

ÉA. 14710/2017

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal	
Kiadás	
Érkezett	2017. 11. 05.
Szám	Melléklet
14724-2/2017	

KULCSÁR Bt

Ingatlanok értékbecslése

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás Bocskai u. 63-65. sz. „A” lépcsőház padlástér
7. sz. alatt lévő 4861/A/50 helyrajzi számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
TÁRSASHÁZI LAKÁS**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

4

I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65 sz. „A” lépcsőház padlástér 7. számú lakás.
- 3./ **Ingatlan jellege:** Társasház.
- 4./ **Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 5./ **Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)
1 példányszámban
- 6./ **Az értékelő jogállása:** Független szakértő.

II./ A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezéses állapot felmérés módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./ Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2017. október 28.-án** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő lakás (ingatlan) adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat.

III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

1./ Értékelési módszerek:

Az európai gyakorlatban az ingatlanok értékét **3 különböző módszerrel** határozzák meg:

- 1./ *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.*
- 2./ *A hozamszámításon alapuló értékelés.*
- 3./ *A költségalapú értékelés.*

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2003 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak.

2./ Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése:

1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló (összehasonlító piaci) értékelés:

Már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokon alapuló értékelést. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték.

A forgalmi érték megállapításához a legpontosabb eredményt ez a módszer biztosítja abban az esetben, ha az értékelthez hasonló jellegű ingatlanok piaca kellően élénk, konkrét és ismert adásvételi ügyletek alapján elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

2./ A hozamszámításon alapuló értékelés (hozadéki értékelés):

Az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó későbbi tiszta jövedelmek jelenértéke. Módszerei: 1./ a közvetlen (direkt) tőkésítés és 2./ diszkontált „cash flow” (leszámított készpénz folyam) számítás. Alkalmazása akkor célszerű, ha bérbeadási ügyletekre kellő számú összehasonlító adat található. Bevétele termelő ingatlanok, vállalatok értékelésénél mindig használjuk.

3./ A költségalapú értékelés (nettó pótlási-költség elvű értékelés):

Az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi érték ké történő transzformáláshoz. Ez az értékelési elv kizárólag épített ingatlanokra vonatkoztatható. Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra, az elmúlt időszakban megépített (hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, stb.) összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével.

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.

3./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

1./ Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési** módszert választottam, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, hasonló jellegű ingatlanok (lakások) a szabadpiacon kellő számban cserélnek gazdát, így elegendő összehasonlító adat található.

2./ A **hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket, mely akkor volna igazán alkalmazható, ha a lakást eleve bérbeadás céljára építenék, azonban ez a magyar (kisvárosi) lakáspiacra nem jellemző, ezért ennek kiszámítása erőltetett volna és **pontatlan értéket eredményezne**.

3./ A **költségalapú értékelés** a legkevésbé pontos értékelési forma, melyet csak a két előző módszer alkalmazási lehetőségének hiányában szokás használni, mert ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, **kellően élénk forgalom esetén** (mint amilyen a lakáspiac) **elkészíteni felesleges, mert torz eredményre vezetne**.

IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2017. októberi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért **az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek**.

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ **Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Az ingatlan helye: Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. sz. „A” lépcsőház padlástér 7. számú lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4861/A/50

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: társasházi lakás

Területe: 38,52 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

Terhek tények: bejegyzést nem tartalmaz.

2./ **Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:**

a./ Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város belterületén található. Hajdúnánás Hajdú-Bihar Megye északi területén, a hajdúsági síkságon lévő város. Lakóinak száma kb. 20 ezer fő. A környékbeli városok Hajdúdorog, Hajdúböszörmény, Polgár, Balmazújváros.

A megyeszékhely Debrecen 45 km-re van, mely távolsági autóbuszjáráttal és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő

megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszalök vasúti szárnyvonal.

b./ Az értékelendő ingatlan a városközpontban a Bocskai utcán található, közelében társasházi lakások, intézmények, üzletek és más nem lakás célú létesítmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága jó, a város minden közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5-10 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége kiváló.

VI./ AZ ÉPÜLET ÉS AZ ÉRTÉKELENDŐ LAKÁS LEÍRÁSA:

1./ Az ingatlan egésze

Az értékelt lakást is magába foglaló épület társasházi tulajdonú. Az alapító okirat szerint **közös tulajdonú részek:** a *telek*, valamint a *főbb épületszerkezetek, közművek gerincvezetékei* és a *közös használatú helyiségek*, melyből minden egyes albetéthez alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben.

2./ A telek

Az épület által elfoglalt terület közös tulajdonú, melyből minden egyes lakás ingatlanhoz lakás alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben.

3./ Közművek

Az ingatlan teljes közművesítettséggel (**villany, víz, csatorna, és gáz**) rendelkezik, melyek **az értékelt lakásba is be vannak vezetve.**

4./ Az ingatlan jogi helyzete

Az értékelendő lakást Hajdúnánás Város Önkormányzata bérlakásként hasznosítja.

Bérlő neve: Móré Ildikó

5./ Az épület leírása:

a./ Főbb jellemzői:

építés ideje:	2008.
építési mód:	hagyományos tégl.
szintszám:	földszint+1 emelet+tetőtér+padlástér

b./ Főbb épületszerkezetek:

alapozás:	Vb sávalapok.
pince és lábazati falak:	monolit vasbeton.
függőleges teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton szerkezet hőszigeteléssel.
födémszerkezet:	monolit vasbeton födém
tetőszerkezet:	fa anyagú.
tetőhéjazat:	cserépfedés
nyílászárók:	műanyag nyílászárók hőszigetelő üvegezéssel

c./ Az épület műszaki állapota: jó.

6./ AZ ÉRTÉKELENDŐ LAKÁS:

a.

A lakás 1+2 félszobás, összkomfortos, 39 m² hasznos alapterületű.

b./ felszereltsége:

- *bevezetett közművek:* elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gázellátás.
- *padló burkolatok:* szobák laminált parketta, mellékhelyiségek kerámia.
- *a lakás fűtése:* lakás központi fűtés, lapradiátor hőleadókkal
- *melegvízellátás:* gázkazán biztosítja
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* fürdőkád, mosdó
- *WC:* WC kagyló

c./ A lakáshoz tartozó egyéb helyiség: közös használatú pincerekesz.

d./ A lakás műszaki állapota: jó állapot

e./ A lakásban észlelt hiba: beázás több helyen a lakásban, gipszkarton mennyezeti repedések, hőszigetelési problémák a teljes homlokzatot érintően.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor a III./ részben már ismertetett három értékelési módszer közül a III./ 3./ pontban leírt indokok alapján **kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** alkalmazom.

VII. AZ INGATLAN PIACI MÓDSZERREL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELESE:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Fajlagos alapérték meghatározása.

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

Értékmódosító tényezők elemzése.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

1./ Az alaphalmaz

Az értékbecslés elkészítéséhez Hajdúnánás város eme körzetében, a belvárosban, azonos építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **lakó ingatlanok piaci adatairól** tájékozódtam. A nagyobb alapterületű lakások forgalma megfelelő, elegendő összehasonlító adat található, azonban a kínálati piac adatait is felhasználom összehasonlító adatként a fajlagos érték megállapításához.

2./ Összehasonlító adatok, korrekciók és a fajlagos alapértékek meghatározása

Realizált adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2016	Realizált adat	2016	Realizált adat	2014
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás
Községi terület neve	Bocskai u. 63-65	Kossuth u.	Ady Endre krt.	Ady Endre krt.	Dorogi út	Dorogi út	Dorogi út
Tagolódás	földszint+1em.+tetőtér+padlástér	földszint 2 em. tetőtér	pince földszint 2 em. lapostető	pince földszint 2 em. lapostető	földszint 1 em. tetőtér	földszint 1 em. tetőtér	földszint 1 em. tetőtér
Emeleti elhelyezkedés	padlástér	tetőtér	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Építés éve	2008	1988	1985	1985	2008	2008	2008
Redukált alapterület	39 m ²	66 m ²	75 m ²	75 m ²	67 m ²	67 m ²	67 m ²
Eladási ár	-	8,6 mill Ft	12 mill Ft	12 mill Ft	11,3 mill Ft	11,3 mill Ft	11,3 mill Ft
Infláció/árváltozási korrekció	-	5%	5%	5%	15%	15%	15%
Fajlagos ár	-	136 818 Ft/m ²	168 000 Ft/m ²	168 000 Ft/m ²	193 955 Ft/m ²	193 955 Ft/m ²	193 955 Ft/m ²
Korrekciók							
Városban belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Esztétikai állapot		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Alapterület eltérés		5%	5%	5%	5%	5%	5%
Emeleti elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Építési mód		5%	5%	5%	5%	5%	5%
Extrák		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekciók összesen		15%	10%	10%	10%	10%	10%
Korrekcióval módosított fajlagos érték		157 341 Ft/m ²	184 800 Ft/m ²	184 800 Ft/m ²	184 257 Ft/m ²	184 257 Ft/m ²	184 257 Ft/m ²
Módosított fajlagos alapértékek átlaga			175 466 Ft/m ²	175 466 Ft/m ²	175 466 Ft/m ²	175 466 Ft/m ²	175 466 Ft/m ²

A fenti táblázat szereplő lakások adás-vételei két esetben 2016.évben történtek. 5% korrekciót alkalmaztam a 2017 évhez képest, mivel az idej ingatlánárak magasabbak 5%-kal a tavalyi árhoz képest. A 2014 évi adásvétel esetében 15% korrekciót alkalmaztam.

Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

Hajdúnánás, Kossuth u. (66m²)

Tégla építésű lakás, összkomfortos, lakás központi fűtés gázkazánnal, HMV készítés gázkazánnal, 1+2 félszobás, jó műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: redőny, légkondicionáló berendezés. Felújítás tárgya: nyílászáró csere

Hajdúnánás, Ady Endre körút (75m²)

Tégla építésű társasházi lakás, tégl építésű, összkomfortos, ház központi fűtés, HMV készítés ház központi, 1+2 félszobás, új műszaki, új esztétikai állapotú. Extrák: redőny, légkondicionáló berendezés. Felújítás tárgya: nyílászáró csere

Hajdúnánás, Dorogi út (67m²)

Tégla építésű lakás, összkomfortos, lakás központi fűtés gázkazánnal, HMV készítés gázkazánnal, 1+2 félszobás, jó műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: redőny. Felújítás tárgya: nyílászáró csere

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Községi neve	Bocskai u. 63-65	Csokonai u.		Csokonai u.		központ	
Tagolódás	földszint+1em.+tetőtér+padlástér	földszint+ 2em.+tetőtér		földszint+ 2em.+tetőtér		pince+földszint+4 em.	
Emeleti elhelyezkedés	padlástér	3.emelet		3.emelet		3.emelet	
Építés éve	2008	2017		2017		1980	
Redukált alapterület	39 m2	48 m2		39 m2		65 m2	
Eladási ár	-	13,1 mill Ft		10,8 mill Ft		12 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Fajlagos ár	-	245 625 Ft/m2		249 231 Ft/m2		166 154 Ft/m2	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		0%		0%		-5%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Esztétikai állapot		-10%		-10%		5%	
Alapterület eltérés		5%		0%		5%	
Emeleti elhelyezkedés		-10%		-10%		-10%	
Építési mód		0%		0%		5%	
Extrák		0%		0%		0%	
Kényelmek		0%		0%		0%	
Műszaki állapot		-5%		-5%		-5%	
Korrekciók összesen		-20%		-25%		-5%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		196 500 Ft/m2		186 923 Ft/m2		157 846 Ft/m2	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga		180 423 Ft/m2					

A kínálati árak mintegy **10 %** -kal magasabbak, ezért annak értékével **csökkentettem** a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

Hajdúnánás, Csokonai u. (48m²)

Új építésű társasházi lakás, téglalapú építésű, összkomfortos, lakás központi fűtés gázkazánal, HMV készítés gázkazánal, 2 szobás, új műszaki, új esztétikai állapotú. Extrák: --. Felújítás tárgya: --.

Hajdúnánás, Csokonai u. (39m²)

Új építésű társasházi lakás, téglalapú építésű, összkomfortos, lakás központi fűtés gázkazánal, HMV készítés gázkazánal, 1 szobás, új műszaki, új esztétikai állapotú. Extrák: --. Felújítás tárgya: --.

Hajdúnánás, központ (65m²)

Panel lakás, összkomfortos, távfűtés, 2+1 félszobás, jó műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: --. Felújítás tárgya: nyílászáró csere, teljes körű belső felújítás.

3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása

Megvalósult eladások (realizált adatok) fajlagos átlagértéke (Ft/m ²):	175 466
Kínálati árak fajlagos átlagértéke (Ft/m ²):	180 423
A fenti kétféle adathalmaz fajlagos átlagértéke (Ft/m²):	177 945

ok

Az alkalmazott módosított fajlagos alapérték: 177.945.-Ft/m².

4./ A piaci forgalmi érték számítása

$39 \text{ m}^2 * 177.945.-\text{Ft/m}^2 = 6.939.855.-\text{Ft.}$ kerekítve: **6.940.000.-Ft.**

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás Bocskai u. 63-65. A lépcsőház padlástér 7. sz. alatti, 4861/A/50 helyrajzi számú, 39 m² hasznos alapterületű Önkormányzat tulajdonában álló társasházi lakás forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 6.940.000.-Ft azaz Hatmillió-kilencszáznegyvenezer Forintban állapítom meg.

Mellékletek:

- Fényképek

Debrecen, 2017. október 30.

KULCSÁR BT.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.

Adószám: 21141250-1-09

CIB Bank: 11100609-21141250-35000000

Kulcsár Lajos

ingatlan értékbecslő

FÉNYKÉPEK



Épület homlokzata



Lépcsőház



Nappali



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Konyha



Külső fal repedése



Külső fal repedése



Mennyezet beázása