

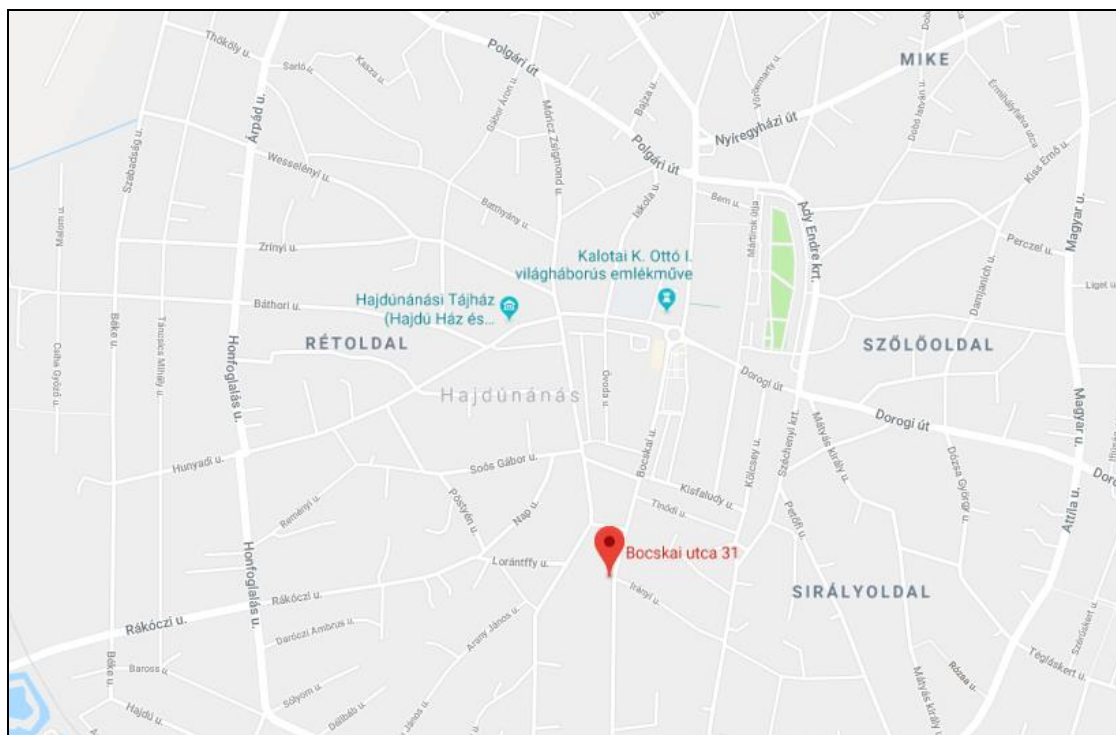
# KULCSÁR Bt

Ingyenértékelés

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Bocskai u. 31. sz. alatt lévő 4912 helyrajzi  
számú,  
lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű  
ingatlan**

## FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtortján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: [kullajos@gmail.com](mailto:kullajos@gmail.com)

## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ Helyszín:** Hajdúnánás, Bocskai u. 31.
- 3./ Ingatlan jellege:** családi ház.
- 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. április 17.-én** 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 2012 (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 becserék.*

*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. Bevételt 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 értékévé 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.

### IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2018. áprilisi** 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. 31.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4912

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek területe: 643 m<sup>2</sup>

Tulajdonosa: Tímári Sándor ½ és Tímári Sándorné ½ arányban

Terhek tények: Vezetékjog 0,4kV-os közcélú vezetékre 2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan. Jogosult E-ON ZRt.

#### 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 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 déli irányban, attól 800 m-re, a Bocskai utcán található, közelében családi házak, társasházak vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 10-15 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége jó.

## **VI./ A TELEK LEÍRÁSA:**

### **1./ Az ingatlan egésze**

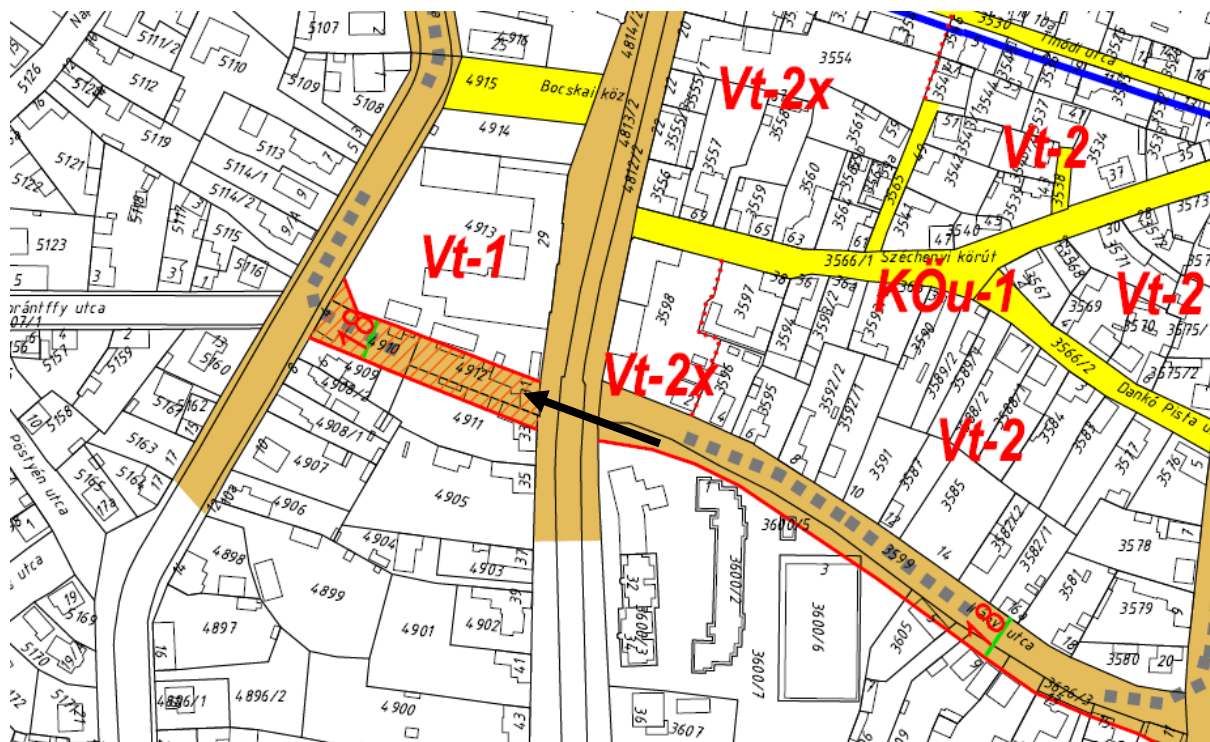
Az értékelt épület a tulajdoni lap adatai szerint lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű. Az utcafronton elhelyezkedő lakóépületen kívül 2 db melléképület is található a telken.

### **2./ A telek**

A telek szabálytalan négyszög alakú.

### **3./ Építési előírások:**

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Tervezett új közterületalakítás (utcanyitás)**” besorolású övezetbe tartozik.



#### 4./ Közművek

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

### VII./ AZ ÉPÜLETEK LEÍRÁSA:

A lakóépület 1920-as években épült, hagyományos falazott építési módban előkert biztosítása nélkül. Földszintes, részben alapincézett, magastetős kivitelű. A pincelejáró helyén fürdőszobát építettek ki, így a pincébe való lejárást megszüntették. A tájolását tekintve északnyugat-délkelet tengely mentén rendeződik. Az épület jelenlegi funkcióját tekintve is lakóház.

#### 1./ Főbb épületszerkezetek:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - alapozás:                        | nagyméretű téglasávalapok   |
| - lábazati falak:                  | nagyméretű téglasávalapok   |
| - függőleges teherhordó szerkezet: | nagyméretű téglasávalapok   |
| - födém szerkezet:                 | fagerendás födém (alul-fölül borított gerendafödém)                           |
| - tetőszerkezet:                   | fa anyagú utcával párhuzamos vonalú nyeregtető                                |
| - tetőhéjazat:                     | cserép  |
| - nyílászárók:                     | faszerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, ragasztott hevedertokos ajtók,      |
| - burkolatok:                      | szobában hajópadló, mellékhelyiségekben kerámialap, simított beton, mozaiklap |
| - fűtés:                           | gázkazán, tagos radiátor hőleadókkal  |
| - melegvízellátás:                 | villanybojler (2db)   |
| - komfortfokozata:                 | összkomfortos   |

#### 2./ Az épület műszaki állapota: közepes, ill. egyes épületszerkezetek közepestől gyengébb.

A lakóépületen minden épületszerkezetre kiterjedő felújítást nem végeztek, az elmúlt években csak komfortosításban és részleges felújításban részesült. Az épület délkeleti falán ferde irányú repedés látható, mely alapozási hibákra utal. A nyílászárók nem párszolgálnak, a burkolatok is felújításra szorulnak.

Műszaki állagmutató: **30 %.**

Relatív használhatósági foka: **30 %.**

### 3./ Lakóépület helyiségei:

Helyiség megnevezése	Alapterület	
<b><u>Lakóépület</u></b>		
Előszoba	5,53	m <sup>2</sup>
Szoba	25,90	m <sup>2</sup>
Szoba	17,15	m <sup>2</sup>
Szoba	22,11	m <sup>2</sup>
Fürdőszoba+WC	5,10	m <sup>2</sup>
Előtér	13,69	m <sup>2</sup>
Folyosó	10,12	m <sup>2</sup>
Konyha+Étkező	19,09	m <sup>2</sup>
Kamra	6,28	m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	6,25	m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>131,22</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

, kerekítve 131 m<sup>2</sup>.

### 4./ Melléképületek és egyéb létesítmények:

**4.1.** A lakóépület mögött, az északnyugati oldalán melléképületként van megépítve, egy 3 részből álló gazdasági épület, az épület helyiségei: **nyári konyha, kamra, tároló.**

A gazdasági épület a lakóépülettől később, 1998-ban épült. Főbb épületszerkezetei: beton sávalap, téglafalazatú, fa födém szerkezet, nyeregtetős kivitelű, héjazata cserépfedés. Nettó alapterülete: **25 m<sup>2</sup>.**

**4.2.** A telek végében található egy másik melléképület, amely 5 helyiségből áll. Az épület helyiségei: **tároló, 2 db baromfiól, sertésól, és nyitott szín.**

A gazdasági épület a lakóépülettől később, 1998-ban épült. Főbb épületszerkezetei: beton sávalap, téglafalazatú, fa födém szerkezet, nyeregtetős kivitelű, héjazata cserépfedés. Nettó alapterülete: **43 m<sup>2</sup>.**

Műszaki állagmutatók: **30 %.**

Relatív használhatósági foka: **30 %.**

## 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 ÉRTÉKELÉSE:**

*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 értékelhetőek.*



## 1./ Az alaphalmaz

Az értékecsés elkészítéséhez Hajdúnánás város eme körzetében, azonos építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **lakó ingatlanok piaci adatairól** tájékozódttam. 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	2017	Realizált adat	2017	Realizált adat	2017
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Bocskai u.	Mátyás király u.		Áchim András u.		Mátyás király u.	
Tagolódás	földszint	földszint		földszint		földszint	
Építés éve	1920	1984		1920		1940	
Telek területe	643 m <sup>2</sup>	833 m <sup>2</sup>		717 m <sup>2</sup>		365 m <sup>2</sup>	
Nettó alapterület	131 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>		52 m <sup>2</sup>		59 m <sup>2</sup>	
Eladási ár	-	9 mill Ft		3,8 mill Ft		6 mill Ft	
Infláció/árváltozási korrekció	-	5%		5%		5%	
Fajlagos ár	-	101 613 Ft/m <sup>2</sup>		76 731 Ft/m <sup>2</sup>		106 780 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés		5%		10%		5%	
Infrastruktúra							
Műszaki és esztétikai állapot		-20%		-20%		-20%	
Alapterület eltérés		-5%		-10%		-10%	
Melléképületek		5%		5%		5%	
Telekterület eltérés						5%	
Extrák							
Kényelemfokozat				5%		5%	
<b>Korrekciók összesen</b>		-15%		-10%		-10%	
<b>Korrekcióval módosított fajlagos érték</b>		<b>86 371 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>69 058 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>96 102 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Módosított fajlagos alapértékek átlaga</b>		<b>83 843 Ft/m<sup>2</sup></b>					

A fenti táblázat szereplő lakások adás-vételei mindhárom esetben 2017.évben történtek. **5%** korrekciót alkalmaztam a 2018 évhez képest, mivel az idei ingatlanárak magasabbak 5%-kal a tavalyi árhoz képest.

**Kínálati adatok**

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Bocskai u.	Munkácsy u.		Hunyadi u.		Kiss Ernő u.	
Tagolódás	földszint	földszint		földszint		földszint	
Építés éve	1920	1950		1960		1940	
Telek területe	643 m <sup>2</sup>	1160 m <sup>2</sup>		1400 m <sup>2</sup>		1930 m <sup>2</sup>	
Nettó alapterület	131 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>		85 m <sup>2</sup>	
Eladási ár	-	10,48 mill Ft		9 mill Ft		7,1 mill Ft	
Infláció/árváltozási korrekció	-	-5%		-5%		-5%	
Fajlagos ár	-	90 509 Ft/m <sup>2</sup>		106 875 Ft/m <sup>2</sup>		79 353 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés				5%			
Infrastruktúra							
Műszaki és esztétikai állapot		-10%		-10%		-5%	
Alapterület eltérés				-5%		-5%	
Melléképületek							
Telekterület eltérés		-5%		-10%		-10%	
Extrák							
Komfortfokozat				5%		5%	
<b>Korrekciók összesen</b>		-15%		-15%		-15%	
<b>Korrekcióval módosított fajlagos érték</b>		<b>76 933 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>90 844 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>67 450 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Módosított fajlagos alapértékek átlaga</b>		<b>78 409 Ft/m<sup>2</sup></b>					

A kínálati árak mintegy **5 %** -kal magasabbak, ezért annak értékével **csökkentettem** a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

**3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása**

Megvalósult eladások (realizált adatok) fajlagos átlagértéke (Ft/m <sup>2</sup> ):	83 843
Kínálati árak fajlagos átlagértéke (Ft/m <sup>2</sup> ):	78 409
<b>A fenti kétféle adathalmaz fajlagos átlagértéke (Ft/m<sup>2</sup>):</b>	<b>81 126</b>

Az alkalmazott **módosított fajlagos alapérték: 81.787.-Ft/m<sup>2</sup>.**

**4./ Az ingatlan piaci forgalmi értékének számítása**

$131 \text{ m}^2 * 81.126.-\text{Ft/m}^2 = 10.627.506.-\text{Ft}$ , kerekítve: **10.630.000.-Ft.**

**VIII./ ÖSSZEFOGLALÁS:**

Jelenlegi állapotában lakhatás céljára a lakóépület nem használható teljes körű felújítás nélkül. Több helyiségben a falakról a vakolat nagy felületekben válik le, több helyen vizesedés is tapasztalható. A burkolatok, berendezési tárgyak elhasználódtak, a beépített bútorok hiányoznak.

A jelenleg érvényben lévő építésügyi szabályozás alapján építési telekként ez az ingatlan nem hasznosítható. Ez a tény erősen korlátozza a használhatóságát.

**IX./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**A Hajdúnánás Bocskai u. 31. sz. alatti, 4912 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 10.630.000.-Ft azaz Tízmillió-hatszázharmincezer Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- Fényképek

**Debrecen, 2018. április 24.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő

## FÉNYKÉPEK



Épület homlokzata



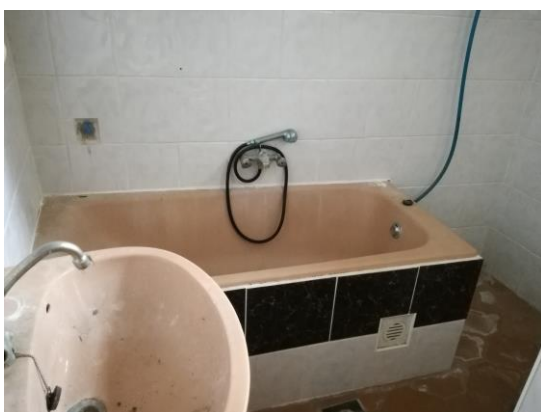
Kert



Oldalsó homlokzat



Előszoba



Fürdőszoba



Szoba



Szoba



Szoba



Előtér



Folyosó



Étkező



Konyha





Kamra



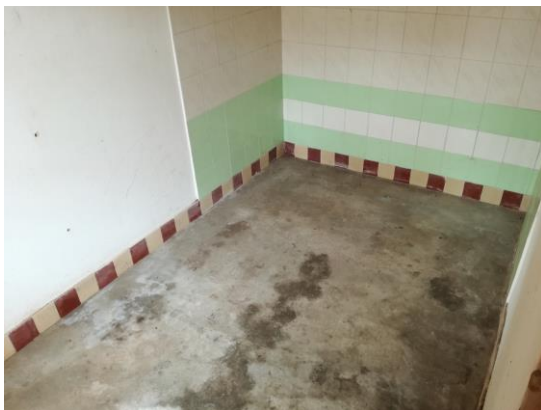
Fürdőszoba



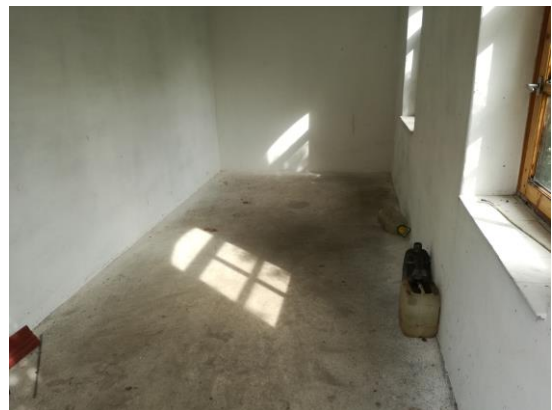
Melléképület homlokzata



Melléképület – Nyári konyha



Melléképület – Kamra



Melléképület – Tároló



Melléképület homlokzata



Nyitott szín



Gázkazán



Villanybojler



Vakolathiba, vizesedés



Vakolathiba, vizesedés



Vakolathiba, vizesedés



Vakolathiba, vizesedés