

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

a Veszprém 4808/A/13 helyrajzi számú ingatlan 1492/16620 tulajdoni
hányadáról



Készítette:
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.

Veszprém
2022. március 3.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: padlástér
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4808/A/13

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Teljes alapterület: 127 m ²
Értékelt alapterület: 11,4 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2022. 03.03. (az értékbecslés érvényessége 3 hónap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4808/A/13 hrsz.-ú ingatlan 1492/16620 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	1 306 269,- Ft azaz egymillió- háromszázhatvan-kétszázhatvankilenc forint
--	--

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

Veszprém, 2022. 03. 03.

Készítette:

Tóth Roland
Kisadózó, EV.
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok	5
2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	9
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	9
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	10
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	10
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	10
4.5 Érték meghatározás	10
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	11
5. ÖSSZEFOGLALÁS	11
6. MELLÉKLETEK	12

Az értékelés 15 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 4808/A/13 helyrajzi számú padláter 1492/16620 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

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 alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer segítségével került meghatározásra.

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

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

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

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

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

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

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

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. 03. 02.-án Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2022. 02.21.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4808/A/13
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	padlástér
Alapterülete:	127 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/13.	
Tulajdoni hányad:	1492/16620
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/16.	
Tulajdoni hányad:	15128/16620
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	RAU-FEL Építőipari Kft
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Rómer Flóris utca 54.
Tulajdoni lap III. rész:	
III./1. Önálló szöveges bejegyzés társasházi alapító okirat módosítás során alakult ki. Térképi hivatkozás: 8/1482/2021	

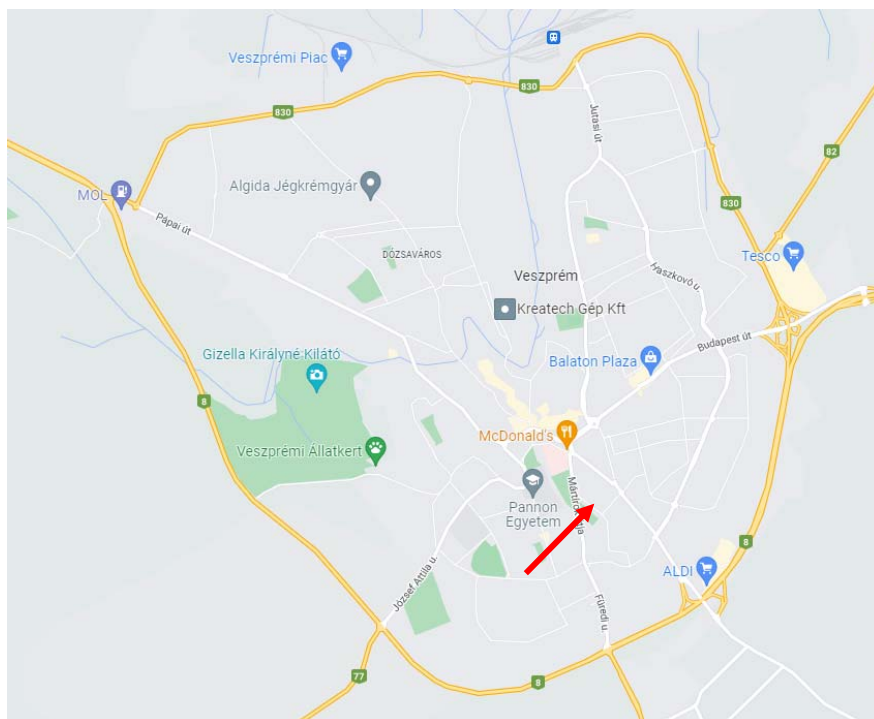
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



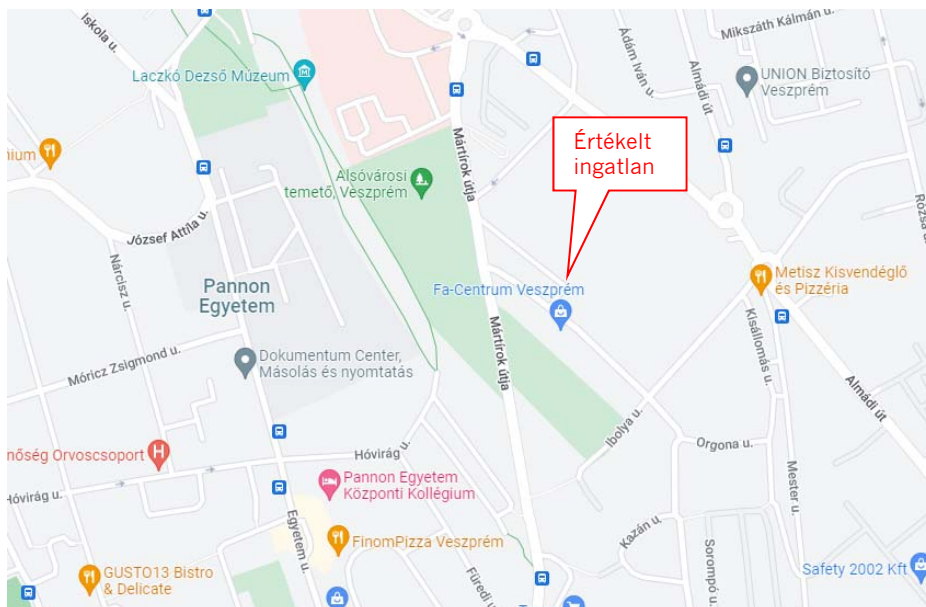
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a Veszprém központjától délkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Füredi út, majd Mártírok útjáról az Orgona utca felé

lekanyarodva onnan a Flórián utca felé lehajtva. Hasonló korú, és jellegű társasházak, és szolgáltató egységek találhatóak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém 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 egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.


Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

	
Építés éve:	1970-es évek
Szintek:	Padlástér
Funkció:	Padlástér (átépítés alatt áll)
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	-
Függőleges teherhordó	tömör téglá
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Betonfödém
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Műanyag, fa tetőtéri ablak
Külső ajtó:	Műanyag

Belső ajtó:	Egyszerű fém, fa
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Vakolatlan felület, építés alatt, belső tetősík burkolatlan
Belső padlóburkolat:	Feltöltés, faszerkezet, OSB burkolat
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	-
Felújítás éve és tartalma:	belső teljes felújítás folyamatban
Leírás:	
Az értékelt padlátér hagyományos technológiával épült. Az értékelt terület jelenleg építés alatt áll.	

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztuk. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettük figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 4808/A/13 hrsz.-ú ingatlan 1492/16620 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

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

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

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2022. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A 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 ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, tárolók realizált adásvételi áraival vetettük

össze, az illetékhivatali adatbázis alapján. Az érték meghatározásánál az ingatlan eredeti állapotát vettük figyelembe. Az ingatlan felújítását a tulajdonostárs végzi.

A számítás alapján a Veszprém 4808/A/13 hrsz.-ú ingatlan 1492/16620 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

1 306 269,- Ft azaz egymillió-háromszázhatezer-kétszázhatvankilenc forintban
határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	1 306 269 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	1 306 269 Ft	

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Veszprém, 2022. március 3.

Tóth Roland
Kisadózó, EV.
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.:10481220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém I/635.)

6. MELLÉKLETEK

Piaci érték meghatározása									
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)									
Mutatók		Értékelendő ingatlan		Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Realizált v. kínálati ár				realizált		realizált		realizált	
Település neve		Veszprém		Veszprém		Veszperém		Veszperém	
Utca/út/tér		Flórián utca 6.		Sorompó utca		Sorompó utca		Sorompó utca	
Építés éve		1980		2000		2000		2000	
Eladás/kínálat ideje		-		2020.		2019.december		2019. december	
Telekméret (m2)		-		-		-		-	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség stb.)		Nincs		nincs		nincs		nincs	
Ingatlan leírása		Tároló		Tároló		Tároló		Tároló	
		forrás:		illetékhivatal		illetékhivatal		illetékhivatal	
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /alapterület		11,4		478		493		498	
Realizált vagy kínálati ár				51 800 000 Ft		52 100 000 Ft		50 100 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár				108 368 Ft/m2		105 680 Ft/m2		100 602 Ft/m2	
Árváltozás korrekció				15%		15%		15%	
Kínálati ár korrekció				0%		0%		0%	
Korrigált fajlagos ár				124 623 Ft/m2		121 531 Ft/m2		115 693 Ft/m2	
Telekméret				0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés				0%		0%		0%	
Kialakítás, hasznosíthatóság				-5%		-5%		-5%	
Zárhatóság				0%		0%		0%	
Műszaki állapot, karbantartottság				0%		0%		0%	
Parkolási lehetőség				0%		0%		0%	
Közműellátottság				0%		0%		0%	
Fűtési mód				0%		0%		0%	
				0%		0%		0%	
Összehasonlító									
korrekció összesen					-5%		-5%		-5%
Számított fajlagos érték		114 585 Ft/m2		118 392 Ft/m2		115 455 Ft/m2		109 908 Ft/m2	
Megjegyzés:									

Értékmeghatározás:									
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:									
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:			114 585	Ft/m ²					
A forgalmi érték összesen:	11,4 m ²	X	114 585 Ft/m ²					1 306 269 Ft	

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19845/2022
2022.02.21

VESZPRÉM

Belterület 4808/A/13 helyrajzi szám

társasház különlap

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
padlástér	127		1690/10000	vegyes
Bejegyző határozat: 423712/2/2021.10.19				

2. bejegyző határozat: 423712/2/2021.10.19

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségek.

II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 1492/16620

bejegyző határozat, érkezési idő: 423712/2/2021.10.19

eredeti határozat: 31670/1995.02.02

jogcím: társasházalapító okirat módosítás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

16. tulajdoni hányad: 15128/16620

bejegyző határozat, érkezési idő: 401735/5/2022/2021.12.01

jogcím: adásvétel

utalás: II /1-12, II /14-15.

jogállás: tulajdonos

név: RAU-FEL ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8200 VESZPRÉM Rómer Flóris utca 54.

törzsszám: 29209899

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 423712/2/2021.10.19

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás során alakult ki. Térképi szám: 8/1482/2021.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

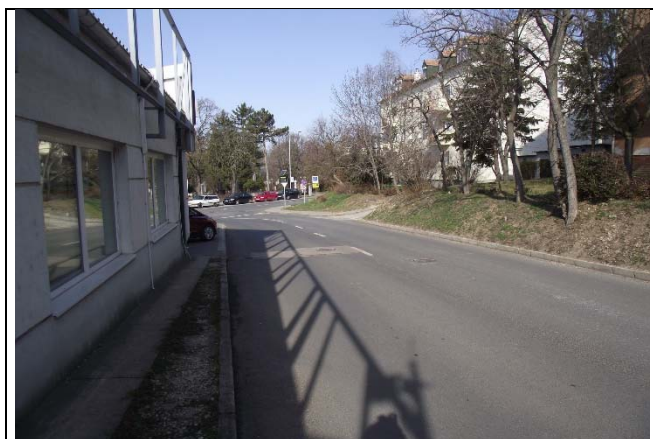
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



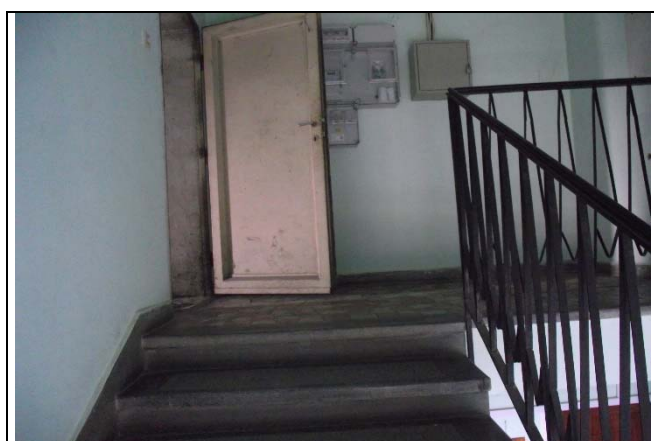
megközelítés, és homlokzat



homlokzat



a lépcsőház bejárata



az értékelt ingatlan bejárata



padlástér



padlástér



padlástér



padlástér



padlástér



padlástér