

Hajdúnánási Községi Önkormányzat Hivatala	
Közigazgatási	
Érkezett	19674 2018.10.15.
Szám	Melléklet
HAJ/16564-2	2/2018

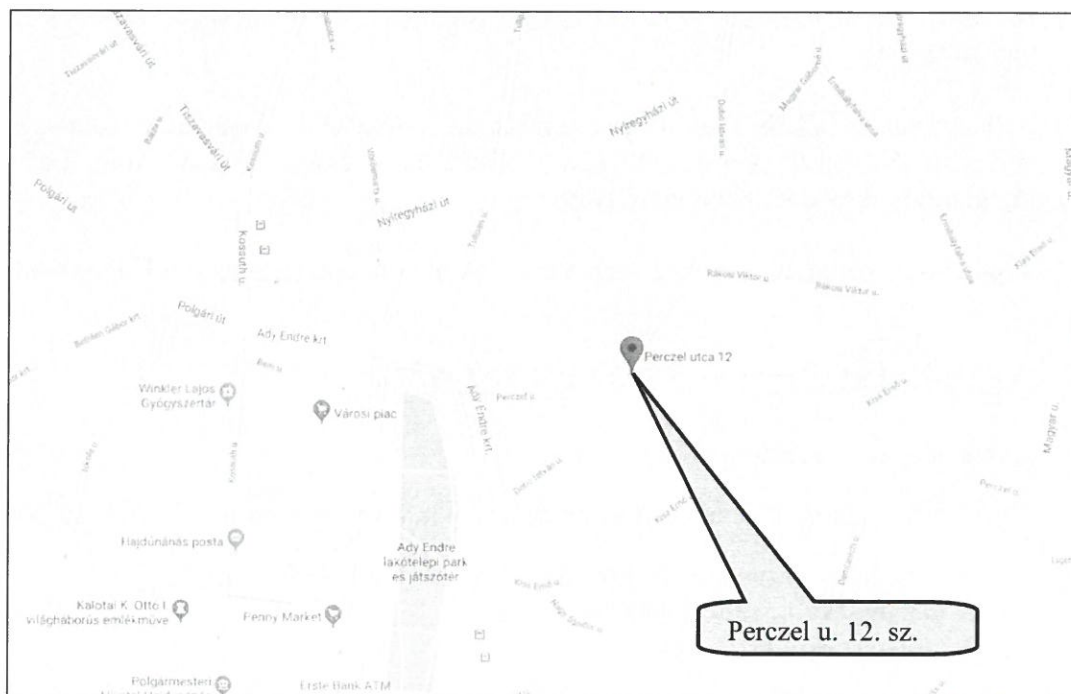
KULCSÁR Bt

Ingyenértékelés

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Perczel u. 12. sz. alatt lévő 3056 helyrajzi
számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
óvoda
megnevezésű ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



KULCSÁR Bt.

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

I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Perczel u. 12.
- 3./ **Ingatlanok jellege:** Korábban óvoda volt, jelenleg a Hajdúsági Görögkatolikus Gyermekvédelmi Központ használja.
- 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 **2018. október 11.-én** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételeket készítettem. Vizsgáltam az ingatlanok ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (tulajdoni lap másolata).

III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

1./ Értékelési módszerek:

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

1.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

1.2. A hozamszámításon alapuló értékelés.

1.3. A költségalapú értékelés.

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2012 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak

2./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül a költségalapú értékelési módszer alkalmazható, ahol az ingatlanokhoz tartozó telekhányadot piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével, míg az épületeket amortizációval csökkentett újraelőállítási értéken, azaz a nettó pótlási értéken határozom meg és a két alkotórész összesítésével állapítom meg az ingatlan forgalmi értékét.

3./ A költségalapú módszer rövid ismertetése:

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 értéké 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 újrapiálási 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.

4./ Legfontosabb fogalmak:

Ingatlan:

*A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészeivel és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az **ingatlan** = a **földterületnek** (teleknek) + a **felépítményeknek** + az ingatlan **jogi adottságainak** együttese.*

Forgalmi érték:

Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz:

- *az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,*
- *az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak,*
- *mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett,*
- *speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.*

A leggazdaságosabb és legjobb használat elve:

Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely:

- *fizikailag lehetséges,*
- *megfelelően indokolt,*
- *jogilag engedélyezhető,*
- *pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.*

IV./ AZ ÉRTÉKEKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2018. 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 ÉRTÉKELENŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:

a./ Ingatlan-azonosítók:

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| - település: | Hajdúnánás |
| - cím: | Perczel u. 12. |
| - helyrajzi szám: | 3056 |
| - megnevezése: | óvoda |
| - terület: | 1449 m² |

b./ Tulajdonviszonyok:

- | | |
|---------------------|---|
| - tulajdonos: | Hajdúnánás Városi Önkormányzat
(Hajdúnánás Köztársaság tér 1.). |
| - tulajdoni hányad: | 1/1 arányú |

2./ Településen belüli fekvése, közvetlen környezete, ellátottsága, környezeti hatások:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Városon belüli fekvése: | jó (belvárosi övezet) |
| - Megközelíthetősége: | jó |
| - Úthálózat: | aszfaltozott, burkolt utca |
| - Közvetlen környezete: | családi házak, lakóépületek |
| - Közművek: | villany, víz, gázellátás, szennyvízelvezetés |

3./ 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 autóbusszjáráttal 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 városközponttól északkeleti irányban, attól 500 m-re, a Perczel utcán található, közelében családi házak, társasházak vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése kiváló, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége kiváló.

VI./ AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA:

1./ Az ingatlan leírása

Az értékelendő ingatlanon található óvoda épület az 1900-as évek elején épülhetett. Toldalékaként lett hozzáépítve az 1960-as években egy épületrész, amely egy egységet alkot a főépülettel, hiszen a toldalékepület helyiségei a főépületből közelíthetőek meg. A telken található még 2 db könnyűszerkezetes épület (1db garázs és 1db kerti tároló). Az óvoda használatból eredően még maradt a telken kerti homokozó és 2 db famászóka, de ezek értékével nem számoltam.

2./ A telek

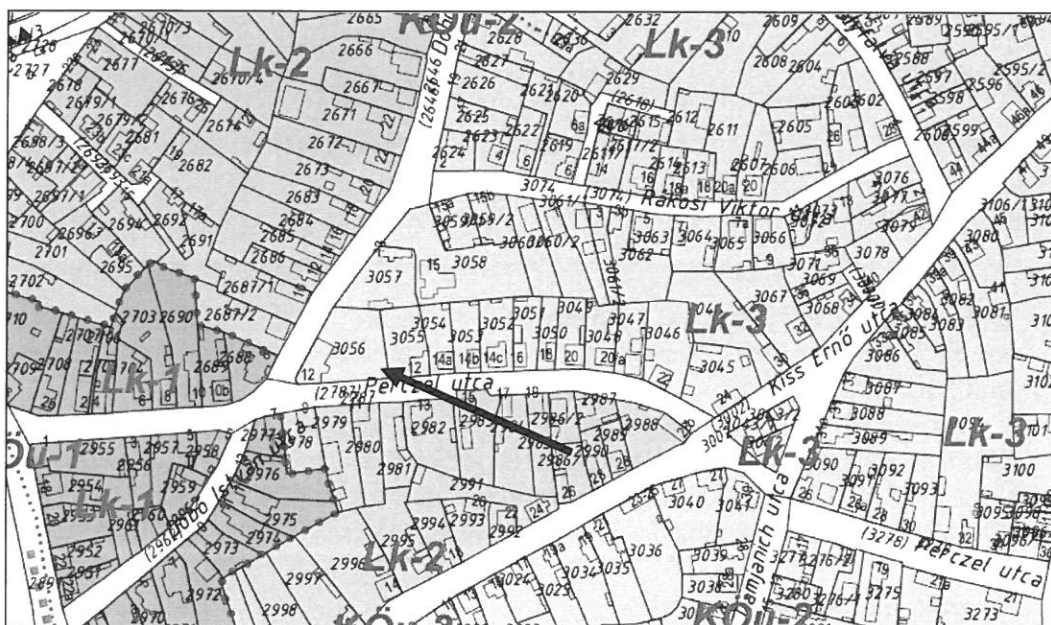
A telek sarki telek, körbekerített, szabálytalan sokszög alakú.

Területe: **1449 m²**.

A telek körbekerített beton lábazaton fém szerkezetű betétek. Állapota közepes.

3./ Építési előírások:

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Lk-3**” **Lakó terület - Kisvárosias** besorolású övezetbe tartoznak.



Beépítési paraméterek:

- **Lk-3:** Rendeltetési zóna: **Lakóterület – kisvárosias (általános)**
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legnagyobb beépítettség: 35%-60%
- Legkisebb teleknagyság: **450 m².**
- Megengedett építménymagasság: **4,5 m**

4./ Közművek

Az ingatlan **víz, villany, csatorna, gáz közművel** rendelkezik, amelyek **az értékelt épületbe is be vannak vezetve.**

5./ Az épület, építmények leírása:**5.1. Óvoda épület****a./ Főbb jellemzői:**

építés ideje:	az 1900-as évek elején.
építési mód:	hagyományos falazott szerkezeti módban épült
szintszám:	földszint
épület alakja:	összetett sokszög alakú

b./ Főbb épületszerkezetek:

alapozás:	terméskő
lábazati falak:	terméskő
függőleges teherhordó szerk.:	nagyméretű téglá 45-60 cm vtg-ban
födémszerkezet:	fagerendás födém
tetőszerkezet:	fa anyagú nyeregtető
tetőhéjazat:	síkpalfedésre épített bitumenes lemez, hullámpala
nyílászárók:	fa anyagú, kapcsolt gerébtokos ablakok, béléstokos és ragasztott hevedertokos ajtók
burkolatok:	főbb helyiségekben parketta és laminált parketta, a mellékhelyiségekben PVC, kerámia és mozaiklap
fűtés:	az épületekbe központi fűtés van kiépítve, radiátor hőleadókkal
hidegvízellátás:	bevezetve az épületbe
melegvízellátás:	átfolyós gáz-vízmelegítőről

c./ Az épület műszaki állapota: közepes

Az épületet 2011-ben külsőleg felújították. Homlokzat, ereszcsonna, héjazat lett felújítva

A vízszintes falszigetelés vagy hiányzik, vagy nem elég hatékony, ezért a lábazat fölötti falazat is felvizesedett, salétromosodik. A födémszerkezet korának megfelelő állapotú. A tetőszerkezet kb. 10-15 éve felújításra került, héjazatot, kéményeket lecserélték, így azok állapota jónak mondható.

Műszaki állapot: közepes 40%

Relatív használhatósági foka: 35%

5.2. Raktár+garázs épület

a./ Főbb jellemzői:

építés ideje: kb 2005
 építési mód: könnyűszerkezetes módon épült
 épületek alakja: téglalap alakú

b./ Főbb épületszerkezetek:

oldalfalak: fa, illetve fémlemez
 tetőszerkezet: fémszerkezetű
 tetőhéjazat: lemezfedés
 fűtés: nincs
 közművek: nincs

c./ Az építmények műszaki állapota: jó

Műszaki állapot: közepes 70%

Relatív használhatósági foka: 70%

6./ Az értékelendő ingatlan helyiségei:

Helyiség megnevezése	Alapterület		Burkolat
<u>Óvoda épülete</u>			
Előtér	13,5	m ²	mozaiklap
Közlekedő	40,4	m ²	kerámia
Előtér	2,7	m ²	laminált parketta
Szakmai egység irodája III.	15,7	m ²	laminált parketta
Gazdasági iroda	8,0	m ²	laminált parketta
Iktató iroda	12,3	m ²	laminált parketta
Előtér	6,1	m ²	parketta
Szakmai egység irodája II.	17,8	m ²	parketta
Szakmai egység irodája I.	13,2	m ²	parketta
Intézményvezető iroda	28,8	m ²	parketta
Tárgyaló	29,5	m ²	parketta
Konyha	17,6	m ²	kerámia
Takarító szertároló	5,1	m ²	PVC
Raktár	7,4	m ²	PVC
Közlekedő	4,5	m ²	PVC
Előtér	3,8	m ²	PVC
Nevelőszülői tanácsadó iroda	16,8	m ²	PVC
Pszichológusi iroda	13,1	m ²	parketta

Vizesblokk	5,8	m ²	kerámia
Irattár	6,8	m ²	PVC
Ügyfél WC	1,5	m ²	kerámia
Kazánház	7,7	m ²	sim.beton
Mosdó	2,9	m ²	sim.beton
<u>Összesen</u>	<u>281,0</u>	<u>m²</u>	
<u>Garázs+Raktár építménye</u>			
Garázs	15,0	m ²	sim.beton
Raktár	12,0	m ²	sim.beton
<u>Összesen</u>	<u>27,0</u>	<u>m²</u>	

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költség alapú (nettó pótlási elvű) értékelési** módszert alkalmazom, ahol a **telek értékét** a **piaci összehasonlító adatok** elemzésének módszerével, míg az **épületek** építmények értékét **nettó pótlási értéken** határozom meg.

VII./ A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER SZERINTI FORGALMI ÉRTÉK:

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 értékévé történő transzformáláshoz.

Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, beépítésre (fejlesztésre) alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra, az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú és felszereltségű ingatlanok tényleges beruházási költségei alapul vételével.

A módszer fő lépései:

- 1. A telekérték meghatározása.*
- 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.*
- 3. Avulások számítása.*
- 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása.*
- 5. Az avulással csökkentett felépítményérték és a telekérték összegzése.*

Az alaphalmaz:

Hajdúnánás városában lévő, hasonló adottságú építési telkek, ill. bontandó lakóházak értékesítéséből származó adatokon alapulnak.

1./ Telek értékének meghatározása

Hajdúnánás belvárosában lévő, hasonló adottságú építési telkek, ill. bontandó lakóházak értékesítéséből származó adatokon alapulnak.

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Perczel u. 12.	Kiss Ernő u.		Széchenyi krt.		Toldi u.	
Közművek	összközmű	összközmű		összközmű		összközmű	
Telek mérete (m ²)	1449	1145		554		965	
Eladási ár	-	9,1 mill Ft		6,7 mill Ft		7,99 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár	-	7 153 Ft/m ²		10 884 Ft/m ²		7 452 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		0%		-5%		5%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Terület eltérés		0%		-5%		0%	
Épület bontása		10%		0%		10%	
Korrekciók összesen		10%		-10%		15%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		7 868 Ft/m ²		9 796 Ft/m ²		8 570 Ft/m ²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga				8 745 Ft/m ²			

A kínálati árak fajlagos értékét kb **10%-kal csökkentettem**, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

Az értékelt ingatlan földterületének módosított fajlagos alapérték: 8.745.-Ft/m².

A telek piaci forgalmi értékének számítása:

$$1449 \text{ m}^2 * 8.745.-\text{Ft/m}^2 = 12.671.505.-\text{Ft. kerekítve: } \mathbf{12.670.000.-Ft.}$$

2./ Az épületek és építmények újraépítési, pótlási költsége:**2.1. Újra-előállítási (nettó pótlási) költség:**

- Az adatok a hasznos alapterületre, vagy hosszra vonatkoztatva megadottak.
- A fajlagos költségek tartalmazzák az adott épületrészre eső közművesítés, tervezés, engedélyeztetés, teljes szerkezet-építési, építészeti, belsőépítészeti és épületgépészeti kivitelezés és egyéb, ténylegesen fizetendő költségeket.
- A megadott újra-előállítási értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Épületrész megnevezése	Terület (m2)	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m2)	Újraelőállítási költség (Ft)
Óvoda épülete	281	145 000	40 745 000
Garázs és Raktár épület	27	35 000	945 000

2.2. Avulások (azaz az idő múlása miatti értékcsökkenés fő elemei):

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás,
- környezeti avulás.

A **fizikai romlás** esetében a felépítmény gazdaságosan hátralévő időtartamát kell figyelembe venni, de minden esetben a tényleges műszaki állapotból kell kiindulni.

A **funkcionális avulás** a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti a korszerű követelményeknek megfelelő, többlétszolgáltatásokat nyújtó hasonló funkciójú épületekhez képest. Meghatározásánál vizsgálni kell a tárgyi épületek épületszerkezeteit, alaprajzi elrendezését, felszereltségét és ebből állapíthatjuk meg, hogy a funkcióját milyen színvonalon képes ellátni.

A *környezeti avulás* az ingatlan környezetében bekövetkezett minden olyan változás, amelynek pozitív, vagy negatív hatása van az ingatlan értékére. A környezeten elsősorban a település egészét, másodsorban az értékelendő ingatlan szűkebben vett környékét értjük, azok ingatlanpiaci viszonyait vizsgáljuk. Az ingatlan árakban tükröződik a település egészének általános gazdasági helyzete. Jól működő, fejlődő településeknél az ingatlanárak magasabbak, növekvő jellegűek, élénkebb kereslet jellemzi, az ingatlanforgalom ennek megfelelően nagyobb, míg a hátrányos helyzetű településeknél mindezek fordított irányúak.

A környezeti avulást szokták még piaci állapotszorozónak is nevezni, mely kifejezi az adott (műszaki értéken meghatározott) épület piacképességét, közelítve azt a piaci összehasonlító módszer szerint számítható értékhez. Ez az érték (a fizikai és funkcionális avulással ellentétben) pozitív is lehet.

*Esetünkben az ingatlanforgalmi viszonyok Debrecen belvárosa viszonylatában a város átlaghoz képest kedvezőbbek, az ingatlan árak ennek megfelelően magasabb értékűek, jobban keresettek, azonban a régi építésű, az értékelendő épületekhez hasonlóan leromlott ingatlanok iránti kereslet a jó állapotú, vagy új építésűekkel szemben jelentősen mérsékeltebbek, ezért a környezeti avulás mértékét 50 %-ban, az annak megfelelő **piaci állapotszorító** nagyságát **50%-ban** határozom meg.*

2.3./ Az épületek avulásokkal csökkentett újra-előállítási értéke:

Értékelendő épületrész megnevezése	Alap- terület (m2)	Fajlagos újraelőállítási érték (Ft/m2)	Épületrész újraelőállítási értéke (Ft)	Állapotszorozók			Átlag szorzó %	Nettó pótlási költségalapú érték (Ft)
				műsz. %	funke. %	piaci %		
Óvoda épülete	281	145 000	40 745 000	40	35	50	41,67	16 977 083
Garázs és Raktár épület	27	35 000	945 000	70	70	50	63,33	598 500
								17 575 583

Az épület avulással csökkentett nettó forgalmi értéke (kerekítve): 17.575.000.-Ft.

3./ Az ÁFA tartalom vizsgálata:

Az ÁFA tartalom:

Az értékelés szabályai szerint a költségalapú módszer alapján számított forgalmi érték megállapításánál ÁFÁ-val nem számolok. Tekintettel arra, hogy ezen értékelés piaci forgalmi érték megállapítás céljára készül, ahol az ÁFA tartalom már számítandó.

Az épület ÁFÁ-s értéke:

Mivel a felhasznált költségadatok az ÁFÁ-t nem tartalmazzák, ezért esetünkben az ÁFA tartalom a 2.3. pontban már kiszámolt forgalmi értéken felül értendő.

4./ Az alkotórészek összesítése:

A költségalapú módszer szerint az értékelt ingatlan forgalmi értéke a földterület piaci értékéből, és az épület avulással csökkentett újra-előállítási értékéből tevődik össze.

• Telek:		12.670.000.-Ft.
• Épületek:	nettó 17.575.000.-Ft + 4.745.250.-Ft ÁFA =	bruttó 22.320.250.-Ft.
• Ö s s z e s e n:	bruttó 34.990.250.-Ft, kerekítve bruttó	34.990.000.-Ft

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás Perczel u. 12. sz. alatti, 3056 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: bruttó 34.990.000.-Ft azaz Harmincnégymillió-kilencszázkilencvenezer Forintban állapítom meg.

Mellékletek:

- Tulajdoni lapok
- Fényképek

Debrecen, 2018. október 13.

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő

FÉNYKÉPEK



Ingatlan homlokzata Perczel u.



Ingatlan homlokzata Dobó u.



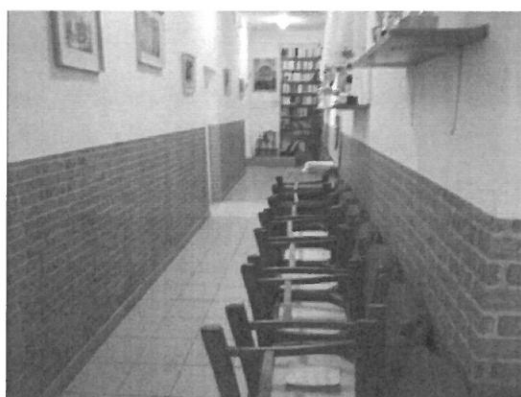
Oldalsó homlokzat (udvaron belül)



Udvar



Előtér



Közlekedő



Szakmai egység iroda III.



Iktató iroda



Szakmai egység iroda II.



Szakmai egység iroda I.



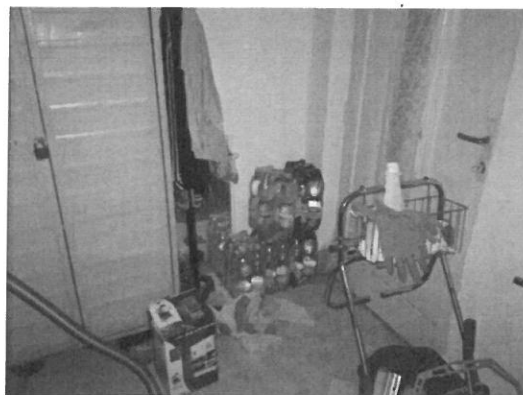
Intézményvezető iroda



Tárgyaló



Konyha



Takszer tároló



Nevelőszülői tanácsadó iroda



Pszichológusi szoba



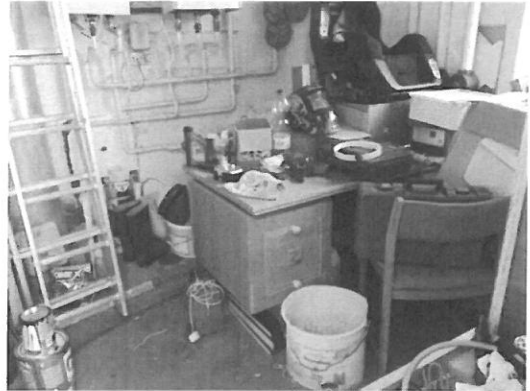
Vizesblokk



Iráttár



Ügyfél WC



Kazánház



Gázberendezések



Homlokzati hibák



Homlokzati hibák



Homlokzati hibák