

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 8200 Veszprém, Belterület 6147/181 hrsz.-ú,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadáról**

Megrendelő:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata



Készítette: Szalay Szabolcs

Ingatlan szakértő – Igazságügyi szakértő

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

Készült: 1 példányban

Veszprém, 2022.03.31.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022.03.29.

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Környezet, ingatlanpiaci elemzés
- 5.2 Telek
- 5.3 Közművek
- 5.4 Épület(ek) leírás

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

9.0 Értékbecslő tanúsítvány

10.0 Melléklet

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Számítási táblázatok | 5. Kínálati adat |
| 2. Tulajdoni lap | 6. Fotómelléklet |
| 3. Hivatalos térképmásolat | 7. Földrajzi térképek |
| 4. Szabályozási terv | |



3 / 35

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan(ok) megnevezése: **„kivett beépítetlen terület”**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület): **8200 Veszprém**
Utca, házszám, hrsz.: **Belterület 6147/181 hrsz.**
HRSZ: **6147/181**

3. TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos: **II/1. bej.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban**
Cím: **8200 Veszprém, Óváros tér 9.**
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés: **nincs**
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: **Az értékelte ingatlannak közterületi csatlakozása még nincs kialakítva (közterületi kapcsolat - útcsatlakozás), közműcsatlakozási lehetőség az ingatlantól kb. 300 m-re**

4. ÉRTÉKELT JOG

Tiszta tulajdonjog

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Aktuális forgalmi érték megállapítása

6. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek nagysága: **823 m²**
Jelenlegi megközelíthetősége a terület északnyugati része felől egy térkövezett úton keresztül lehetséges. A belső szervízút (6147/179 hrsz.) felől nem lehetséges (még nincs kialakítva – belső úthálózat csatlakozás nincs)
Megközelíthetősége: **nincs**
Közműellátottság: **Közmű nélküli**

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi hasznosítás: **Beépítetlen telek**
Hasznosíthatósági lehetőségek: **Belső szervízútra való csatlakozás és közművek kiépítése után építési telek**

8. PIACI ÉRTÉK / HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK / LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2022.03.29.
Értékelés érvényessége:	180 nap
PIACI ÉRTÉK / BÉRLETI DÍJ igény-, per- és tehermentes állapotban	
Forgalmi érték	
14 100 000 Ft	
Tizennégymillió-egyszázezer	

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t tartalmazza.

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

Értékelés dátum: **2022. március 31.**

RI - Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

4.0 Megbízás

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) megrendelése alapján az **RI-Ingatlan Kft.** (8200 Veszprém, Kereszt utca 9.) elvégezte, a **8200 Veszprém, Belterület 6147/181 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának értékbecslését.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **8200 Veszprém, Belterület 6147/181 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő berendezési tárgyakra az értékelés nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta, illetve átadta az alábbi iratanyagokat:

- ◇ Tulajdoni lap (2022.03.28.)
- ◇ Földhivatali térképmásolat (2022.03.29.)

4.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2022.03.29.-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megrendelő biztosította, s egyben tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

A közművek helyzetét a Megbízó képviselőjének tájékoztatása alapján rögzítettük.



Az ingatlan értékeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Összesítő táblázat				
Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végső forgalmi érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer eredménye:	14 100 000	100%	14 100 000	14 100 000
	0		14 100 000	14 100 000
Végső forgalmi érték (kerekítve):				14 100 000
Teleértékelés esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.				

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



5.0 Általános leírás

5.1 Környezet

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életben kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeripartól kezdve a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A város ipari területét elsősorban Veszprém északi és észak-nyugati részén húzódó Aulich Lajos utca, Házgyári út, Pápai út és a Kistó, Tüzér utca adja. Itt települt le számos európai nagyvállalat (Unilever, Lasselsberger-Knauf, Continental Teves, Balluff, Jost, Valeo) mellett a helyi és országos hálózattal rendelkező társaságok képviseletei, telephelyei. Kereskedelmi jellegű ingatlanok (Lidl, Spar udvar, Euronics, Euro Family, Aldi) a déli városrészen helyezkednek el. A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az értékelt ingatlan Veszprém nyugati szélén (környezetében külterületi területek - periférikus elhelyezkedés), Vt-07 övezetben, településközponti területen helyezkedik el. Környezete rendezett, infrastrukturális ellátottsága elhelyezkedéséből adódóan gyenge, környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltünk. Jelenlegi megközelíthetősége a terület észak-nyugati része felől egy térkövezett úton keresztül lehetséges. A belső szervízút (6147/179



7/35

hrsz.) felől nem lehetséges (még nincs kialakítva – belső úthálózat csatlakozás nincs). Helyi járatos buszmegálló 800 m-en belül elérhető. Bevásárló központ, belváros, posta stb. 1,5 km-en belül érhető el. Közvetlen környezetében beépítetlen területek (belterületi), külterületi területek, állatkert található.

Ingatlanpiaci elemzés

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életében kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeriparon a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát.

A Közép-Dunántúli régióval és Veszprém megyével együtt Veszprém város fejlődését is dinamizmus jellemzi. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik.

A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az elmúlt három évben a jövedelemtermelő ingatlanok területén is emelkedés tapasztalható (lakóingatlanok területen nagymértékű áremelkedés).

Veszprémben régebbi építésű lakóházakat 55 700 E Ft/m² áron kínálnak, elhelyezkedéstől, műszaki tartalomtól és alapterülettől függően, de ennél magasabb kínálati árak is előfordulnak.



Veszprémben új építésű lakóházakat 750-850 EFt/m² áron kínálnak, elhelyezkedéstől, műszaki tartalomtól és alapterülettől függően, de ennél magasabb kínálati árak is előfordulnak.

Építési telkeket 42-59 EFt/m² áron kínálnak településen belüli elhelyezkedéstől, közművesítettségétől és telekmérettől függően.

Az ingatlan.com felületén található hirdetések kínálati adatok, ahol 10-20% alku pozícióval és a hirdetési adatok megbízhatatlanságával kell számolni (banki értébecslések esetén kötelezően). Az értékelt ingatlan (és a számításban használt adásvételi adatok és kínálati adat) közterületi csatlakozása jelenleg még nem megoldott! Közműcsatlakozási lehetőség (víz, villany, csatorna, esetleg gáz) a mintegy 300 m-re elhelyezkedő Takácskert felől lehetséges.

Meg kell jegyezni, hogy ezek a költségek (út és útcsatlakozás kiépítése, közművek az adott telekre való kiépítése) az új tulajdonost terhelik, amely költségek igen magas összeget jelentenek (általában az új tulajdonos nem számol útkiépítési és útcsatlakozási költséggel).

Az ingatlan.com felületén található egyes hirdetések ezeket a költségeket (pl. út és útcsatlakozás kiépítése) nem részletezik (kínálati adatok megbízhatatlansága) és az új tulajdonos a megvétel után döbben rá, hogy mennyibe is fog kerülni az, hogy egy építési telke legyen (közművekkel és útcsatlakozással). Másik lehetőség, hogy a hirdetések összegébe belekalkulálják a közművesítés és útcsatlakozás összegét (azt írva, hogy befizetésre került, azonban ez nem minden esetben igaz – ezen tény egy későbbi bírósági eljárás jogalapja is lehet). Rendelkezünk ezen területen végbement eladási adatokkal, azonban ezek összegét irreálisan magasnak tartjuk.

Magyarázat: Az új tulajdonos minden áron a város ezen részére szeretne költözni, itt házat építeni és ezért még az irreálisan magas vételárat is hajlandó kifizetni. Majd ezután szembesül, hogy a további költségekkel. Az értékelt ingatlan jelenleg fent részletezett tények miatt nem építési telek! Értébecslésünkben a piaci számításban



Veszprém-Gyulafirátóton elhelyezkedő adásvételi és kínálati adatokat alkalmaztunk, mert az értékelt ingatlan Veszprém várost tekintve periférikus elhelyezkedésű (közvetlen környezetében külterületi területek). Természetesen ezen tény miatt megfelelő értéknövelő korrekciót alkalmaztunk (Veszprém város és Gyulafirátót távolság miatt). Az értékelt ingatlan közelében elhelyezkedő, az ingatlan.com-on található hirdetések véleményünk szerint túlzóak és több esetben a tulajdonosi viszonyok sem tisztázottak (osztatlan közös tulajdon – több tulajdonossal) a fent részletezett tények miatt.

A koronavírus a kereskedelmi ingatlanpiacon is érezteti hatását. 2021 második negyedévében a hazai gazdaság teljesítménye már meghaladta a járvány előtti szintjét, az ágazatok széles körének köszönhetően. Ugyanakkor ez a javulás a kereskedelmi ingatlanpiaci keresletben nem tükröződik vissza. A gazdasági- és ingatlanpiaci ciklus elválása részben a járvány szektorokat érintő közvetlen hatásaiból, részben pedig a munkavégzést és a vásárlási szokásokat érintő változásából adódik. Előre tekintve, bővülő kínálat mellett az iroda, ipar-logisztika és szállodaszegmensekben a kihasználatlansági ráták növekedése várható. A befektetői érdeklődés stabil, de a bérleti kereslet körüli bizonytalanság, valamint az eladásra kínált befektetési termékek hiánya mérsékelt szinten tartja a befektetési forgalmat. A bankok 2021-ben nem terveznek további szigorítást a kereskedelmiingatlan-projektek finanszírozási feltételekben, de az egyes piacokat jellemző bizonytalanság miatt enyhítés csak szűkebb körben várható. A bankrendszer ingatlanpiaci kitettsége alacsony, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

2021 második negyedévében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmi ingatlanpiac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami



részen a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előre tekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmi ingatlanpiacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó ötödik hulláma.

Megjegyzés: A mindenki által ismert 'Covid-19 vírus' gazdaságra és ingatlanpiacra (ezáltal az ingatlanok értékére is) gyakorolt, rövid és hosszú távú hatásai egyelőre ismeretlenek előttünk. Nagy eséllyel az ingatlanok mostani árszinten történő értékesítése csak hosszabb intervallumon belül várható el, míg a gyorsabb értékesítési időt csak nagyobb értékcsökkenéssel lehet realizálni. A hosszú távú értékállóság kockázata jelenleg igen magasnak tekinthető.

5.2 Telek

ÉNy-i közterületre ugyan nyitott, azonban útcsatlakozás (közterületi kapcsolat) a belső szervízút (6147/179 hrsz) felől nincs kialakítva (útcsatlakozás közterületi kapcsolat hiánya). A terület ÉNy-DK-i tájolású, dél-nyugati irányban enyhén lejtős terepfelszínű, téglalap alakú, közmű nélküli, kerítetlen terület.

Az ingatlan a hatályos Szabályozási Terv alapján Vt-07 övezetben, településközponti területen helyezkedik el, amely az alábbi beépítési paramétereket írja elő:

- szabadonálló beépítés
- megengedett legkisebb telekméret: 800 m²
- megengedett legnagyobb beépíthetőség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- legkisebb zöldfelület: 20%

A településrészen környezetszennyezés nem vélelmezhető



5.3 Közművek

Vízellátás:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 300 m-re található.

Szennyvíz, csapadékvíz:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 300 m-re található.

Elektromos áram:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 300 m-re található.

Gázellátás:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 300 m-re található.

5.4 Épület leírás

Az értékelt ingatlan jellegéből (beépítetlen terület) adódóan nem rendelkezik felépítménnyel.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◇ Új parcellázású terület (nem építési telek)

Értékcsökkentő tényezők

- ◇ Nincs útsatlakozás (közterületi kapcsolat)
- ◇ Közművek elérhetősége az ingatlantól kb. 300 m-re

6.2 Az ingatlanok jogi szempontok szerinti értékelése

A Veszprém Járási Hivatal Járási Földhivatala által 2022.03.28.-án kiadott tulajdoni lap szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásban **6147/181 hrsz.**-on szereplő ingatlan megnevezése **"kivett beépítetlen terület"**, amely a természetben **8200 Veszprém, Belterület 6147/181 hrsz.** alatt található.

A tulajdoni lap II. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlan tulajdonosa **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed** tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú bejegyzése szerint kialakult a veszprémi 6147/3-6147/22; 6147/26 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekcsoport újraosztása során.

A tulajdoni lap III. részének 3. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlanra egyéb építésügyi korlátozás vonatkozik, melynek jogosultja a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata. (1986-os bejegyzés, amely a 20 emeletes magasházra vonatkozik – értékelt ingatlan értékét érdemben nem befolyásolja).



6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően, egy értékelési módszer alkalmazásával kerülhet meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valósi piaci értéke.

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Teleértékelés esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.

alkalmazott módszer	becsült érték
<i>Piaci összehasonlító módszer</i>	<i>14 100 000,- Ft</i>
<i>Hozamalapú módszer</i>	<i>nem alkalmazható</i>
<i>Költségalapú módszer</i>	<i>nem alkalmazható</i>

Végző piaci érték meghatározása

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a piaci- és hitelbiztosítéki érték megrendelői célra, 2022.03.29.-i érvénnyel a következő:

A **8200 Veszprém, Belterület 6147/181 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának becsült piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban, kerekítve:

14 100 000,- Ft

azaz

Tizennégymillió-egyszázezer forint összegre becsüljük.

RI - Ingatlan Kft.

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékletekhez csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végző érték számítása

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



Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

- Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

- Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez 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 alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok



jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

- Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

- Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.



8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, az ingatlanok környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, hiteligénylőtől kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: műszaki állapot, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén a tulajdonos képviselőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

9.0 Értébecslői tanúsítvány

- A szakértői véleményt a legjobb tudásom szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el.
- Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásom szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értébecslést független értékelőként végzetem el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állok és nem álltam.
- Értébecslői díjazásom nincsen összefüggésben az általam megállapított értékekkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értébecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értébecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- Alulírott **Szalay Szabolcs** kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az **RI-Ingatlan Kft.**-nek tulajdonosi jogviszonya nem áll fenn.



10.0 MELLÉKLETEK



23/35

Piaci összehasonlító módszer - telek						
						www.ingatlan.com/3277223
Cím	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.
	8200 Veszprém, belterület 6147/181 hrsz.	8412 Veszprém-Gyulafirató, Mikládi utca 10057/53 hrsz.		8412 Veszprém-Gyulafirató, Mikládi utca 10057/54 hrsz.		8412 Veszprém-Gyulafirató, Mikládi utca
Övezet	Vt-07 övezet, településközponti terület	Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület		Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület		Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás
Telek terület, m2	823	701	0,0%	701	0,0%	707
Bruttó szintterület, m2	nincs szabályozva	nem szabályozza		nem szabályozza		nem szabályozza
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület
Kínálati / vételára		10 500 000 Ft		10 500 000 Ft		14 000 000 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2021.08. havi adásvételi adat (NAV adatbázis)	0,0%	2021.09. havi adásvételi adat (NAV adatbázis)	0,0%	2022.03. havi kínálati adat
Fajlagos ára (Ft/m2)		14 979		14 979		16 832
Elhelyezkedés	Veszprém nyugati szélén (környezetében külterületi területek - peniténkus elhelyezkedés), Vt-07 övezetben, településközponti területen	Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirató nyugati részén, Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen	10,0%	Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirató nyugati részén, Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen	10,0%	Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirató nyugati részén, Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen
Telek formája	téglalap alakú	téglalap alakú	0,0%	téglalap alakú	0,0%	téglalap alakú
Telek lejtése	Dny-i irányban enyhén lejtős terepfelszínű	sík	0,0%	sík	0,0%	sík
Telek beépíthetősége	30%	30%	0,0%	30%	0,0%	30%
Építési korlátozások	szabadonálló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 800 m2, maximális építménymagasság: 7,5 m; minimális zöldfelület aránya: 20%	oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%	0,0%	oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%	0,0%	oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%
Infrastruktúra, közművek	közmű nélküli	közmű nélküli	0,0%	közmű nélküli	0,0%	közmű nélküli
Kerítettség	kerítetlen	kerítetlen	0,0%	kerítetlen	0,0%	kerítetlen
Esztétikai benyomás	fűves	fűves	0,0%	fűves	0,0%	fűves
Megközelíthetőség (tehergépjárművel)	földes úton (tehergépjárművel is)	földes úton	0,0%	földes úton	0,0%	földes úton
Egyéb	útsatlakozás (közterületi kapcsolat) a belső szervizút (6147/179 hrsz) felől nincs kialakítva	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	17 156 Ft	16 476 Ft	10,0%	16 476 Ft	10,0%	18 515 Ft
Korrekció engedélyezése		ok	10%	ok	10%	ok
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	14 100 000 Ft					

RI-Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



Összesítő táblázat				
Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végső forgalmi érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer eredménye:	14 100 000	100%	14 100 000	14 100 000
	0		14 100 000	14 100 000
Végső forgalmi érték (kerekítve):				14 100 000
Teleértékelés esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.				

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31464/2022

2022.03.28

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 6147/181 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
------------------	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------------

Kivett beépítetlen terület

0

823

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34577/2/2016/2015.03.27

jogcím: telek alakítás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34577/2/2016/2015.03.27

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 6147/3-6147/22, 6147/26 hrsz-ú ingatlanok közötti telekcsoport újraosztása során.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 404034/2022.02.03

eredeti határozat: 198/1986.01.09

Egyéb építésügyi korlátozás

A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába.

jogosult:

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202

cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, speciális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



26/35

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.03.29 10:38:12

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 6147/181

Megrendelés szám: 622514/4/2022

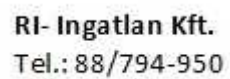
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



XV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29.§ (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókert legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettségének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7) Vt-51 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.



1. Településközpont terület (Vt)

	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)
9.	Vt-07	SZ	800	30	7,5	20	18	18



30/35

Kínálati adat

8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utca

+36 30 956 5640

+36 70 411 7170



Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
14 millió Ft		707 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
		Csatorna	nincs megadva

Veszprém-Gyulafirátóton csendes családias környezetben kínáljuk eladásra ezt a 707m²-es belterületi építési telket!

beépíthetőség 30%


közművek az utcában (telken nincs)


RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950


8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu


fényképek		INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
				Belterület 6147/181 hrsz.	
		Dátum	2022.03.29	HRSZ.:	6147/181
1.					
		Értékelt ingatlan mellett északi irányban húzódó közút			
2.					
		Értékelt ingatlan területe			
3.					
		Értékelt ingatlan területe			
4.					
		Értékelt ingatlan területe			
5.					
		Értékelt ingatlan területe			
6.					
		Értékelt ingatlan mellett déli irányban a kialakítandó belső szervízút helye (6147/179 hrsz.) - jelenleg nincs kiépítve az útcsatlakozás			

fényképek	INGATLAN CÍME:	8200 Veszprém		
		Belterület 6147/181 hrsz.		
	Dátum	2022.03.29	HRSZ.:	6147/181

	
7.	Értékelt ingatlan mellett déli irányban a kialakítandó belső szervízút helye (6147/179 hrsz.) - jelenleg nincs kiépítve az útcsatlakozás

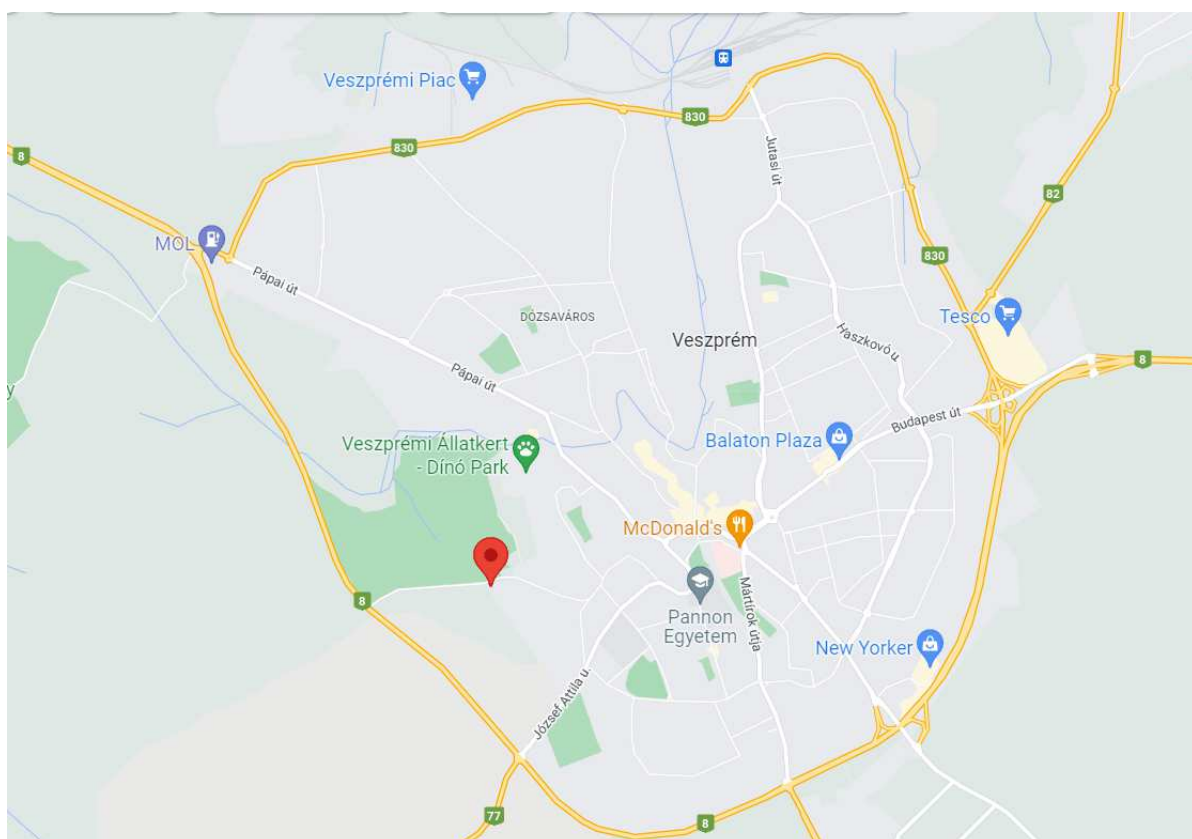
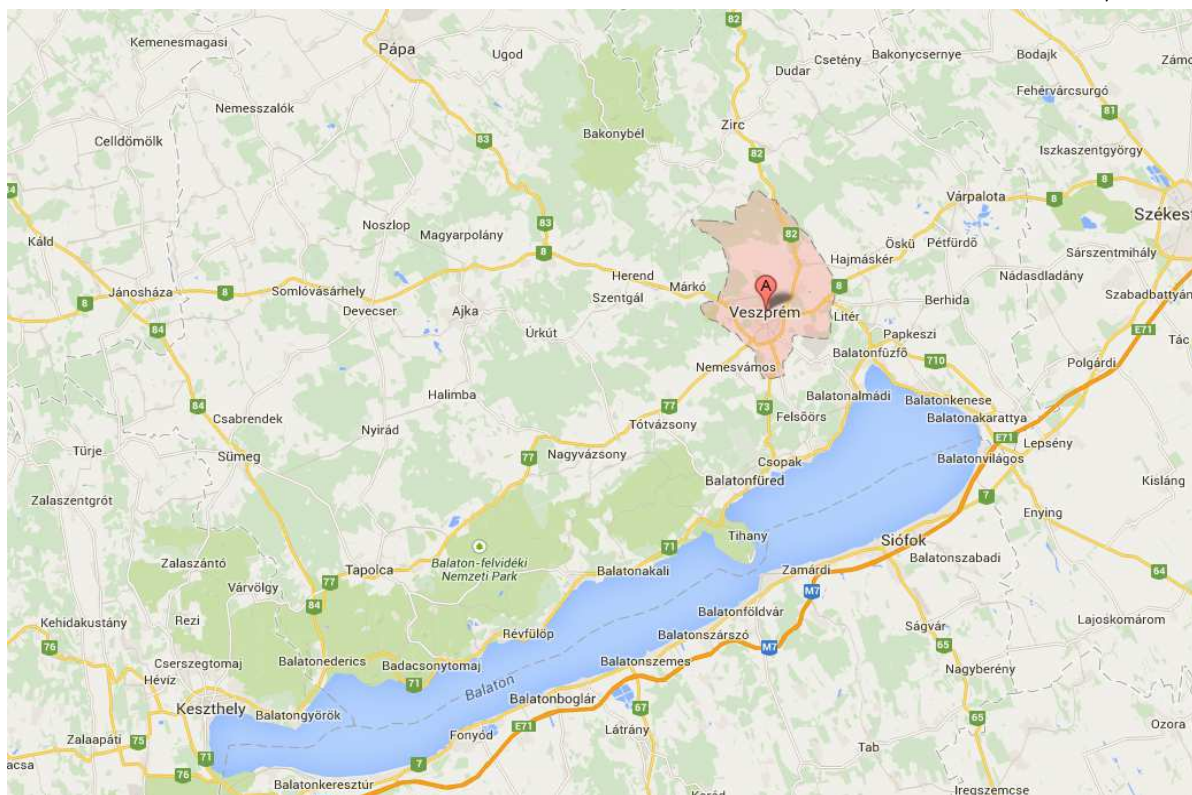
	
8.	Értékelt ingatlan mellett déli irányban a kialakítandó belső szervízút helye (6147/179 hrsz.) - jelenleg nincs kiépítve az útcsatlakozás

	
9.	Értékelt ingatlan mellett déli irányban a kialakítandó belső szervízút helye (6147/179 hrsz.) - jelenleg nincs kiépítve az útcsatlakozás

	
10.	Értékelt ingatlan mellett déli irányban a kialakítandó belső szervízút helye (6147/179 hrsz.) - jelenleg nincs kiépítve az útcsatlakozás



33/35

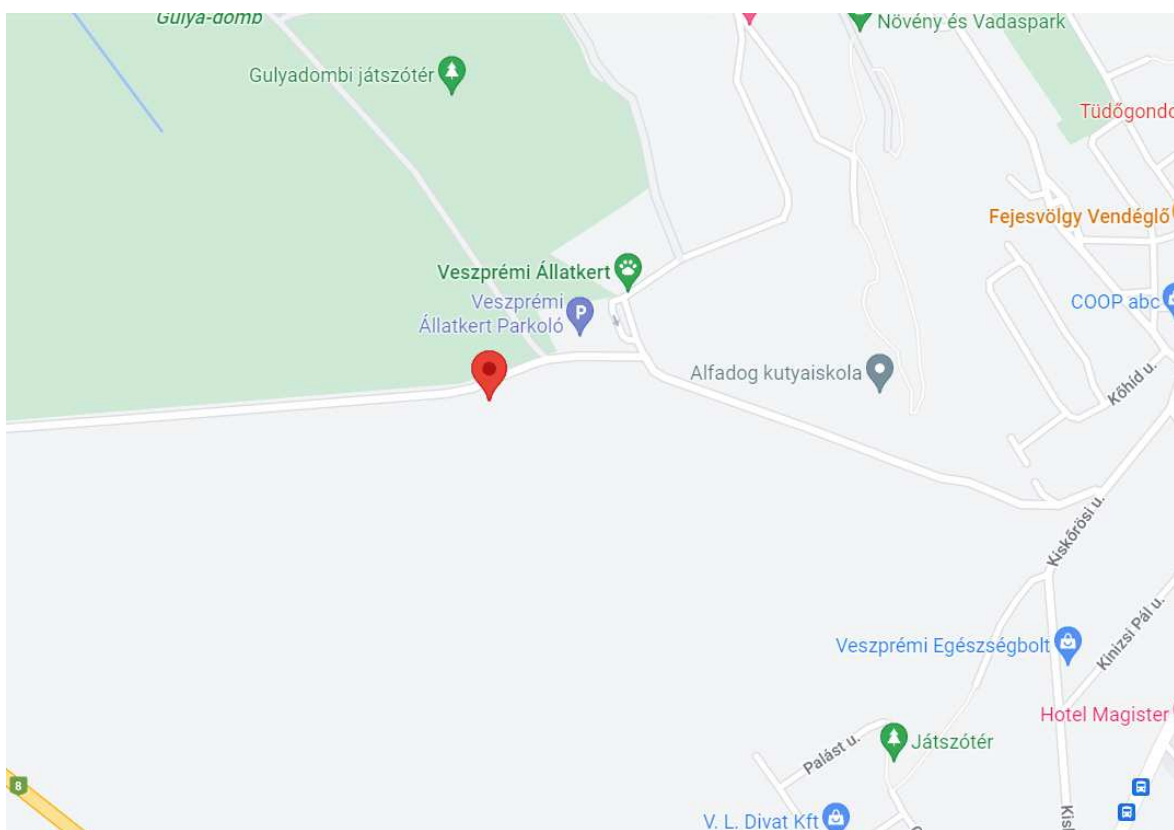
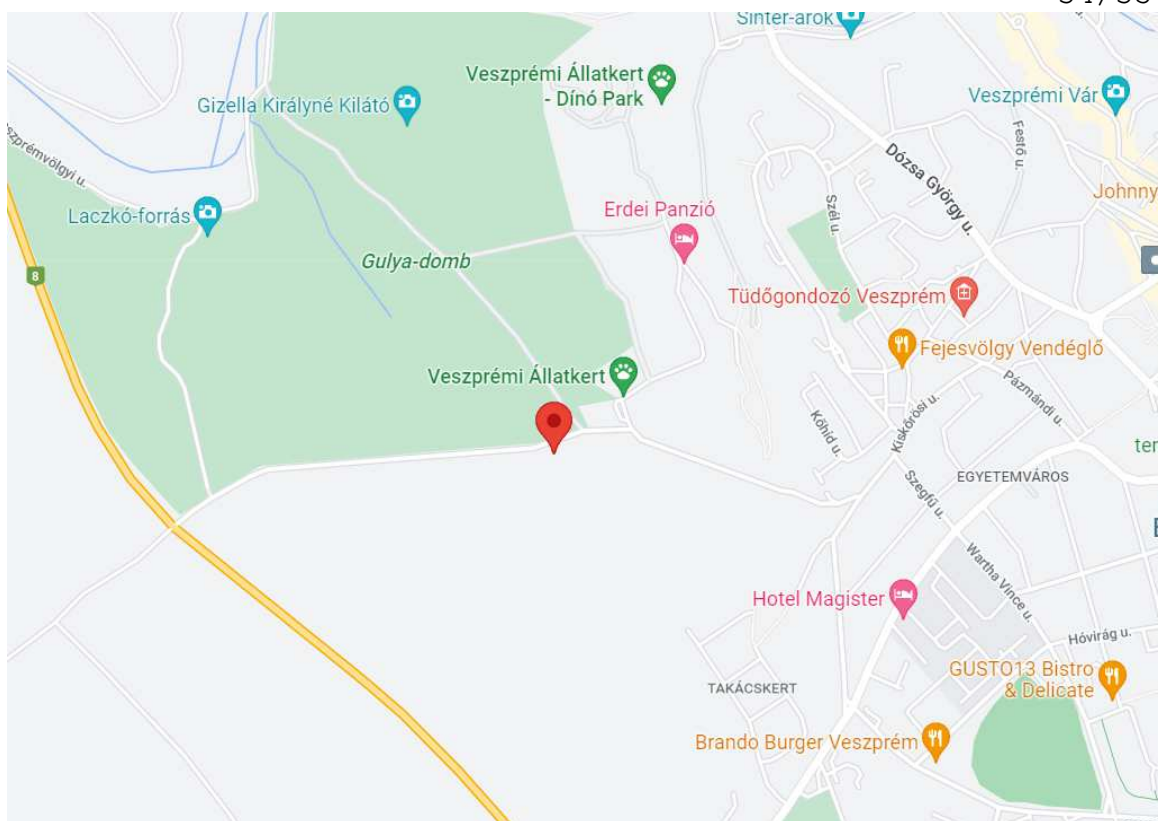


RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



34/35

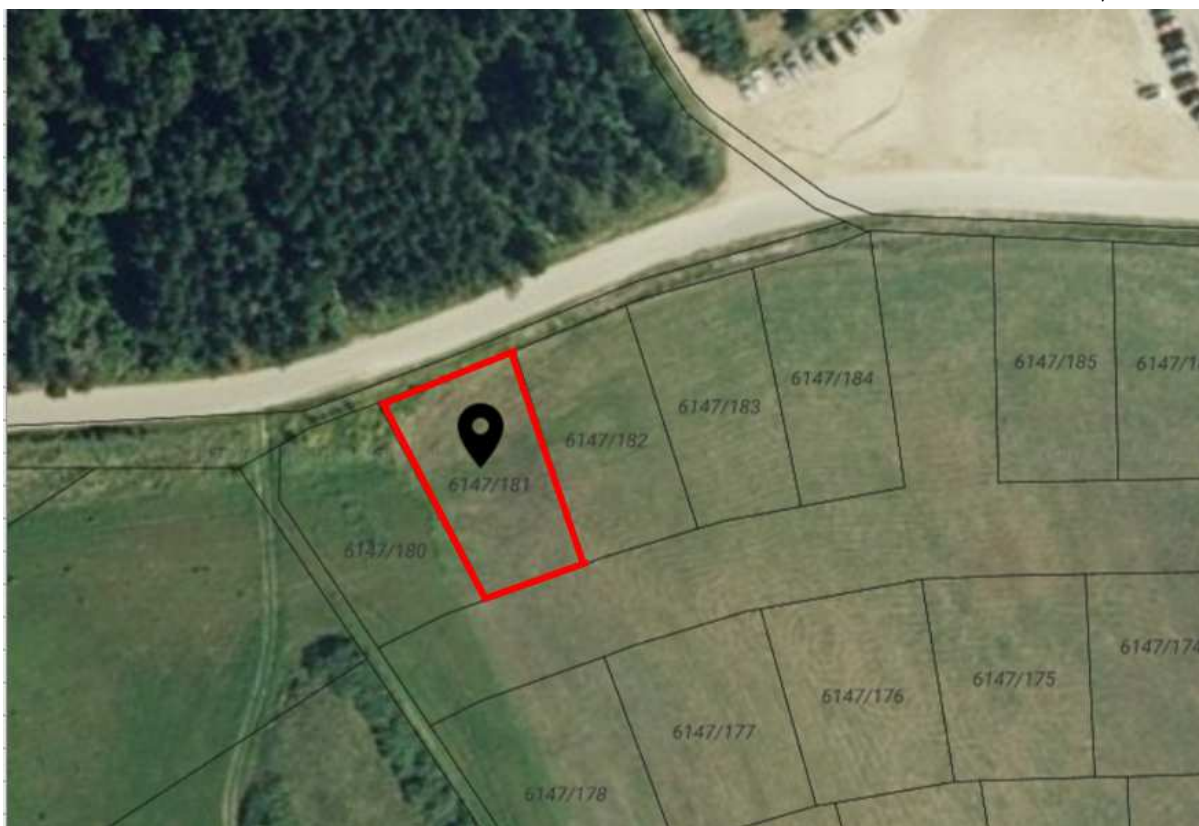


RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



35/35



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu