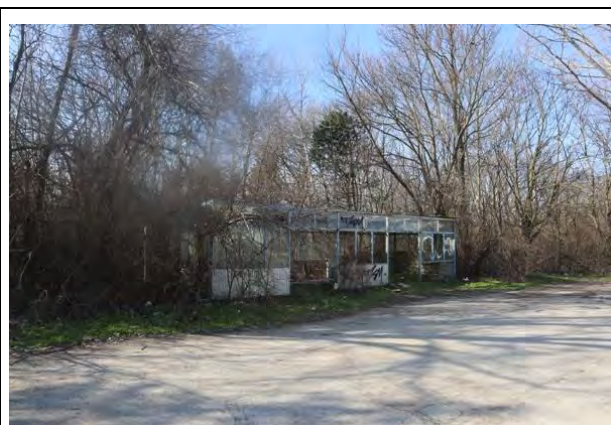
0230/3 hrsz., púposhangár melletti tárolóépület



0230/3 hrsz., púposhangár melletti tárolóépület



0230/3 hrsz., púposhangár melletti tárolóépület



0230/4 hrsz., buszmegálló a bejárat mellett



0230/4 hrsz., faházak



FÉNYKÉPEK 32. OLDAL



0230/4 hrsz., faházak



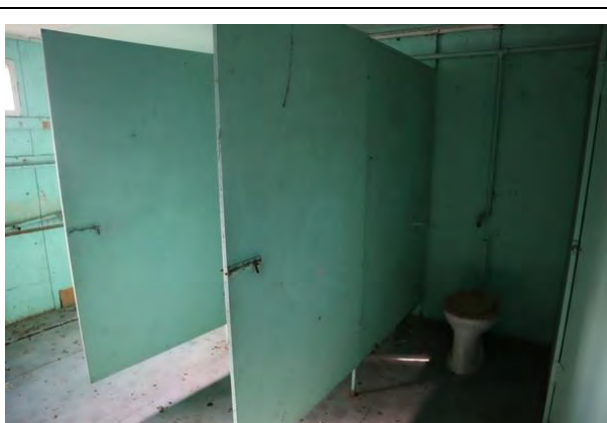
0230/4 hrsz., faházak



0230/4 hrsz., faházak



0230/4 hrsz., faházak



0230/4 hrsz., faházak



0230/4 hrsz., faházak



FÉNYKÉPEK 33. OLDAL



0230/4 hrsz., fogda



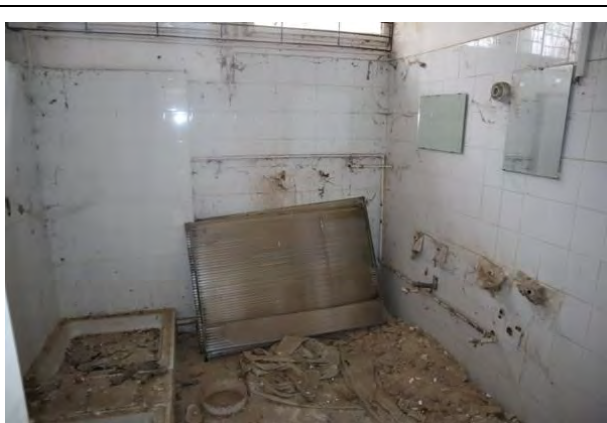
0230/4 hrsz., fogda



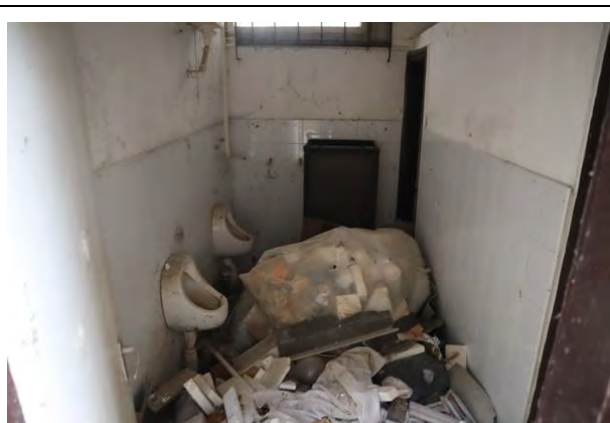
0230/4 hrsz., fogda



0230/4 hrsz., fogda



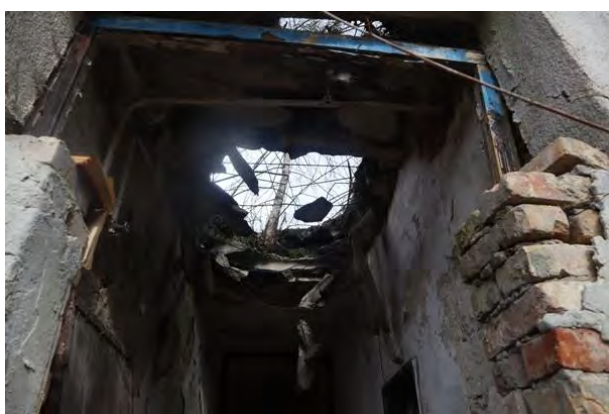
0230/4 hrsz., fogda



0230/4 hrsz., fogda



FÉNYKÉPEK 34. OLDAL



0230/4 hrsz., fogda



0230/4 hrsz., kamionmosó



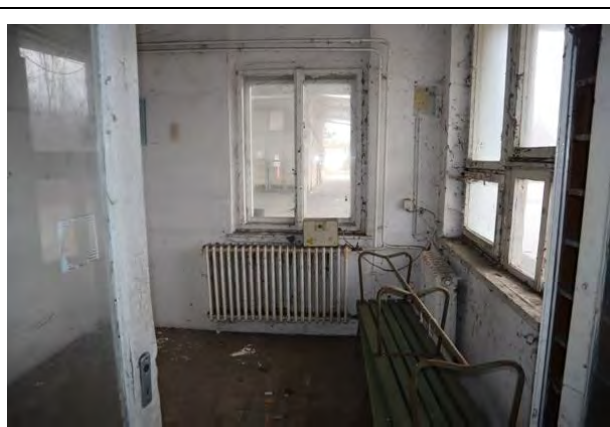
0230/4 hrsz., kamionmosó



0230/4 hrsz., kisház



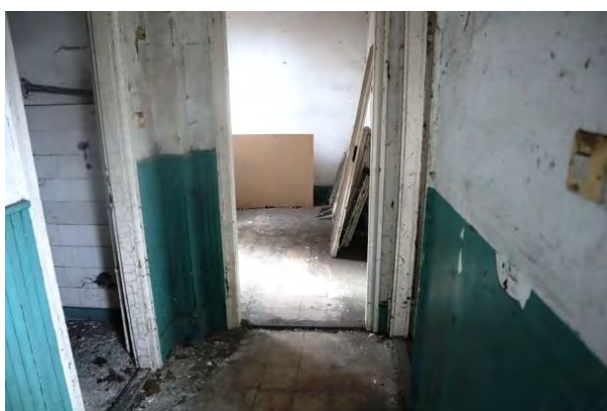
0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett



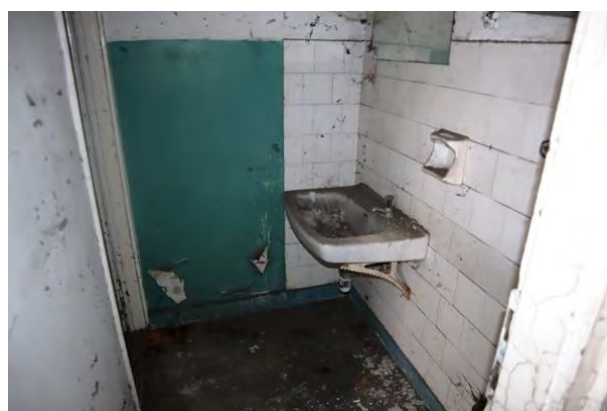
0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett



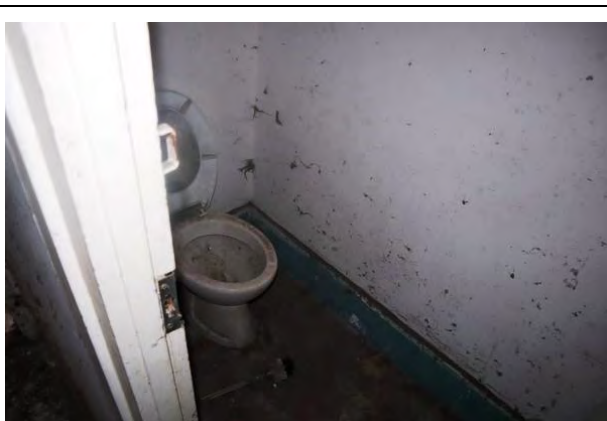
FÉNYKÉPEK 35. OLDAL



0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett



0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett



0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett



0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett



0230/4 hrsz., kisház a 48-as épület mellett, az épületbe való bejutás nem volt biztosított, üvegen keresztül készítettünk fotót



0230/4 hrsz., kispáncsnoki épület, az épületbe való bejutás nem volt lehetséges



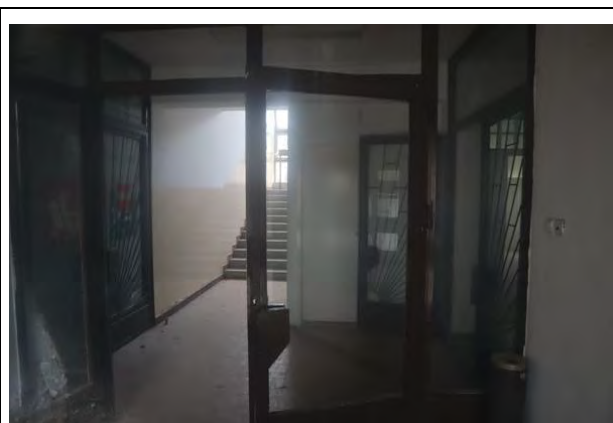
FÉNYKÉPEK 36. OLDAL



0230/4 hrsz., kispáncsnoki épület



0230/4 hrsz., kispáncsnoki épület



0230/4 hrsz., kispáncsnoki épület



0230/4 hrsz., kórház, az épületbe való bejutás nem volt lehetséges



0230/4 hrsz., kórház



0230/4 hrsz., kórház



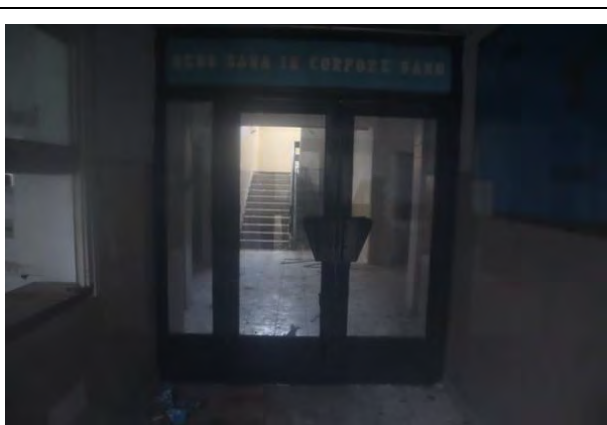
FÉNYKÉPEK 37. OLDAL



0230/4 hrsz., kórház



0230/4 hrsz., kórház



0230/4 hrsz., kórház



0230/4 hrsz., színház



0230/4 hrsz., színház



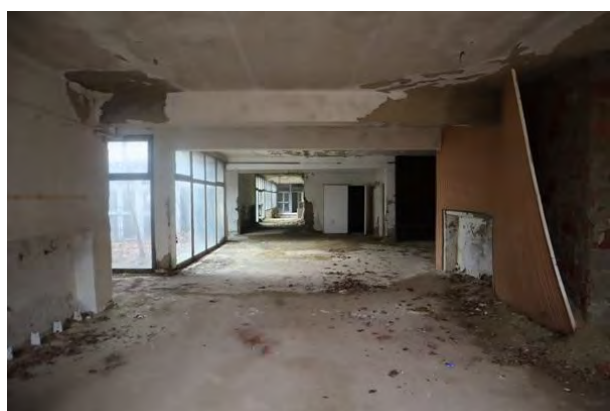
0230/4 hrsz., színház



FÉNYKÉPEK 38. OLDAL



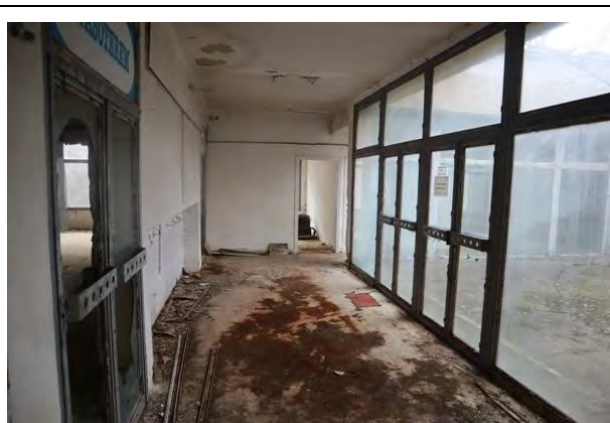
0230/4 hrsz., színház



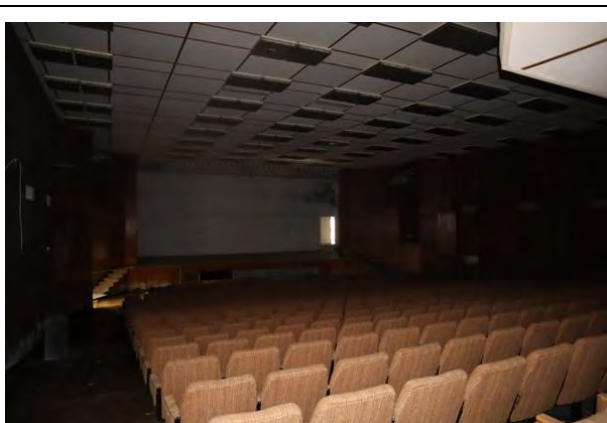
0230/4 hrsz., színház



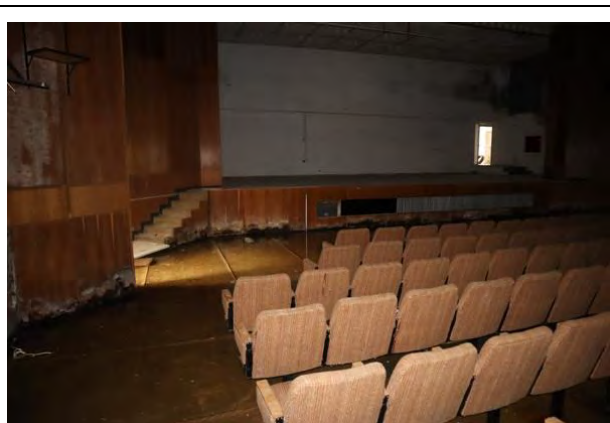
0230/4 hrsz., színház



0230/4 hrsz., színház



0230/4 hrsz., színház



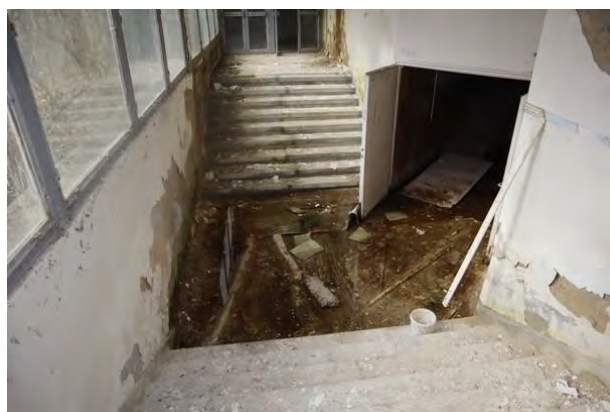
0230/4 hrsz., színház



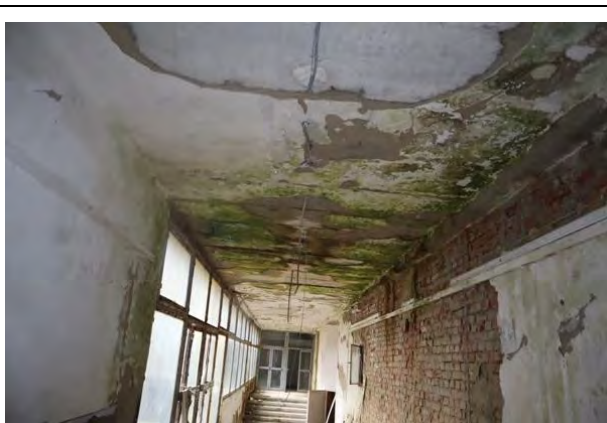
FÉNYKÉPEK 39. OLDAL



0230/4 hrsz., színház



0230/4 hrsz., színház



0230/4 hrsz., színház



0230/4 hrsz., színház



üzemanyagtöltő állomás és kisház



üzemanyagtöltő állomás



FÉNYKÉPEK 40. OLDAL



0230/4 hrsz., 16-os számú portaépület a másik bejárat mellett



0230/4 hrsz., 16-os számú portaépület a másik bejárat mellett



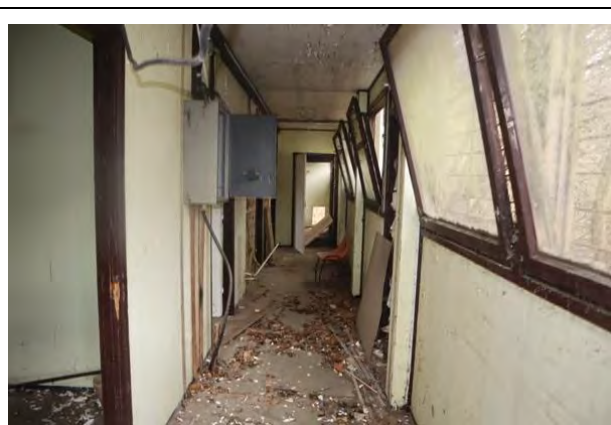
0230/4 hrsz., 16-os számú portaépület a másik bejárat mellett



0230/4 hrsz., 16-os számú portaépület a másik bejárat mellett



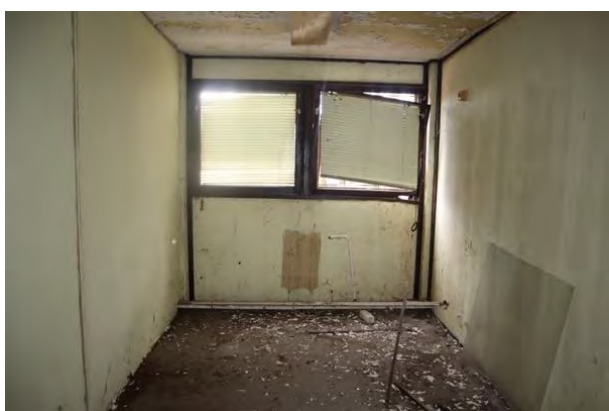
0230/4 hrsz., lapostetős forga épület



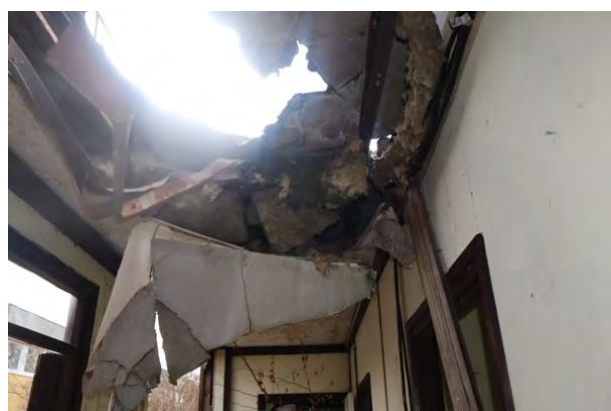
0230/4 hrsz., lapostetős forga épület



FÉNYKÉPEK 41. OLDAL



0230/4 hrsz., lapostetős forfa épület



0230/4 hrsz., lapostetős forfa épület



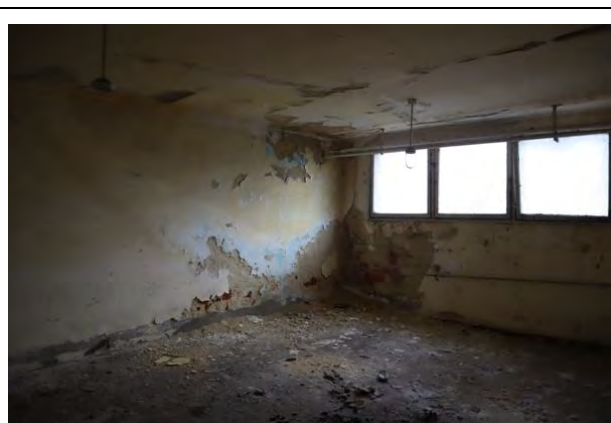
0230/4 hrsz., bontandó garázs



0230/4 hrsz., bontandó garázs



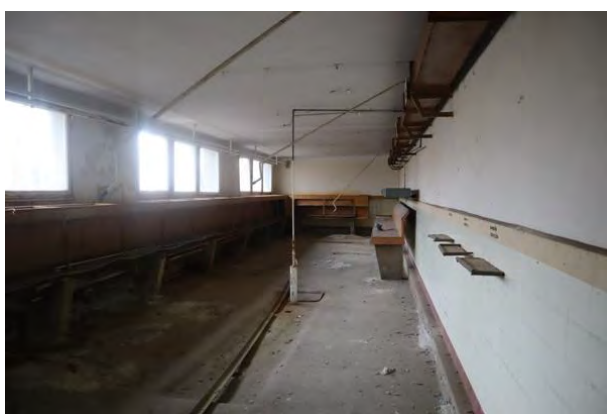
0230/4 hrsz., bontandó garázs



0230/4 hrsz., bontandó garázs



FÉNYKÉPEK 42. OLDAL



0230/4 hrsz., bontandó garázs



0230/4 hrsz., bontandó fémvázaz szín a műhely mellett



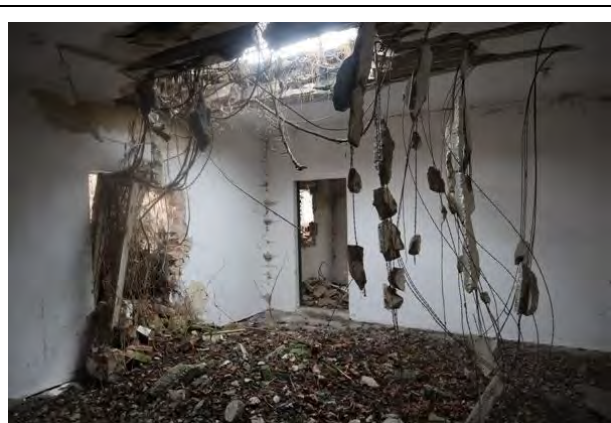
0230/4 hrsz., bontandó épület



0230/4 hrsz., bontandó raktár



0230/4 hrsz., 17-es épület



0230/4 hrsz., 17-es épület



FÉNYKÉPEK 43. OLDAL



villanyóra



0240/4 hrsz., üzemanyagtöltő a kifutópályától nem messze



víztározó a kifutópályától délre



0230/4 hrsz., meteorológiai állomás a torony mellett



0230/4 hrsz., gázfogadó az akkumulátorház mellett



0230/4 hrsz., gázfogadó a torony mellett