

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

aktualizálása



a

**9700 Szombathely, Jókai Mór utca 9. sz. alatti,  
4705 helyrajzi számú ingatlanról**

A szakvéleményt készítette:

Cégnév: Tóth Szakértő Iroda Kft.

Székhely: 9700 Szombathely, Honvéd u. 14.

Cégj. sz.: Szombathelyi Törvényszék Cégbíróságánál Cg.18-09-111639

KSH szám: 24310224-6810-113-18

Adószám: 24310224-2-18

Telefon: +36 30 9369522

E-mail: ingatlanvagyontekelo@gmail.com

Készült 2 db eredeti példányban.

Értékelő:

Tóth Tibor

ingatlanvagyon-értékelő

névjegyzék szám: E-VK/22

Szombathely, 2018. január 22.



## Tartalomjegyzék

Nyilatkozat

Értékelési bizonyítvány

I	Előzmények .....	5
I/1	Megbízás.....	5
I/2	A szakvélemény tartalma.....	5
I/3	Helyszíni szemle .....	5
II.	Az értékbecslés módszere .....	5
II/1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	6
II/2	Hozamszámításon alapuló értékelési módszer .....	6
II/3	Költségalapú értékelési módszer.....	6
III	Ingtatlan értékbecslése.....	8
IV	Megjegyzés .....	14

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- szabályozási tervlap
- térkép, műholdkép
- fotómelléklet

# Nyilatkozat

Kijelentjük, hogy az értékelés készítőjének semmilyen személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, érdekeltségi kapcsolatban nincs a megbízóval, pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII. 11.) PM. sz, valamint a 32/2000 (VII.29.) PM sz. rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM sz. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásra vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet előírásainak megfelelően készült.

Ezen értékelési szakvélemény nem publikálható, csak a Megbízó és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Tóth Tibor  
Ingatlanvagyon-értékelő  
45/23/2002  
3/26/2007

# Értékelési Bizonyítvány

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a jelen értékelés tárgyát képező 9700 Szombathely, Jókai Mór utca 9. sz. alatti, 4705 helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értékét a helyszíni szemle napja (2018. január 19.) szerinti állapotnak megfelelően

**18.400.000,- Ft-ban,  
azaz Tizennyolcmillió-négyszázezer forintban**

**határozzuk meg.**

**A megállapított értéket 90 napig tartjuk érvényesnek.**

**A megállapított érték ÁFA-t is tartalmaz.**

**Szombathely, 2018. január 22.**

**Tóth Tibor  
Ingatlanvagyon-értékelő  
45/23/2002  
3/26/2007**

## I. Előzmények

### I/1. Megbízás

Szombathely MJV Polgármestere (9700 Szombathely, Kossuth u. 1.) megbízta a **Tóth Szakértő Iroda Kft-t** (9700 Szombathely, Honvéd u. 14.) hogy **9700 Szombathely, Jókai Mór utca 9. sz. alatti, 4705 helyrajzi számú** ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását készítse el. Az ingatlanról a West Ingatlan Bt. készített értékelést 2017. szeptember 30.-án, melyben leírtakhoz képest az ingatlan állapotában változás nem történt.

Megbízónk az aktualizálást piaci információszerzés céljából kívánja felhasználni.

### I/2. A szakvélemény tartalma

A szakvéleményt megrendelőnk igényének megfelelően helyszíni szemle és adatfelvétel után alapján az alábbi tartalommal készítettük el:

- Az ingatlan azonosító adatai. (cím, helyrajzi szám, stb.)
- Telekkönyvi kivonat.
- Az ingatlan méreteire vonatkozó adatok (telek területe, épület alapterülete).
- Közműellátottság helyzete.
- Az épület rövid szerkezeti leírása.
- Fotó felvételek.
- A szemrevételezéssel felismerhető hibák rövid ismertetése.

### I/3. Helyszíni szemle

Az érték megállapításához **2018. január 19.** napján helyszíni szemlét tartottunk. A szemle módja műszaki szemrevételezés, a szükséges adatok, információk beszerzésével, fotófelvételek készítésével.

A helyszíni szemle során feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

## II. Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII. 11.) PM. sz., valamint a 32/2000 (VII.29.) PM sz. rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM sz. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásra vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet előírásainak megfelelően készült.

Jelen értékbecslés célja a piaci forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint: a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

### ***II/1. 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

## ***II/2. 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 jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

## ***II/3. Költségalapú értékelési módszer***

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási 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.
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

### III. Ingatlan értékbecslése

#### Ingatlannyilvántartási adatok

<i>Az ingatlan helye:</i>	9700 Szombathely, Jókai Mór u. 9.
<i>Helyrajzi szám:</i>	4705
<i>Az ingatlan tulajdonosai</i>	Szombathely MJV 1/1
<i>Megnevezése:</i>	lakóház, udvar
<i>Telek területe:</i>	2415 m <sup>2</sup>
<i>Nettó épület lakóterület:</i>	125 m <sup>2</sup>

A tulajdoni lapok I. része:

- helyi védelem alatt álló épület

A tulajdoni lapok III. része:

- a mellékelt tulajdoni lap szerint

**A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap dátuma: 2018.01.22.**

***A település rövid bemutatása, településen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség:***

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Budapesttől 230 km-re, Vas megyében, Szombathely megyeszékhely belterületén, a település belvárosától 1 km-re, a Jókai utcában, családi házak és vendéglátó egységek környezetben, zsákutcában található lakóépület.. Az ingatlan telkén 1 db téglafalazatú lakóépület található. Az ingatlan nyeles telke jelenleg a 4703/2 hrsz-ú közpark közterületről megközelíthető. A rendezési terv szerint tervben van az ingatlan Werner Alajos út felőli megközelíthetőségének kiépítése. Az ingatlant tulajdonosai lakóépületként hasznosítják, jelenleg használaton kívül van. A település infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, a környék ingatlanpiaci szempontból kedvelt. A lakóépület villa jellegű (eredeti nevén Farkas-villa), téglaszervezetű, pince, földszint és emelet (torony épületrész) tagozódású, félkomfortos épület. Az ingatlan elektromos energiaellátása, vízellátása, szennyvízellátása (derítőbe vezetve) kiépített, gázellátása nem kiépített. Fűtése fa tüzelésű kályhával megoldott. Nyílászárók: fa gerébtokos szerkezetek. Melegvíz-ellátás villanybojlerrel biztosított. A burkolatok (mozaiklap és parketta) gyenge állapotúak. A lakóterület számításánál megbízói adatszolgáltatás alapján vettük azt figyelembe. A gépészeti berendezések állapota nem megfelelő. A lakóépület jelenlegi műszaki állapotát tekintve erősen felújításra szorul. Az ingatlan értékesíthetősége településen belüli elhelyezkedése miatt jónak mondható.. Az ingatlanról kialakult összbenyomás közepes, értékesíthetősége normális.



*Felépítmény rövid ismertetése*

Az ingatlan területén 1 db lakóépület található.

Építés éve: 1920 körül  
 Az épület nettó alapterülete: lakóterület 125 m<sup>2</sup>  
 Rendeltetés: lakóház

**Tartószerkezetek**

alapozás: sávalap  
 függőleges teherhordó szerk.: tégl szerkezet  
 földemek: poroszüveg, ill. borított deszka földem  
 tetőszerkezet: fa szaruzat, cserép héjalással, fémlemez borításal

**Szakipari szerkezetek**

válaszfalak: tégl szerkezet  
 bádogos szerkezetek: kiépített

falburkolatok: külső felület: vakolt, festett, illetve klinker tégl díszburkolat  
 belső felületek: vakolt, festett

nyílászárók: fa gerébtokos szerkezetek

padlóburkolatok: mozaik lap, parketta

***Állapotrögzítő összefoglalás***

A helyszíni szemle során tartószerkezeti hibákra utaló jeleket nem tapasztaltunk. Az épület szakipari szerkezetei, épületgépészeti hálózatai a fent ismertetettek szerint kiépítettek, működőképesek. Szemlénk alkalmával statikai problémákra utaló jelet nem tapasztaltunk. Az ingatlan telke nagy alapterülettel bír, de annak jelentős része erősen lejtős terület, illetve a telek „nyele”, mely a Középhegyi úttal összeköti az ingatlant, jelentős hányadot képvisel. Információink szerint ezen nyélen a szomszédos ingatlan tulajdonosa engedély nélkül saját telkéről tovább építette garázsépületét, de pontos adatok nem állnak rendelkezésünkre. Szakvéleményünk a statikai állapot vizsgálatára nem terjed ki. **Felhívjuk Tisztelt Megbízónk figyelmét arra, hogy az ingatlan hasznosíthatóságának vizsgálata során kiemelt fontossággal bír az ingatlan jogi helyzetének rendezése és a településrendezési terv előírásainak figyelembe vétele.**

Összefoglalva az ingatlant gyenge-közepes műszaki állapotúnak ítéljük.

## Értékképzés

Az ingatlan forgalmi értékét jellemző tulajdonságai miatt költség alapú módszerrel és az összehasonlító adatok mérlegelésén alapuló módszerrel végeztük el. A kapott eredményeket a piaci helyzetnek megfelelően súlyozva vettük figyelembe. A megállapított érték képviseli a végső piaci értéket.

### *Forgalmi érték megállapítása összehasonlító értékadatok alapján*

#### *Értékbefolyásoló tényezők*

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettük figyelembe.

- Szombathely földrajzi elhelyezkedése.
- Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.
- Megközelíthetősége.
- Közműellátottság helyzete.
- Az épület kora, alkalmazott szerkezetei, műszaki állapota.
- Belső funkcionális kialakítás.
- Az ingatlan hasznosításának lehetőségeit.
- Ingatlanpiaci tendenciák

## Összehasonlító adatok:

ingatlan		telek alapterület (m <sup>2</sup> )	épület alapterület (m <sup>2</sup> )	ára	fajlagos alapérték(Ft/m <sup>2</sup> )
címe	jellege				
Szombathely, Sugár u.	családi ház	577	183	38 000 000 Ft	207 650 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
A vizsgált ingatlan kedvezőbb elhelyezkedésű	10
A vizsgált ingatlan épülete kisebb alapterületű	5
A vizsgált ingatlan gyengébb műszaki állapotú	-45
összes korrekció	-30
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	145 355 Ft

ingatlan		telek alapterület (m <sup>2</sup> )	épület alapterület (m <sup>2</sup> )	ára	fajlagos alapérték
címe	jellege				
Szombathely, Herman O. u.	családi ház	435	95	22 000 000 Ft	231 579 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
A vizsgált ingatlan kedvezőbb elhelyezkedésű	10
A vizsgált ingatlan épülete nagyobb alapterületű	-5
A vizsgált ingatlan gyengébb műszaki állapotú	-45
összes korrekció	-40
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	138 947 Ft

ingatlan		telek alapterület (m <sup>2</sup> )	épület alapterület (m <sup>2</sup> )	ára	fajlagos alapérték
címe	jellege				
Szombathely, Verseny u.	családi ház	751	155	37 200 000 Ft	240 000 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
A vizsgált ingatlan kedvezőbb elhelyezkedésű	10
A vizsgált ingatlan gyengébb műszaki állapotú	-45
összes korrekció	-35
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	156 000 Ft

<b>korrigált fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>146 768 Ft</b>
<b>Kerekítve</b>	<b>147 000 Ft</b>

Helyiség	Terület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )	Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	Nettó forgalmi érték (Ft)
felépítmények összesen	125	125	147 000 Ft	18 375 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>125</b>	<b>125</b>		<b>18 375 000 Ft</b>
			<b>Kerekítve</b>	<b>18 400 000 Ft</b>

A korrigált fajlagos alapérték tartalmazza a telek értékét is.

A forgalmi értéket a redukált alapterület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk.

$$125 \text{ m}^2 * 147.000,- \text{ Ft/m}^2 = 18.400.000,- \text{ Ft}$$

**kereken 18.400.000,- Ft,**

**azaz Tizennyolcmillió-négyszázezer forint.**

**Forgalmi érték meghatározás költségalapú módszerrel****A telek értékének megállapítása:**

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettük figyelembe:

- Szombathely földrajzi elhelyezkedése.
  - Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.
  - Megközelíthetősége, alapterülete
  - Közműellátottság helyzete.
  - Ingatlanpiaci tendenciák

Mindezeket figyelembe véve adatgyűjtést követően az elfogadott fajlagos telekár a következőképpen alakul:

fajlagos alapár kerekítve:	15.000,- Ft/m <sup>2</sup>
A telek nagy része erősen lejtős volta miatt korrekció:	-50 %
A telek nagy alapterülete miatt korrekció:	-20 %
<b>korrigált fajlagos alapár kerekítve:</b>	<b>4.500,- Ft/m<sup>2</sup></b>

**Felépítmény értéke:**

Első lépésként meghatároztuk az épület bruttó újraelőállítási költségét. A költség meghatározásnál az „Építőipari költségbecslési segédlet” című kiadvány adatait vettük figyelembe. Ezt az értéket az avulások %-ban kifejezett értékével korrigálva kapjuk meg a nettó újraelőállítási költségalapú értéket.

$$N_{\epsilon} = B_{\epsilon} - (B_{\epsilon} \times A)$$

Ahol:

- $N_{\epsilon}$ : Épület nettó újraelőállítási költség alapú értéke (Ft)  
 $B_{\epsilon}$ : Bruttó újraelőállítási költség (Ft)  
 A: Avulás (%)

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m <sup>2</sup>	Várható hasznos élettartam	Újraelőáll. költs. Ft/m <sup>2</sup>	Újraelőállítási költség	Műszaki avulás	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
4705	1	lakóépület	1920	125,0	40	160 000	20 000 000 Ft	45%	10%	5%	8 000 000 Ft
		<b>Épületek összesen</b>		<b>125</b>			<b>20 000 000 Ft</b>				<b>8 000 000 Ft</b>
		az ingatlan telke		2 415		4 500	10 867 500 Ft				10 867 500 Ft
		<b>Telkek összesen</b>		<b>2 415</b>			<b>10 867 500 Ft</b>				<b>10 867 500 Ft</b>
		<b>Mindösszesen</b>					<b>30 867 500 Ft</b>				<b>18 867 500 Ft</b>

**Kereken: 18.900.000,- Ft,**

**azaz Tizennyolcmillió-kilencszázezer forint.**

**A fenti módszert csak ellenőrzés céljából alkalmaztuk.**

## Összefoglaló javaslat

Az ingatlan forgalmi értékét költség alapú módszerrel és az összehasonlító adatok mérlegelésén alapuló módszerrel végeztük el. A kapott eredményeket a piaci helyzetnek megfelelően súlyozva az ingatlan végső piaci forgalmi értékének megállapításánál az összehasonlító adatokon alapuló értéket 100 %-kal vesszük figyelembe, a költség alapú értékelést ellenőrzésképpen használtuk. A megállapított érték képviseli a végső piaci értéket.

*Az ingatlanok végső piaci értéke:*

Értékforma	Érték	Súlyszázalék	Súlyozott érték
Összehasonlító	18 400 000 Ft	100%	18 400 000 Ft
Költség alapú	18 900 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső piaci érték:</b>			<b>18 400 000 Ft</b>

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 9. sz. alatti, 4705 helyrajzi számú** ingatlan piaci forgalmi értékét

**18.400.000,- Ft-ban,**

**azaz Tizennyolcmillió-négyszázezer forintban**

határozzuk meg.

#### **IV. Megjegyzés**

A megállapított érték az Áfá-t tartalmazza.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztuk, felépítmény esetében feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

Az ingatlanra vonatkozó adatokat, alapterületeket a megbízói adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe.

Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci, vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Szombathely, 2018. január 22.

Készítette:

Tóth Tibor  
Ingatlanvagyon-értékelő  
45/23/2002  
3/26/2007

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vas Megyei Köormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal  
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4185/2018

2018.01.22

SZOMBATHELY

Szektor : 53

Belterület 4705 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Jókai Mór utca 9.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alcsptály

ter.

adatok

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

2415

0.00

2. bejegyző határozat: 40285/2001.06.11  
Helyi védelem alatt álló épület

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: átzállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733650

## III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40538/B/1998.09.14

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31370/2017/2016.10.17

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás folytán területe 681 m<sup>2</sup>-el csökkent, ebből 38 m<sup>2</sup> beolvadt a szombathelyi 4706 hrsz-ú ingatlanba csere jogcímén, 443 m<sup>2</sup> adásvétel jogcímén a szombathelyi 4709 hrsz-ú ingatlan területébe.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

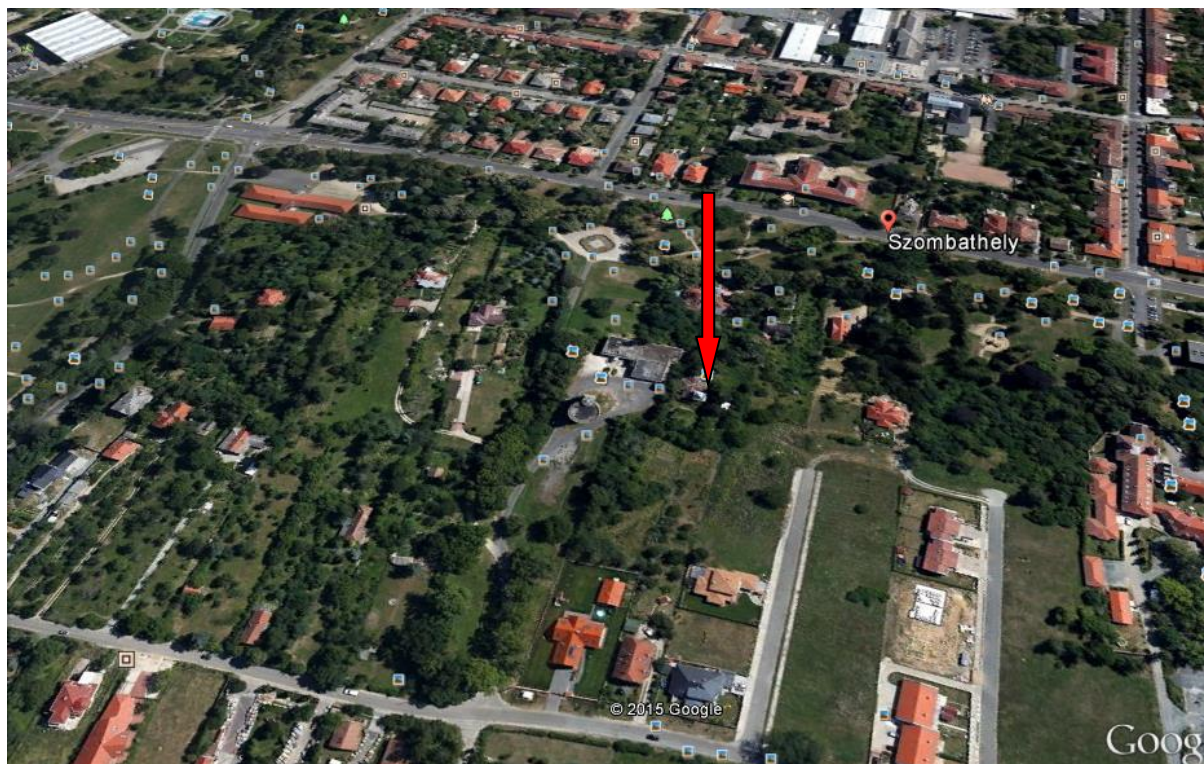
## Nem hiteles tulajdoni lap







17  
Műholdkép



MÁS

18  
FOTÓMELLÉKLET

Homlokzati képek

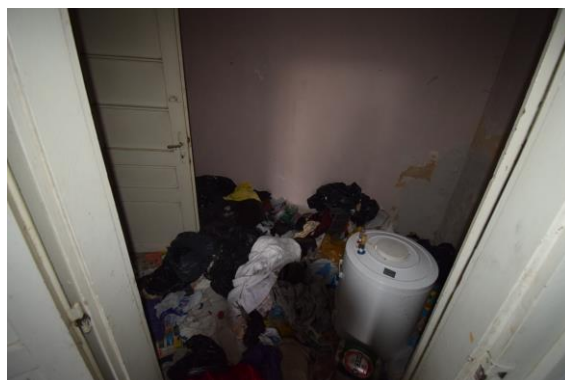


Belső fotók





19  
FOTÓMELLÉKLET



Az ingatlan telke



Az ingatlan környezete

