



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

1065 Budapest, Kazinczbarcika köz 30/A. Telefon: 06 (30) 2896-165
www.belvarosiingatlanstudio.hu



**3700 Kazinczbarcika, Iskola köz 1. 1. emelet. 2. szám alatti,
42 m²-es, 1,5 szobás társasházi lakás
belterület, HRSZ.: 1145/21/A/4**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: Belvárosi Ingatlan Stúdió
Tóth-Varga Éva
Kazinczbarcika, Egressy út 30/A
Telefonszám: 06 (30) 2896-165

Értékelés kelte: 2020. április 20.

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
1. A Megrendelő adatai, utasítása	4
2. Az értékelés célja és módszere	4
3. Az ingatlan környezetének leírása	
3.1. Regionális elemzés	5
3.2. A közvetlen környék elemzése	7
4. Az ingatlan leírása	
4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti	7
4.2. Az ingatlan természetbeni leírása	8
4.3. Az ingatlan alaprajza	9
4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztika	9
4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása	10
4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése	10
5. Helyiségleltár	11
6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően	12
7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	14
Függelék (Tulajdonlap, Alaprajz, Fotók)	15

Értékelési bizonyítvány

Értékelés címe, megnevezése:	3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/2. alatti 1,5 szobás, 42 m²-es komfortos társasházi lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	Belterület, 1145/21/A/4
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés módja:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

A vizsgált ingatlan rövid leírása: 1960 években hagyományos építési móddal épült, 1,5 szobás, 1. emeleti, komfortos, a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft által üzemeltetett, Kazincbarcika Városi Önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakás. Az ingatlan avult műszaki állapotú, lelakott.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke korrekcióval módosítva az értékelés fordulónapján

4.400.000 Ft,

azaz Négymilliónégyszázezer forint

A helyszíne szemle időpontja:	2020. április 17.
Az értékbecslés fordulópontja:	2020. április 20.
A szakvélemény érvényessége:	2020. július 20.
Az értékelő neve:	Tóth-Varga Éva okleveles értékbecslő

Kazincbarcika, 2020. április 20.

1. A Megrendelő adatai, utasítása

A Megrendelő neve: BARCIKA SZOLG Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft
Címe: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.
Kapcsolattartó, telefonszáma: Fehér László 06 (20) 393-2051

A Megrendelő utasítása:

A Megrendelő megbízza Belvárosi Ingatlan Stúdiót (Tóth-Varga Éva) Megbízottat, hogy Kazincbarcika belterület, 1145/21/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben Kazincbarcika, Iskola köz 1. szám 1. emelet 2. ajtó alatti lakóingatlan piaci forgalmi értékének meghatározására. Megbízó jelenleg kezeli az adott ingatlant, a tulajdonos kérése pedig, hogy egy független értékbecslő is határozza meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

2. Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés.

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának három hagyományosnak tekinthető, hazánkban is elfogadott értékbecslési módszere van a 25/1997. (VIII.1) PM Rendelet értelmében. Ezek a **hozamszámításon alapuló**, a **piaci összehasonlításra alapuló**, valamint az **újraelállítási költségen**, vagyis pótlási költségen alapuló megközelítés. Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára az értékbecslésre a piaci összehasonlító módszert tartottam alkalmasnak.

Az értékelés során a TEGOVA nemzetközileg is elfogadott értékelési útmutatóját vettem figyelembe, a hazai előírásokat, és elvárásokat betartva végeztem el. A piaci érték meghatározását a vizsgált ingatlan környezetében értékesített, hasonló ingatlanok főbb tulajdonságait hasonlítottam a vizsgált ingatlanéhoz.

Az összehasonlítás lényege, hogy egyazon településen, közel azonos helyen, azonos/hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok eladási áron történt fajlagos ár meghatározása.

Az összehasonlítás lépesei a következők:

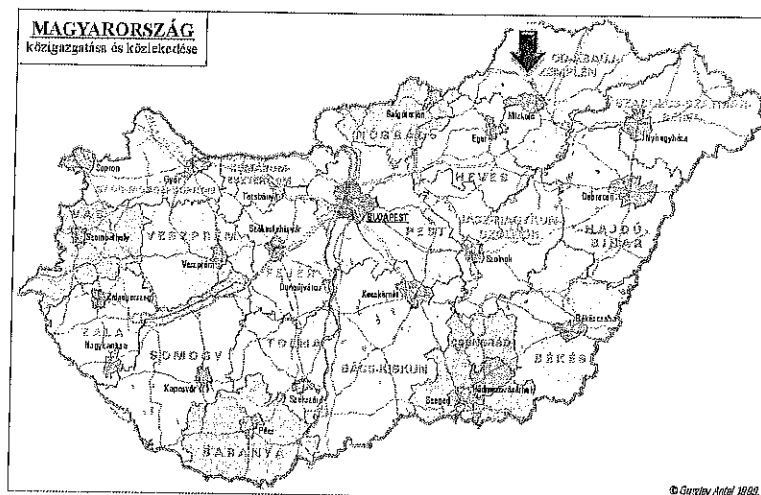
1. Adathalmaz összeállítása
2. Az adatok elemzése
3. A fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők meghatározása

5. Értékmódosító tényezők figyelembe vételével a fajlagos érték kiszámítása
6. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének kiszámítása

3. Az ingatlan környezetének leírása

3.1. Regionális elemzés

Kazincbarcika az Észak-Magyarországi Régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén Megye harmadik legnagyobb városa, a 2018-es mérés alapján 26.337 fő lakosával. A tengerszint feletti magassága 137 méteren van, a Bükk nyúlványai veszik körül, a Sajó medencében helyezkedik el. Területe 36,64 km². A Kazincbarcikai Járás székhelye, a megye központjától, Miskolctól északra mindössze 24 km-re fekszik. A települést a 26-os főútvonal szeli át. A település 1954-ben kapott városi rangot: Sajókazinc, Berente és Barcika egyesülésével jött létre. A Szobrok városa, Terek városa, Sportváros, Hild érmes, manapság pedig a KolorCity brand elnevezést kapta.



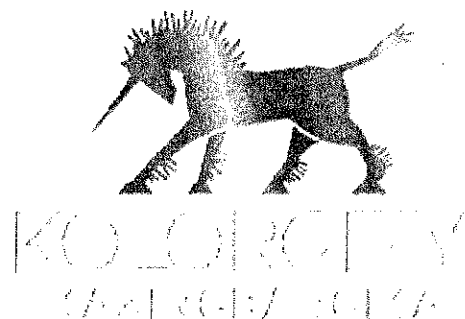
Kazincbarcika az országon belüli elhelyezkedése

A város legnagyobb ipari beruházása az 1950 évek vége felé a Borsodi Vegyi Kombinát volt, jogutódja BorsodChem, mely a mai napig is meghatározó szerepet tölt be a foglalkoztatottság terén a város életében. 1973-as adatok alapján 5425 embernek nyújtott kenyérkereseti lehetőséget. A környék bányái több száz embernek adtak munkát, de sajnos azok a bányászat visszafejlesztése miatt mind bezártak. A városban jelenleg az országos átlag feletti a munkanélküli ráta. 6 általános iskola, 4 középiskola, számos közintézmény és sportlétesítmény működik a településen.

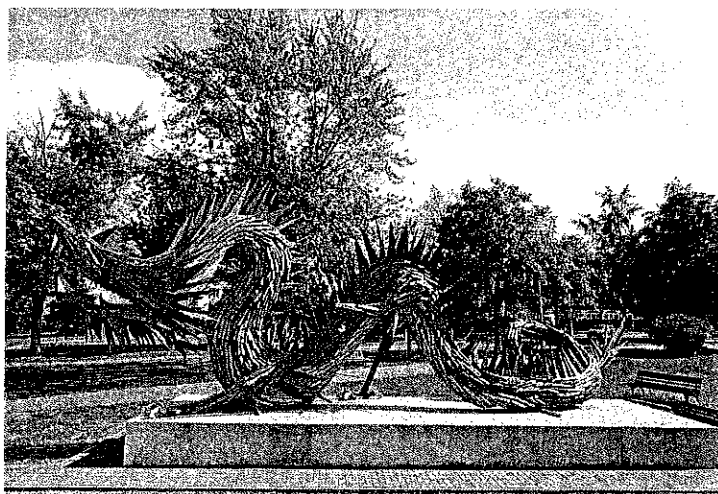
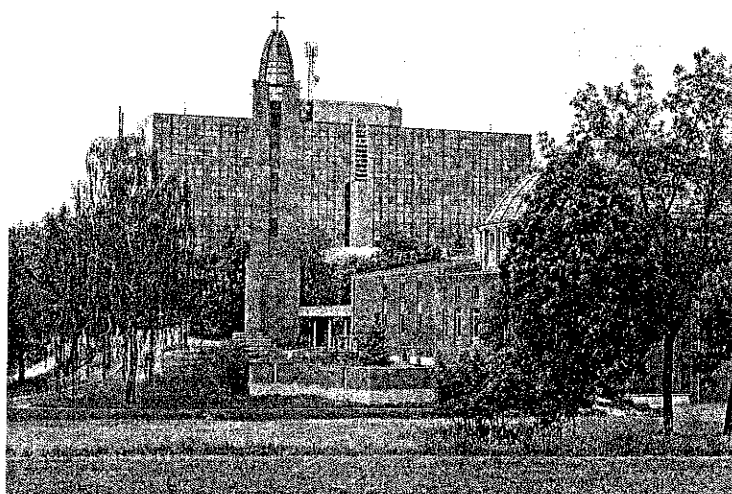
MÁV és Volán közlekedése szervesen kapcsolódik az országos hálózatba.



ELVÁLTÁS TUDÁSOK ALVILÁG
Közvetítő Könyvtár és Könyvesbolt Lakostársaságok Könyvtára
Közvetítő Könyvtár és Könyvesbolt Lakostársaságok Könyvtára



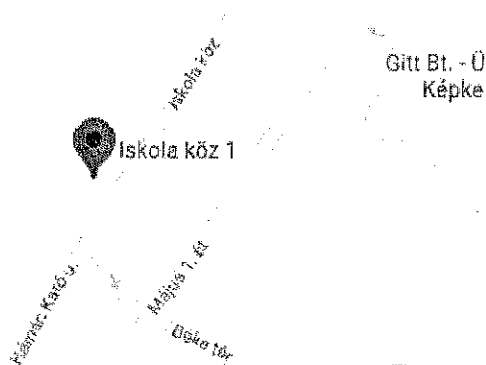
Kazincbarcika város címere és emblémája



A város képei

3.2. A közvetlen környezet elemzése

A vizsgált ingatlan lakóingatlan, mely Kazincbarcikán a belvárostól távolabb fekszik, 1960-as években épült hagyományos építési módon. Jelenleg lakóingatlanként funkcionál. Ezek a lakások korábban Kazincbarcika Városi Tanács tulajdonában voltak, majd tanácsi szociális bérlakásokká lettek átminősítve. Privatizáció alkalmával egyes ingatlanok magánkézbe kerültek, a többi a jogutód, Kazincbarcika Városi Önkormányzat tulajdona lett.



Térképrészlet (Iskola köz 1.)

A vizsgált ingatlan használat szerinti besorolása: Kazincbarcika belterület, lakóterület. A környezetre jellemző, hogy kevésbé rendezett, a város periferiáján fekszik. Közbiztonság szempontjából elfogadhatónak mondható. A VOLÁN megállója könnyen elérhető. Számos oktatási intézmény (szakközépiskolák) is gyalog 2-10 percre található. A Mezey István Művészeti Központ számos kulturális esemény színhelye, mely szintén 5 percre helyezkedik el a vizsgált ingatlanhoz. Nagy élelmiszerhálózat (COOP, SPAR) gyalogosan 10 percen belül elérhető. Házi orvosi rendelő közelben található, a Városi Piac 10 percre.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása a Függelékbe csatolt 2020. április 16- i keltezésű, nem hiteles, szemlész tulajdonlap másolat alapján történt:

Területi besorolás:	belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	1145/21/A/4
Az ingatlan címe:	3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/2
Tulajdonlapon széljegy nem található.	

I. rész

Az ingatlan megnevezése:	lakás
Területe:	42 m ²
Szobák száma:	0 0
Tulajdonforma:	társasház

II. rész

Tulajdoni hányada:	1/1
bejegyző határozat, érkezési idő:	33616/1996.03.08.
tulajdonlás jogcíme, és ideje:	eredeti felvétel
jogállás:	tulajdonos
név:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
cím:	3700 Kazincbarcika Fő tér 4.
törzsszám:	15726456

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

A különálló háztömb hagyományos építési módon, téglafalazattal épült, melyben 2 lépcsőház található, háromemeletes, szintenként négy lakással. Tetőzete lapostető, szigetelt. Az épület előtt kb. 5 db gépkocsi parkolására alkalmas parkoló létesült. Az épület előtt egy darab, kulccsal zárható, fémrácsos szeméttárolót helyeztek el.

A teljes épületben a földszinttel egy magasságban pincék sorakoznak. Valamikor széntüzelésűek voltak ezek a lakások, és minden lakáshoz széntároló tartozott. Ma már ezen pincék funkciója jelentősen megváltozott.

Az épületbe a főkapun kulcs nélkül juthatunk be. Az épület ellentétes oldalán nincs kapu. A lakóingatlan liftet nem működtet.

Az épület 1970-es években történt az ingatlanban korszerűsítést:

- Korábbi széntüzelésű fűtést gázkonvektoros fűtés váltotta fel
- Melegvíz ellátást vízátfolyásos gázbojler látták el
- A lépcsőház falazatát diszperziós festékekkel festették, alul olajlábazatot kapott

Időszakos, kötelező biztonságtechnikai felülvizsgálaton esik át az adott épület, tűz-, érintés- és villámvédelem szempontjából.

4.3. Az ingatlan alaprajzi elrendezése

A vizsgált ingatlan 1,5 szobás, komfortos, 1. emeleti 42 m²-es alapterületű, keleti tájolású, viszonylag jó elrendezéssel.

Hátrányai: ingatlan elhelyezkedése, WC a fürdőszobában található, nincs erkély

A lakás összességében a következő alaprajz szerinti elrendezésben az alaprajz utáni helyiségleltár szerinti helyiségeket foglalja magába.

Alaprajz a Függelékben található.

4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztikája

A lakásban az építése óta (1960) korszerűsítéssel változások történtek. Az ingatlan jelenleg nem lakott, a bérlője elhalálozott.

Falak, válaszfalak: téglából épült, festett, tapétázott, beázás nyomai nem észlelhető.

Nyílászárók: A rosszul záródó, eredeti fa ablakok. A beltéri ajtók fából készültek, a bejárati ajtó faléccel borított. A nyílászárókon perreg a festék, deformálódtak.

Burkolatok: A padlóburkolatok a szobákban rossz állapotú, valamikor lakozott parketta, avult állapotú szőnyegpadló, az egyéb helyiségek mozaikkal fedettek. A fürdőszobában, a konyhában a vizes blokknál csempe borítás található. A burkolat repedezett, hézagos.

Csatornázás, szennyvízkezelés: Közüzemi hálózatba bekötött, dugulásra utaló nyom nincs.

Vízellátás: Közüzemi hálózatba bekötött, hidegvíz ellátás biztosított. Egy hidegvíz egyedi mérőóra van felszerelve, működőképes. Szivárgásra utaló nyom nem tapasztalható.

Gázellátás: Földgáz hálózatba bekötött, beüzemelt, gáztűzhely sütővel. A tűzhely elképzelhetően működőképes, szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltam. Egyedi mérőóra felszerelve az ingatlanon kívül.

Elektromos ellátás: Földkábelrel keresztül jut el, mérőóra a lépcsőházban található. Hibára utaló nyom nem tapasztalható. Mérőóra felszerelve az ingatlanon kívül.

Gyengeáram: Kábel TV

Fűtés: Régi típusú gázkonvektorok biztosítják a fűtési lehetőséget. Szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltam.

A vizsgált lakás összességében lakható, felújítást igénylő állapotban van.

4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása

A lekért tulajdonlap alapján a vizsgált ingatlan nem terhelt.

A vizsgált ingatlan üzemeltetési (rezsi) költsége az alábbiak szerint alakul:

Bérelti díj:	8.400.- Ft/hó
Villany fogyasztás:	fogyasztásfüggő
Vízfogyasztás:	fogyasztásfüggő
Gáz fogyasztás:	fogyasztásfüggő

4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése

A vizsgált lakás ingatlanfenntartását jelenleg a Kazincbarcikai Barcika Szolg. Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft végzi. A városban 40 saját tulajdonú és 326 önkormányzati bérlakást kezel ugyanezen cég. Több éves tapasztalatának és szakértelmének köszönhetően jól gazdálkodik a rábízott ingatlanok kezelésével.

5. Helyiségleltár

Helyiség megnevezése	Alapterület	További jellemzés
Előszoba	5 m ²	Ablak nélküli helyiség, öt beltéri, egy bejárati ajtóval. Padlóburkolata mozaik lapos, fala tapétával fedett.
Szoba I.	25,0 m ²	Egy beltéri, üvegetétes ajtóval, nagy szabad falfelületekkel. Padlóburkolata szőnyegpadló, falai tapétások. Keleti tájolású fa ablakkal, kilépős erkéllyel. Gázkonvektorral ellátva.
Szoba II.	6,5 m ²	Egy beltéri üvegetétes ajtóval, egy ablakkal ellátott helyiség. Padlóburkolata hagyományos parketta, falai festettek. Keleti tájolású szoba. Gázkonvektorral ellátva.
Konyha	5,33 m ²	Egy ablakkal, egy beltéri üvegetétes ajtóval ellátott, keleti tájolású helyiség. Padlóburkolata régi típusú mozaik lapos, falai festettek, csempével ellátva a vizesblokk környéke. Konyhaszekrényt nem tartalmaz. Vesta típusú gáztűzhely sütővel. Gázkonvektorral ellátva.
Kamra	1,2 m ²	Előszobából nyíló beltéri ajtóval. Fala festett, padlóburkolata mozaik lapos. Bepolcozott helyiség.
Fürdőszoba - WC	4,2 m ²	Keskeny, ablak nélküli helyiség egy beltéri ajtóval, szellőzés nem megoldott. Zománcozott zuhanytálcás, csempével borított, kerámia mosdó és WC-kagyló. Padlóburkolata mozaiklapos, fala csempe felett festett. 1 db hidegvíz mérőóra felszerelve.
Összesen:	42 m²	

6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban áttanulmányoztam a tulajdonlapot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adásvételi áraitól. A helyszíne szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról adatlapon feljegyzéseket, fényképfelvételeket, alaprajzot készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlan vagyontárgyak aktuális piaci értékének meghatározásához, és a gazdasági döntés kiinduló adata értéket adjon a Megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a Megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlanoknak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- a forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak,
- az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét, és az ebből következő értékviszonyokat,
- helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását,
- szomszédok és a közvetlen környezet értékmódosító adottságait,
- környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat (közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági).

A dolog természetéből adódóan egy másik becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A Függelék részét képezi a tulajdon lap. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíne szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecslést befolyásoló tényezőkre (mint pl. rejtett szerkezeti hibák, burkolati problémák) nem terjed ki a dolgozat.

Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlanok adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként egy Ingatlaniroda mellett egy Ügyvédiroda adatai szolgáltak.

Piaci összehasonlító adatokon történt csoportos összehasonlítás

Az alábbi táblázatba az összehasonlító adathalmaz, a korrekciós tényezők és számítások kerültek be.

Korrekciós táblázat	Összehasonló halmaz				
	I. lakás	II. lakás	III. lakás	IV. lakás	V. lakás
Építés éve	1970	1980	1975	1965	1965
Szobaszám	1,5				
Komfortfokozat	komfortos				
Tulajdon forma	társasház				
Épület emeletszám	3				
Épület műszaki állapota	rossz	jó	jó	rossz	rossz
Fűtés módja	gázkonvektor				
Erkély	nincs	van	van	nincs	van
Alapterület	42	45	42	38	42
Emelet	1	1	3	3	földszint
Eladási ár (Ft)	5.000.000	5.805.000	4.950.000	4.400.000	4.680.000
Fajlagos eladási ár Ft/m ²	119.048	129.000	117.857	115.789	111.429

Forrás: Ingatlaniroda, Ügyvédi Iroda

A fajlagos alapérték: $(119.047+129.000+117.857+115.789+111.429)/5 =$

118.625. Ft/m²

Korrekció:

A lakás műszaki állapota rosszabb a mintaátlagnál: - 8 %

Fürdő-WC egy helyiségben található -3 %

Nincs erkély: -1%

Összes korrekció: -12 %

Korrigált fajlagos alapérték:

$118.625 \text{ Ft/m}^2 \times 0,88 = 104.390 \text{ Ft}$



Ingatlan1872

ingatlan1872.belvarosiingatlanstudio.hu

A vizsgált ingatlan forgalmi értéke:

$42 \text{ m}^2 \times 104.390 \text{ Ft/m}^2 = 4.384.380 \approx$

4.400.000 HUF



azaz négymilliónégyszázezer forint

7. Alapfeltételezése, korlátozások, nyilatkozat

Ezen Szakvélemény a módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, illetve a helyszíni szemle során észlelt szerzett adatok, és a feldolgozásra került adatok alapján készült.

Alapfeltételezések:

A tulajdonos által közölt adatok valóságát nem vizsgáltam.

A vizsgált ingatlan műszaki állapotának vizsgálata szemrevételezéssel történt, szakértő bevonását nem vettem igénybe.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítottam véleményt.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

A számítások során az adatokat matematika szabályainak megfelelően kerekítettem.

A vizsgált ingatlanban készült fotók a helyszíni szemle során készültek.

Korlátozások:

A szakvélemény szellemi termék, a Megrendelőn és a Tulajdonoson kívül harmadik személynek nem adható ki!

Az Értékelési bizonyítvány az értékelés forduló napjától számított 90 napig érvényes.

Nyilatkozat:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint, lelkiismeretesen végeztem. Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Az értékbecslés valós piaci adatok elemzésén alapul. Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Kazincbarcika, 2020. április 20.

Tóth-Varga Éva

TÓTH-VARGA ÉVA
3700 Kazincbarcika, Szabadság tér 8. 1/5
Adószám: 68793560-1-25
Nyilv.sz.: 52262238

Tóth-Varga Éva

Függelék

Tulajdonlap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

M. & Z. Szegedi Szövetkezési Felhatalmazó Társaság
9782 Budapest, Városház utca 1/10000

Nem hiteltel tulajdoni lap - Nemzeti társaság
Köznevelési Minisztérium
1052 Budapest, Széchenyi utca 10
1052 Budapest

Cikkszám: 10

Állás megnevezése

Tulajdonosi feladat

M. & Z. Szegedi Szövetkezési Felhatalmazó Társaság, Budapest, Városház utca 1/10000

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

M. & Z. Szegedi Szövetkezési Felhatalmazó Társaság
9782 Budapest, Városház utca 1/10000

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Az állás megnevezése: Nemzeti társaság tulajdonosi feladat

Nem hiteltel tulajdoni lap

Nem hiteltel tulajdoni lap

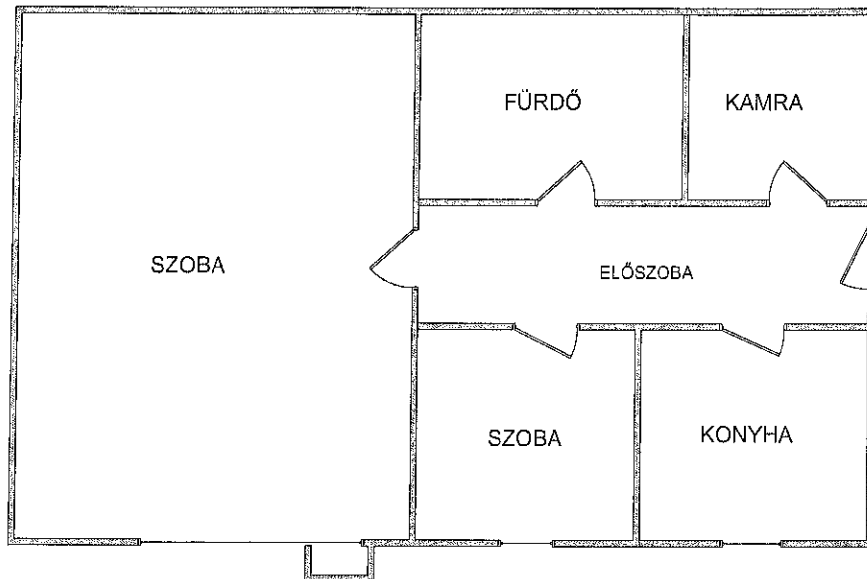
Bizonyító erővé nem kerülnek

Nem hiteltel tulajdoni lap

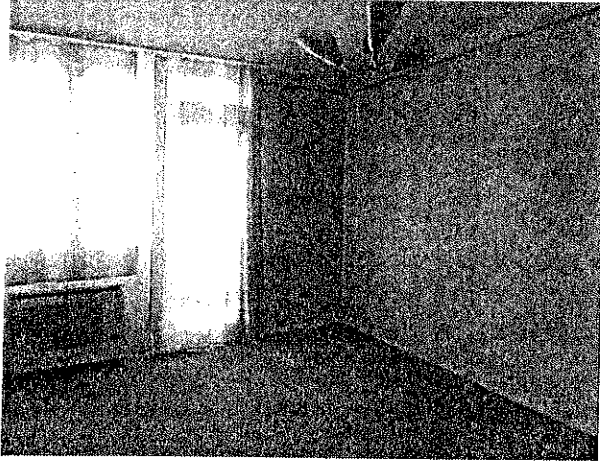
Nem hiteltel tulajdoni lap

Függelék

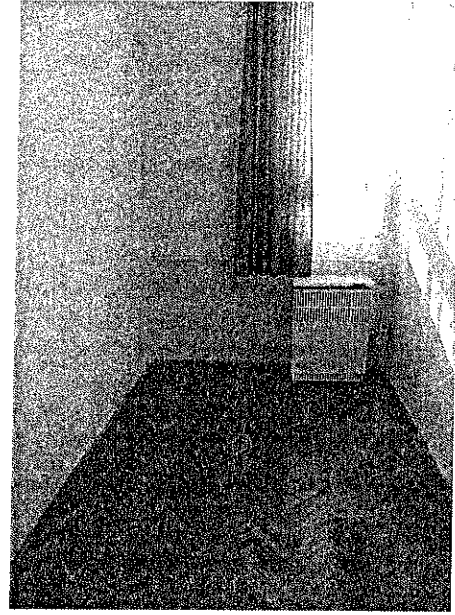
Alaprajz



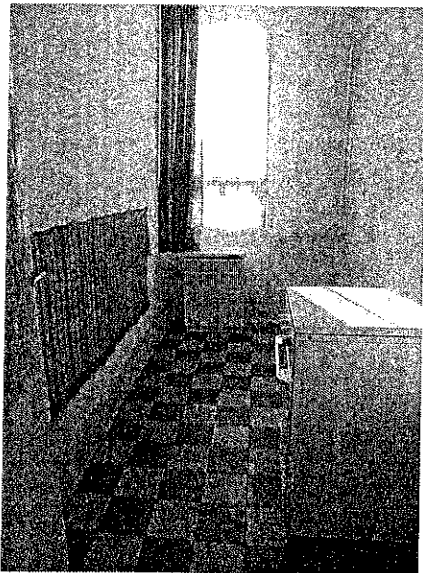
Függelék



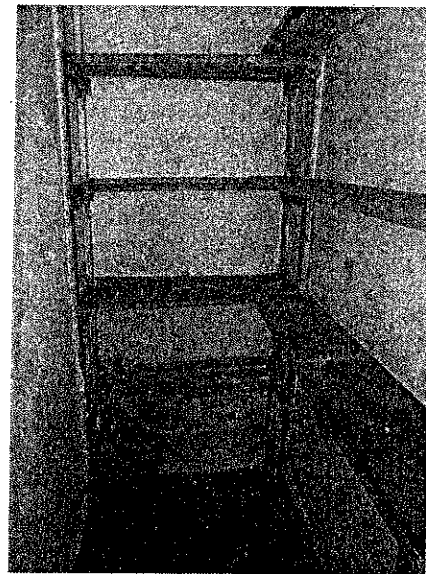
Szoba I.



Szoba II.

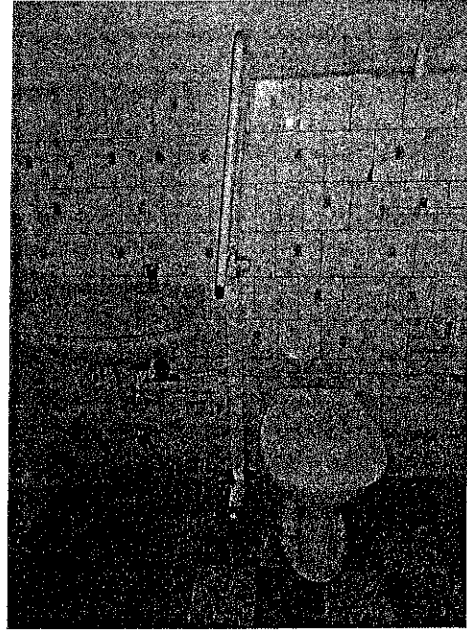
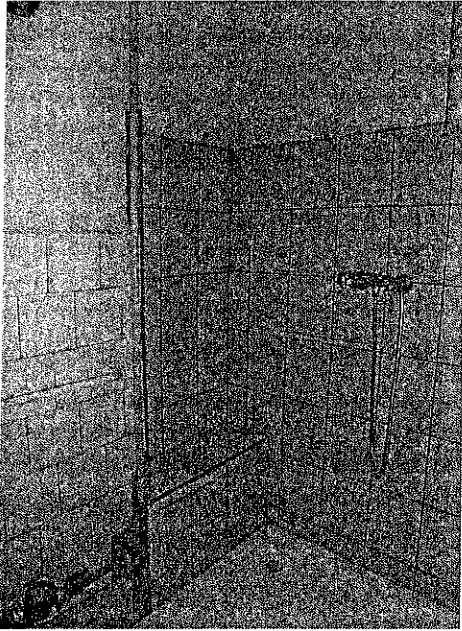


Konyha

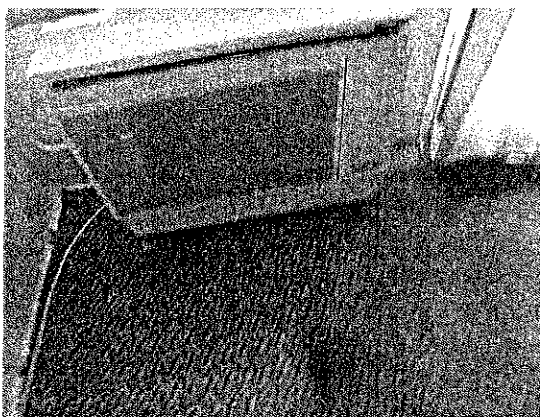


Kamra

Függelék



Fürdőszoba-WC

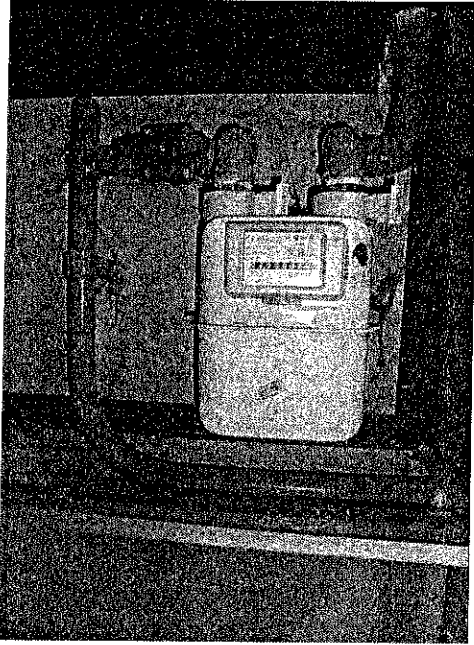


Fűtőtest (gázkonvektor)

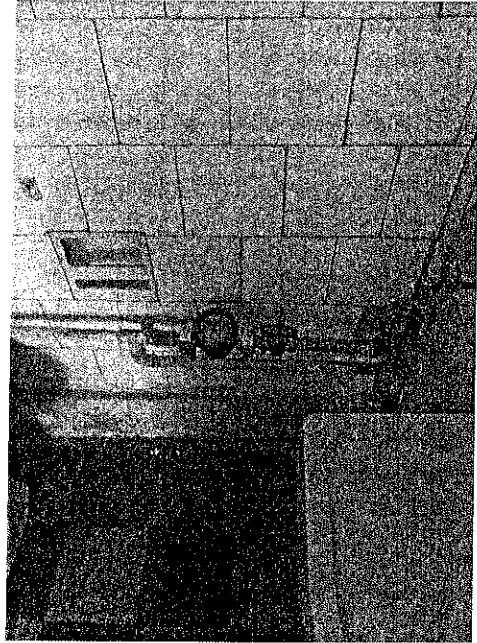


Nyílászáró (ablak)

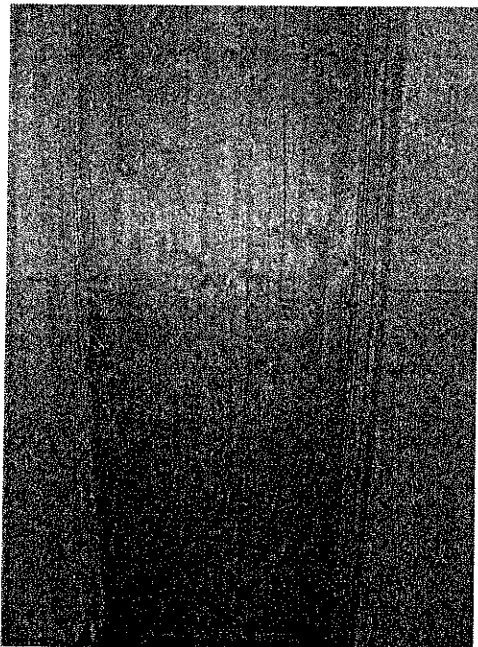
Függelék



Gázmérő óra



Hidegvíz óra



Nyílászáró (bejárati ajtó)



Francia erkély

Függelék



Társasház



Lépcsőház