

A Hübner-H Gumi-és műanyagipari Kft. tulajdonában lévő ingatlan értékesítése

8516 Kemeneshőgyész, Külterület 0197/5 hrsz



Hüber-H Gumi és műanyagipari Kft.

2023. február 10.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	<u>2.</u>
1. Előszó	<u>3.</u>
2. Főbb adatok és jellemzők	3.
3. Az ingatlan környezetének bemutatása	4Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4. Az ingatlan bemutatása	5
4.1. Az ingatlan nyilvántartási adatai	5
4.2. Az ingatlan részletes bemutatása	6
4.3. Helyszínrajz.....	7
4.4.1. Az I.-es épület bemutatása	<u>8</u>
4.4.2. A II-es épület bemutatása	<u>12</u>
4.4.3. A III-as épület bemutatása.....	<u>14</u>
4.4.4. A IV-es épület bemutatása	<u>16</u>
4.5. Helységlista	<u>18</u>

1. Előszó

Az ingatlan jelenleg önálló helyrajzi számon álló telephely, a hozzá tartozó, 13.609 m² területű földterülettel, amely a Palotás-Mix Gumiipari Kft. 1/1 tulajdonában áll, adásvétel és apport jogcímen került bejegyzésre. Az ingatlan vezetékjoggal terhelt.

2. Főbb adatok és jellemzők:

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai	
Az ingatlan megnevezése:	kivett telephely
Irányítószám:	8516
Település (város, kerület):	Kemeneshőgyész
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Külterület
Helyrajzi szám:	0197/5
Tulajdonviszonyok	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada:	II/8: Palotás-Mix Gumiipari Kft. 1/1 tulajdoni hányad, adásvétel, apport
Tulajdoni helyzet / Forgalomképesség:	társasági tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	per, teher és igénymentes tulajdonjog
Az ingatlan főbb jellemzői	
Telek területe összesen:	13.609 m ²
Felépítmény nettó területe összesen:	3.083 m ²
Felépítmény redukált területe összesen:	2.933 m ²
Közműellátottság:	víz, villany, gáz
Komfortfokozat:	összkomfortos
Jelenlegi funkció:	telephely

3. Az ingatlan környezetének bemutatása

Kemeneshőgyész község Veszprém megyében, a Pápai járásban.

Fekvése

A Marcali folyó bal partján, Magyargencs és Szerény közt fekvő település.

Története

Kemeneshőgyész és környéke már a középkor előtt is lakott hely volt. Az itt folyó régészeti ásatások a falu külterületén még a középkorban elpusztult két település: *Kagymat* és *Berhénd* nyomait azonosították, de a külterületen számos, még fel nem tárt halomsír helyét is azonosította. Nevét 1272-ben említette először oklevél. 1290-ben Erzsébet királyné adománylevele említette a falu nevét Hyulgyz néven. A Kemeneshőgyész a középkor folyamán ugyancsak elpusztult, csak a 18. század közepén települt újra a régi helyén.

A 18. és a 19. század során a településen lakott a helyi földbirtokos csengeri Háczy család. Háczy József (1741–1818) Vas

vármegyei táblabíró,^[3] kemeneshőgyész]

és magyargencsi földbirtokos, kétszer nősült meg: első felesége a nemesi salfai Szita Zsuzsanna (c.1741–1779),^[4] a második nejét, Háczy József feleségül vette 1781. július 1-jén Nemesviden miskei és monostori Thassy Rozália Borbála (1757–1812) kisasszonyt.^[5] Háczy József leszármazottjai továbbra is éltek a településen míg dédunokája, ifjabb csengeri Háczy Kálmán (1858–1907), huszár hadnagy nem kényszerült eladnia a földbirtokait édesapja csengeri Háczy Kálmán (1828–1904) 1848-as honvéd főhadnagy, országgyűlési képviselő adósságai miatt.

1910-ben 1296 magyar lakosa volt. Ebből 328 római katolikus, 924 evangélikus, 40 izraelita volt.

A 20. század elején Vas vármegye Celldömölki járásához tartozott.

1950-es megyerendezéstől Veszprém megyéhez tartozik.

Népesség

A település népességének változása:

Kemeneshőgyész



Radó-kastély



Kemeneshőgyész címere

Közigazgatás

Ország	 Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Veszprém
Járási	Pápai
Jogállás	község
Polgármester	Kovács Tamás Imre (független) ^[1]
Irányítószám	8516
Körzethívószám	89

Népesség

Teljes népesség	447 fő (2015. jan. 1.) ^[2] +/-
Népsűrűség	17,29 fő/km²

Földrajzi adatok

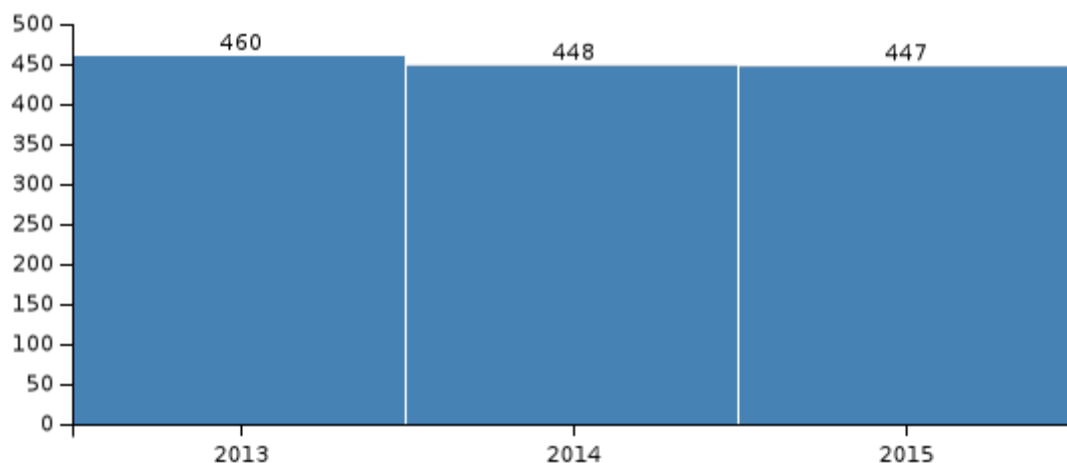
Terület	26,08 km²
Időzóna	CET, UTC+1

Elhelyezkedése



Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 21' 23", k. h. 17° 17' 41"



A 2011-es népszámlálás során a lakosok 95,2%-a magyarnak, 1,9% németnek, 0,8% cigánynak mondta magát (4,8% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt az végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 24,6%, református 2,9%, evangélikus 56,7%, görögkatolikus 0,2%, felekezeten kívüli 2,3% (13,1% nem nyilatkozott).^[13]

A vizsgált ingatlan Kemeneshőgyész külterületén található a település délnyugati részén, az Ady utca mentén a belterülettel határosan.

4. Az ingatlan bemutatása

4.1. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Helyrajzi szám: 0197/5
 Cím: 8516 Kemeneshőgyész, Külterület 0197/5 hrsz.
 Elhelyezkedés: külterület
 Megnevezés: kivett telephely
 Terület: 13.609 m²

Széljegy:
 Nincs bejegyzés.

Tulajdonos:
 II/8: Hübner-H Gumiipari Kft. 1/1 tulajdoni hányad, adásvétel és apport jogcímen

III. rész:
 III/1: Önálló szöveges bejegyzés a 0197/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett
 III/2: Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás
 III/3: Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás (egyesítés) következtében beolvadt a 0197/4 és 0197/5 hrsz-ú földrészlet területe
 III/5: Vezetékjog A VII-S-001/03028-3/2012. számú jogerős határozat alapján 149 m² területre a változási vázrajz és területkimutatás szerint., jogosult: E.ON. Zrt.
 III/6: Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése
 III/7: Vezetékjog A FES/01/0358-7/2014. számú jogerős határozat alapján 1 m² területre a változási vázrajz és területkimutatás szerint., jogosult: E.ON. Zrt.

4.2. Az ingatlan részletes bemutatása

Az ingatlan a település szélén, a Kemenesmagasi felé vezető Ady Endre utcában, külterületen helyezkedik el. Környezetében hasonló ipari-, mezőgazdasági és lakóépület ingatlanok találhatóak. Magyarországot 2020 tavaszán elért világjárvány ingatlanpiaci hatása jelentősen még nem befolyásolta a kínálati árakat, de a korábbi, sokszor túlzó árazáshoz képest 5-20%-os a visszaesés. Kemeneshőgyész ingatlanpiaci közepesnek mondható, ipari ingatlanok tekintetében azonban gyengének ítélni. A település környezetében valamint amegyében a hasonló jellegű ingatlanok jelentős mennyiségben megtalálhatóak, nagyszámú kínálati adatok fellelhetők.

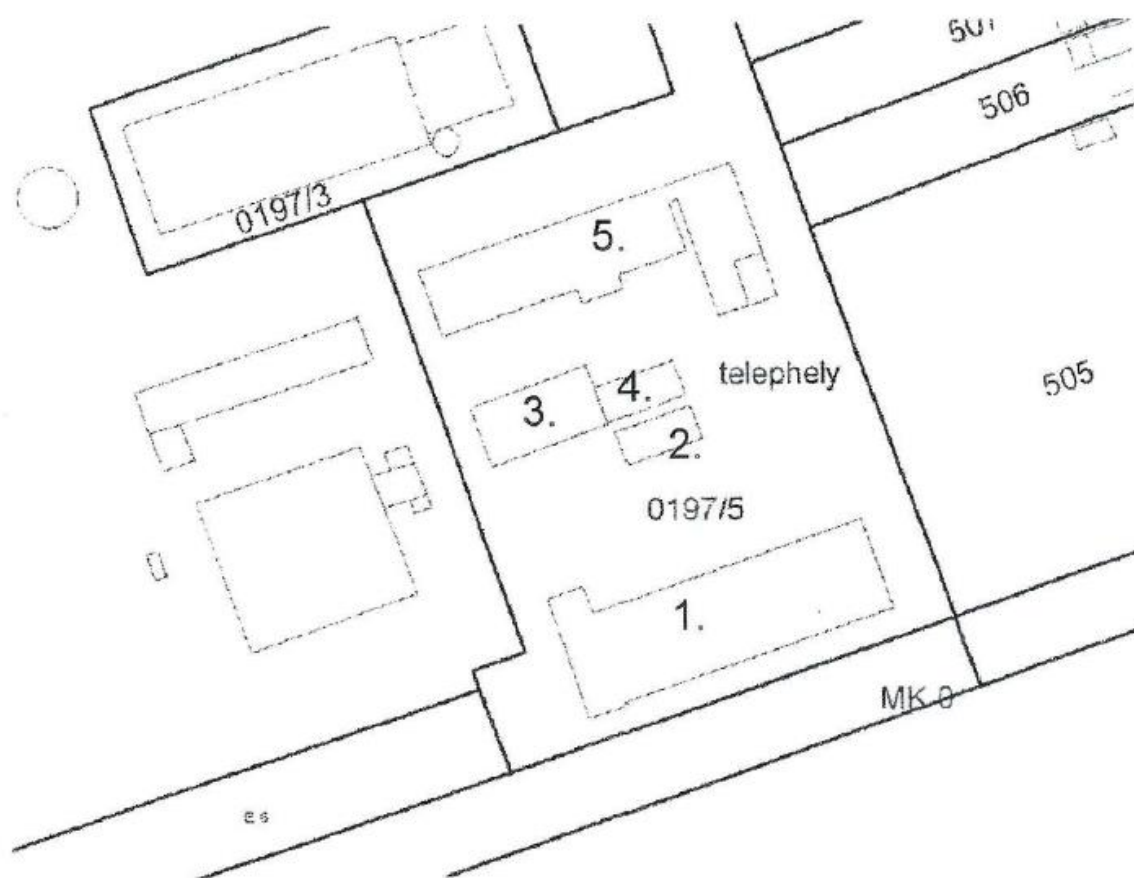
Az ingatlan 1/1 tulajdonban van. A tulajdoni lap és a térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható. A 4. épület lebontásra került, a helyére épített könnyűszerkezetes épület nem szerepel a térképmásolaton. A területen található még egy tároló sátor.

Területe:	13.609 m ²
Alakja, formája:	szabálytalan alakú
Határai, kerítettsége:	körbe kerített
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	közbenső telek D-i tájolás
Domborzati, lejtési viszonyai:	sík területű
Beépítettsége:	c.ca. 25%-ban beépített
Közművesítettsége:	víz, villany, gáz, tűzvíztározó

A telephely egy eredetileg állattartási célra épített majorság egyes épületeiben üzemel. Az üzemépületek az 1960-as 70-es években épültek, azokat azóta többször átalakították, bővítették, felújították. A telephely főbejárata mellett alakították ki a személyzet és az ügyfelek használatára szánt 8 gépjármű parkolót. Az üzem ellátását biztosító tehergépjárművek a telephelyen belül nagyméretű térbeton burkolaton tudnak mozogni.



4.3. Helyszínrajz



4.4.1. Az I. épület bemutatása

Megnevezése:	Iroda, üzemcsarnok
Funkciója:	Iroda, üzemcsarnok
Építési éve:	2014
Nettó alapterülete:	1.455 m ²
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalap, szigetelt
Falazat:	tégla, szendvicspanel
Födémszerkezet:	vasbeton és acél szerkezet
Tetőszerkezet, tetőfedés:	lapos tető, acél szerkezet, víz és hőszigetelő, trapézlemez fedés
Homlokzatburkolat:	trapézlemez
Nyílászárók:	Műanyag szerkezetű ablakok hőszigetelő üvegezés, Hörmann ipari kapuk, műanyag bejárati és fa szerkezetű belső ajtók
Padlóburkolatok:	kerámia, ipari padló
Falburkolatok:	festés, csempe, trapézlemez
Közművesítettség	
Vízhálózat:	van, vezetékes
Elektromos hálózat	van, vezetékes
Gázhálózat:	van, vezetékes
Fűtési rendszer:	kondenzációs gázcirkó, radiátor hőleadással, fekete sugárzók az üzembrészben
Használati melegvízellátás:	kondenzációs gázcirkó
Komfortfokozat:	összkomfortos
Igényszint általánosan:	újszerű
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	85%

Az új üzemépület gyalogosan megközelítése a fejépület nyugati homlokzatán lévő két bejáraton keresztül történik. A teherforgalom megközelítést az épület északi hossz-homlokzatán kialakított rakodó-előtető felől kialakított.

Az új üzemépület úgy illeszkedik a meglévő telephely belső teherforgalmi rendszerébe, hogy azt nem zavarja, nem akadályozza. A közúti kapcsolat maximálisan kielégíti a telephely igényét. A csarnokban egy koromtároló, egy keverőtér, és egy késztermék tároló került kialakításra, egymással belső kapcsolatban, azonban az udvar felől önállóan is megközelíthetők. Az üzemben fekete gumitermékeket gyártanak, ezért került kialakításra a koromtároló és a késztermék raktár, amely állandó 18C-on temperálódik.

Az üzemépület nyugati végében egy földszint, 2 emelet szintosztású iroda épület került kialakításra. A földszinten az üzem kiszolgálását elősegítő helyiségek, szociális blokkok, még az emelteken irodák, vizeshelyiségek kerültek beépítésre.

Az épületbe a központi melegvízellátását két Viessmann kondenzációs kazán biztosítja, a használati meleg víz tárolására Vitocell 100V, 500 l-es belső fűtésű álló tárolóvízmelegítő került felszerelésre. A szükséges hőmennyiséget 2 db, egyenként 105kW teljesítményű, gázüzemű Viessmann Vitodens 200-W kondenzációs melegvizes fali kazán állítja elő.

Az épületgépészeti rendszerekhez (fűtés, vízellátás, hűtés, légtechnika, klímatiszálás) központi szabályozástechnikai berendezések kerültek beépítésre, melyek biztosítják az automatikus és gazdaságos üzemeltetést.



1. Az I. épület



2. Az I. épület



3. Az I. épület



4. Az I. épület



5. Az I. épület



6. Az I. épület



7. Az I. épület



8. Az I. épület



9. Az I. épület



10. Az I. épület



11. Az I. épület



12. Az I. épület



13. Az I. épület



14. Az I. épület



15. Az I. épület



16. Az I. épület

4.4.2. A II. épület bemutatása

Megnevezése:	Raktár, szociális épület
Funkciója:	raktár, szociális épület
Építési éve:	1980
Nettó alapterülete:	256 m ²
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalap, szigetelt
Falazat:	tégla
Födémszerkezet:	fa szerkezet
Tetőszerkezet, tetőfedés:	magas tető, fa szerkezet, hullámpala fedés
Homlokzatburkolat:	vakolt, színezett
Nyílászárók:	fa és fém szerkezetű ablakok 2x1 rtg. üvegezés, fém bejárati és fa szerkezetű belső ajtók
Padlóburkolatok:	kerámia, ipari padló
Falburkolatok:	festés, csempe
Közművesítettség	
Vízhálózat:	van, vezetékes
Elektromos hálózat	van, vezetékes
Gázhálózat:	nincs
Fűtési rendszer:	gáz-, és vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadással
Használati melegvízellátás:	villanybojler
Komfortfokozat:	összskomfortos
Igényszint általánosan:	jó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	80%

Az épület, téglafalazatú, magastetős hagyományos szerkezettel épült felépítmény, melyben iroda, konyha, mosdó található. A karbantartás és felújítás folyamatos, a műszaki állapota jó. A fűtése központi hőtermelés, radiátoros hőleadóval szerelt.



1. II. épület



2. II. épület



3. II. épület



4. II. épület



5. II. épület



6. II. épület

4.4.3. A III. épület bemutatása

Megnevezése:	Raktár, szociális épület
Funkciója:	raktár, szociális épület
Építési éve:	1980
Nettó alapterülete:	256 m ²
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalap, szigetelt
Falazat:	tégla
Födémszerkezet:	fa szerkezet
Tetőszerkezet, tetőfedés:	magas tető, fa szerkezet, hullámpala fedés
Homlokzatburkolat:	vakolt, színezett
Nyílászárók:	fa szerkezetű ablakok 2x1 rtg. üvegezés, fémműanyag bejárati és fa szerkezetű belső ajtók
Padlóburkolatok:	kőlap, ipari padló
Falburkolatok:	festés, csempe
Közművesítettség	
Vízhálózat:	van, vezetékes
Elektromos hálózat	van, vezetékes
Gázhálózat:	nincs
Fűtési rendszer:	gáz-, és vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadással
Használati melegvízellátás:	villanybojler
Komfortfokozat:	összkomfortos
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	80%

A laborépület, téglafalazatú, nyeregtetős hagyományos szerkezettel épült felépítmény, melyben műhely, gépterem és egy labor található. A karbantartás és felújítás folyamatos, a műszaki állapota jó. A fűtése központi hőtermelés, radiátoros hőleadóval szerelt.



7. III. épület



8. III. épület



9. III. épület



10. III. épület



11. III. épület



12. III. épület

4.4.4. A IV. épület bemutatása

Megnevezése:	raktár, üzem
Funkciója:	raktár, üzem
Építési éve:	1980
Nettó alapterülete:	941 m ²
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalap, szigetelt
Falazat:	tégla, koppelit
Födémszerkezet:	vasbeton szerkezet
Tetőszerkezet, tetőfedés:	magas tető, acél szerkezet, hullámpala fedés
Homlokzatburkolat:	vakolt, színezett
Nyílászárók:	fém szerkezetű ablakok, fém bejárati és fa szerkezetű belső ajtók
Padlóburkolatok:	kőlap, ipari padló
Falburkolatok:	festés, csempe
Közművesítettség	
Vízhálózat:	van, vezetékes
Elektromos hálózat	van, vezetékes
Gázhálózat:	nincs
Fűtési rendszer:	gáz-, és vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadással
Használati melegvízellátás:	villanybojler
Komfortfokozat:	
összkomfortos	
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	80%

Az épület egy „L” alakú csarnokból és műhelyből áll. A padlózata simított beton és mozaiklap, a falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben kerámia falburkolatok találhatóak. A felépítmény műszaki állapota jó, 2006-ban belső átalakítást végeztek, szociális helyiséget alakítottak ki.



1. IV. épület



2. IV. épület



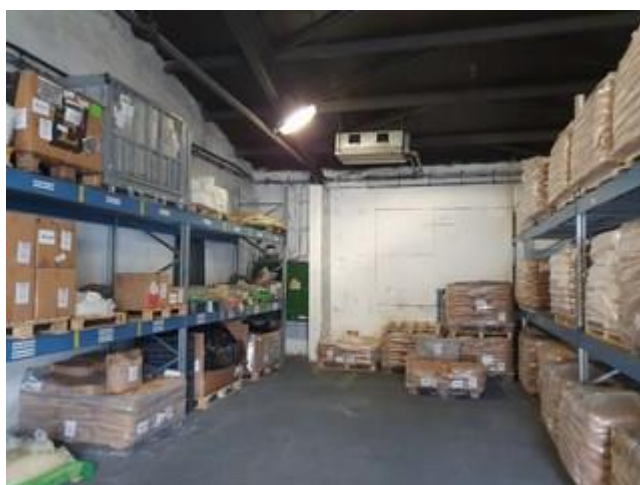
3. IV. épület



4. IV. épület



5. IV. épület



6. IV. épület

4.5. Helyiséglista

HELYISÉGLISTA					
Cím:		8516 Kemeneshőgyész Külterület 0197/5			
Hrsz:		0197/5			
Épület megnevezése:		Kivett telephely			
megnevezés	alapterület	megnevezés	alapterület	megnevezés	alapterület
	m2		m2		m2
I. épület: Iroda, üzemsarnok		II. ép., raktár, szociális épület		III. épület: laborépület	
korom tároló	152,17	raktár	168,80	laborhelyiség	23,00
keverőtér	476,12	kazán	10,64	gépterem	26,00
készáru tároló	223,21	előtér	14,89	műhely	44,00
hűtött készáru tároló	106,63	iroda	18,23		
trafó	9,49	mosdó	8,29		
nagyfesz. Kapcsolótér	7,66	konyha	6,97		
0,4 kW kapcsolótér	12,19	étkező	27,87		
wc	1,68				
mosdó	2,39				
pissoir	2,32				
előtér	2,77				
férfi öltöző	16,37				
zuhany-mosdó	14,55				
wc	1,40				
férfi öltöző	16,37				
wc	1,40				
előtér	2,77				
bejárati előtér	17,43				
takarítószer tároló	1,40				
írártár	6,26				
közlekedő	9,16				
wc	3,36				
wc	6,95				
teakonyha	4,93				
női öltöző	3,88				
mosdó-zuhanyzó	2,88				
előtér	2,24				
iroda	35,83				
közlekedő	41,80				
iroda	35,42				
iroda	17,82				
iroda	26,66				
iroda	18,84				
teakonyha	4,93				
wc	3,36				
wc	6,95				
közlekedő	43,70				
iroda	25,05				
iroda	26,02				
iroda	25,72				
iroda	17,22				
wc	1,62				
wc	1,62				
szerver	5,51				
fűtés	9,10				
Összesen:	1 455	Összesen:	256	Összesen:	93
Iroda hasznosítás	468	Iroda hasznosítás	76	Iroda hasznosítás	23
Raktár hasznosítás	987	Raktár hasznosítás	179	Raktár hasznosítás	70

megnevezés	alapterület	megnevezés	alapterület	megnevezés	alapterület
	m2		m2		m2
IV. épület: raktár, üzem		V. raktárépület		VI. sátor	
raktár	153,64	raktár (szén)	28,21	sátor	150,0
raktár	114,81	raktár (olaj)	55,76		
műhely	123,26	raktár	64,69		
közlekedő	17,85	raktár (vesz. Ag.)	40,00		
vizesblokk	40,54				
műhely	44,62				
raktár	47,71				
kazán	22,60				
műhely	18,48				
műhely	19,66				
hengerező csarnok	315,37				
raktár	22,40				
Összesen:	941	Összesen:	189	Összesen:	150
Iroda hasznosítás	0	Iroda hasznosítás	0	Iroda hasznosítás	0
Raktár hasznosítás	941	Raktár hasznosítás	189	Raktár hasznosítás	0
Megnevezés	Alapterület [m2]	Redukció	Redukált alapterület [m2]	Megnevezés	Hasznosítható alapterület [m2]
I. épület: Iroda, üzemszarnok	1 455	100%	1 455	Iroda hasznosítás	567
II. ép., raktár, szociális épület	256	100%	256	Raktár hasznosítás	2 367
III. épület: laborépület	93	100%	93	ÖSSZESEN	2 934
IV. épület: raktár, üzem	941	100%	941		
V. raktárépület	189	100%	189		
VI. sátor	150	0%	0		
ÖSSZESEN	3 083		2 933		