



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Templom tér 17. fsz. 1. 115/A/1 hrsz alatti iroda 128,59 m²-es részéről
(természetben Szent István gyógyszerár) és a 71,92 m²-es pincéről



Budapest, 2022. április 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett albetét gyógyszerteri és pincei részének piaci bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Gyógyszertár földszint alapterülete m ²	128,59
Gyógyszertár földszint fajlagos bérleti díja Ft/m ²	2097,61
Gyógyszertár földszint piaci bérleti díja nettó Ft/hó	269 700
Gyógyszertár pincszint alapterülete m ²	71,92
Pincszint fajlagos bérleti díja Ft/m ²	643,08
Gyógyszertár pince piaci bérleti díja nettó Ft/hó	46 300
Gyógyszertár földszinti és pincszinti piaci bérleti díja nettó Ft/hó	316 000
Áfa 27 %	85 320
Gyógyszertár földszinti és pincszinti piaci bérleti díja bruttó Ft/hó	401 320



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. i. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Budaörs Város Önkormányzata, Műszaki Osztály, Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 173,0 m²-es területéből a gyógyszertár 128,59 m²-es földszinti részének, és a 71,92 m²-es pince bérleti díjának megállapítását.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan albetétek egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. A telek adatai

Telek területe	731 m ²
Felszíne	A Templom tér lejtésének megfelelő, a Szabadság út szintjénél kb. 1,50 m-rel alacsonyabb, épülettel és kerítéssel bekerített

A telek téglalap alakú, jó oldalarányú, 1,30-1,90 m magas tömör kő- és téglakerítéssel ill. vélhetően a telekhatáron álló épületekkel bekerített. A Templom tér felől személy- és két-szárnyú gépkocsi bejáratú kapuja van. Felszíne a Szabadság úttól az Ebner György köz felé kb. 1,50 m-t, kb. 3 %-ot lejt. A lakóházon kívül a telken két db gépkocsi tároló található. A 125/A/1 hrsz tulajdoni lapján szereplő 64,0 m²-es melléképületet elbontották, helyén beton térburkolat van. A telek összközműves, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna és gázvezeték van. A csatorna, a bérlelőktől kapott korábbi információk szerint eternit csövekből készült, a gyökerek belenőnek, eldugul.

5. Az ingatlant magába foglaló lakóház adatai

Környezet	
Beépítettség	Sarok beépítésű épület
Utca burkolata	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Járda	Aszfalt és Viacolor díszburkolat
Parkolás	Utcán és az ingatlan területén
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 em.
Építési év	Kb. 1860.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és téglavégyszerkezet
Födémek	Tégla dongaboltozatos és sík pincefödém, szilárd közbelső, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Külső homlokzat felújítás 2022. március
Homlokzati repedések, süllyedés	Falnedvesség, vizesedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 - 1,70 m
Padlás állapota	Korábbi beázás nyoma látszik
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

6. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, falnedvesség 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Felújított 2022. március	5 éven túl
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
8	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge hullámos 40 %	2-5 éven belül
9	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Oromfalak	Szemrevételezés	Jó 60 %	5 éven túl
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Jó 50 %	5 éven túl
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A Szabadság út és a Templom tér sarkán álló lakóház 1860. körül épült, a főút felől zárt soros beépítéssel, kő és téglasávalapozással, szigetetlen, vegyes kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszüveg közbenő, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai homlokzat felújítása 2022. márciusban készült. Az utcai nyílászárókat nem cserélték, csak kívül mázolták. Az udvari homlokzat vakolt, színezett, a szigetelés hibái, a felhúzó talajnedvesség miatt a lábazat és a homlokzat vakolathiányos. Az épület tető szerkezete fagerendás. A cserepek közepes állapotúak, a tető szerkezet kissé hullámos. A bádógos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói vegyesen régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, ill. részben hőszigetelt üvegezésűek. A belső lépcső egykarú, fagerendás szerkezet, helyenként mozog.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás, a falszigetelési hibáinak megszüntetése szükséges. A lakóház udvara, a térburkolat és a padlás osztatlan közös tulajdonban vannak, értékük az eszmei hányadban megjelenik.

7. A 115/A/1 hrsz, a tulajdoni lap szerint iroda, természetben gyógyszerár és orvosi rendelő, (a földszinten összesen 173,0 m², a pincészen 71,92 m²) leírása

A szakvélemény tárgya a 115/A/1 hrsz gyógyszerár 128,59 m²-es és a pince 71,92 m²-es területe.

7.1. Szent István Gyógyszerár adatai, a 115/A/1 albetét része

Közös tulajdoni hányad	5.200/10.000
Teljes alapterület	173,0 m ²
Az értékelte alapterület	Gyógyszerár, földszint: 128,59 m ² , pincék (2 db): 71,92 m ²
Belmagassága	Földszint: 3,41 m, az álmennyezet alatt 2,90 m, pince: 2,39-2,68 m
Tájolás	Utcai és udvari bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	Földszinten és pincészen
Tulajdonos	Budaörs város Önkormányzata 1/1
Bérlő	OFFICINA Patika Kereskedelmi Bt.
Elektromos energia	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gáz falikazán a pincében, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Elektromos bojler, 2 db 40 l-es Hajdu
Gázvezeték	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közütemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közütemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge - közepes
Felületképzések állapota	Közepes, falnedvesség a pincében és a földszinten

A tulajdoni lapon l/3. alatt szerepel egy 64,0 m²-es melléképület, amit korábban lebontottak.

A 115/A/1 albetét értékelt részének (gyógyszertár) alapterületei

	Megnevezés	Alapterület m ²
	Pince	
1	Raktár	15,69
2	Raktár	24,76
3	Lépcső	10,28
4	Raktár	14,91
5	Feljáró	6,28
6	Pince összesen	71,92
	Földszint gyógyszertár	
1	Laboratórium	22,00
2	Officina	45,24
3	Iroda	12,64
4	Iroda + raktár	11,97
5	Átvevő - előtér	10,46
6	Közlekedő	4,24
7	WC	1,20
8	WC	1,20
9	Mosdó	5,72
10	Öltöző tartózkodó	13,29
11	Földszint gyógyszertár összesen	127,96
	Mérési korrekció	0,63
	Földszinti alapterület összesen	128,59

A gyógyszertár helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előtér, közlekedő	Kőlap + PVC	Műanyag lambéria + festett	
Iroda	PVC	Tapéta	
Officina	Járólap	Festett	Álmennyezet 2,90 m
Laboratórium	Mettlachi	Csempe + festett	
Mosogató	Mettlachi	Csempe + festett	40 l-es elektromos bojler
Közlekedő	Mettlachi	Csempe + festett	
Zuhanyozó	Mettlachi	Csempe + festett	
WC 1 és WC 2	Mettlachi	Csempe + festett	
Raktár	PVC	Festett	40 l-es elektromos bojler
Raktár	Mettlachi	Festett	

Pince jobb és bal oldal

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Pinceszinti helyiségek	Járólap	Kő és tégl, részben vakolt	FÉG fali gázkazán, melegvízes radiátorok. Belmagasság 2,39-2,68 m

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Utcai homlokzat felújítás 2022. március
	1860. óta bevezetett patika
	Kis albetét szám, nagy földterület
Értékcsökkentő tényezők	Talajnedvesség elleni falszigetelés nincs, vagy tönkrement
	Tető hullámos
	Az udvari homlokzat és az ablakok gyenge állapota

7.2. Műszaki leírás, diagnosztika

A tárgyi 115/A/1 hrsz albetét teljes területe 173,0 m², amiből 128,59 m² a Szent István gyógyszerár földszinti területe, 44,41 m²-t orvosi rendelőként használnak. A gyógyszerár használatában van a csak innen megközelíthető 2 db pince, összesen 71,92 m² alapterülettel.

A szakvélemény feladata a gyógyszerár 128,59 m² földszinti, és a 71,92 m² pinceszinti helyiségei bérleti díjának megállapítása.

A gyógyszerár bejárata a Szabadság út felől három lépcsőn közelíthető meg, akadálymentes bejárat az udvar felől lehetséges. A felületképzések gyenge - közepes állapotban vannak, a körítő falakon, belül 0,30-0,50 m-ig falnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre a pincében elhelyezett FÉG falı gázkazán szolgál, a hőleadók öntöttvas radiátorok. A melegvizet 2 db 40 l-es elektromos bojler állítja elő. Az udvar felől gazdasági bejárat szolgál az áruszállításra. Az ablakok részben régi típusú, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, kívülről mázolt, belülről gyenge állapotban, ill. részben hőszigeteltek, gyenge minőségű üvegezéssel. Az officinában a járólappal burkolat és az álmennyezet, beépített világítással, közepes állapotban van. A korábbi szélfogót leszerelték, a falakat a közelmúltban kifestették. A többi helyiség burkolata gyenge, korszerűtlen, régi, de tiszta állapotú. A pincék az udvari közlekedőből jobbra és balra közelíthetők meg. Padlóburkolatuk járólappal, a falakon, helyenként a mennyezetig felhúzódnó talajnedvesség látszik, a levegő érezhetően nedves. Korábban, mindkét pincében folyamatosan elektromos páráltató készülékek voltak, a szemle időpontjában nem működtek.

A pincében gázóra van, 2 db vízórárt találtunk, az egyik valószínűleg a lakóház főmérője, a másik a tárgyi albetét vízórája lehet. A gyógyszerár víz- villany- és gázórája valószínűleg közös az orvosi rendelővel, mivel ugyanaz az albetét. A közüzemi számlákat a bérletiek vélhetően egymás között elszámolják.

8. Értékképzés

Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték (bérleti díj) az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A pontos bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az tulajdonos hajlandó a bérbe adásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

8.1. Gyógyszertár, földszinti rész bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. fsz. 115/A/1 hrsz	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Ófalu
3	Gazdasági tényezők		32 333 185	32 599 089	32 737 356	32 732 789	32 840 541
4	Bérleti díj nettó (Ft/hó)		210 000	220 759	230 000	380 000	800 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	128,59	100,00	90,00	80,00	125,00	200,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 894	2 100	2 453	2 875	3 040	4 000
8	Ingtatlan jellege		Iroda	Iroda	Iroda	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		189 000	198 683	207 000	342 000	720 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 604	1 890	2 208	2 588	2 736	3 600
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a településen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 774	2 024	2 364	2 771	2 930	3 780
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,90	0,80	0,70
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)	2 098	1 731	2 022	2 245	2 110	2 381
33	Számított bérleti díj Ft/hó	269 732					
34	Kerekített bérleti díj Ft/hó	269 700					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület és a közös tulajdonú épületrészek értékét is. Az FHB jelentése szerint az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek bérleti piacán nominális érték növekedés valószínűsíthető.

8.2. Gyógyszertár, pinceszint, bérleti díj számítás

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 17. pinceszint 115/A/1 hrsz	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Gyár u.	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Puskás Tivadar u.	Budaörs, Ófalu
3	Gazdasági tényezők		32 333 185	32 599 089	32 737 356	32 732 789	32 840 541
4	Bérleti díj nettó (Ft/hó)		210 000	220 759	230 000	380 000	800 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	71,92	100,00	90,00	80,00	125,00	200,00
7	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 894	2 100	2 453	2 875	3 040	4 000
8	Ingatlan jellege	Pince	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		189 000	198 683	207 000	342 000	720 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 604	1 890	2 208	2 588	2 736	3 600
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a településen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.
19	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota	Talajnedvesség elleni szigetelés hibái, beázás	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 387	1 012	1 182	1 386	1 465	1 890
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,70
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)	643	486	567	665	703	794
33	Számított bérleti díj Ft/hó	46 250					
34	Kerekített bérleti díj Ft/hó	46 300					



Budapesti út



Templom tér



Gyógyszertár bejárat



Officina



Officina



Álmennyezet beázás



Falnedvesség a lábazonnál



Zuhanyozó



WC 1



WC 2



Raktár





Iroda



Laboratórium



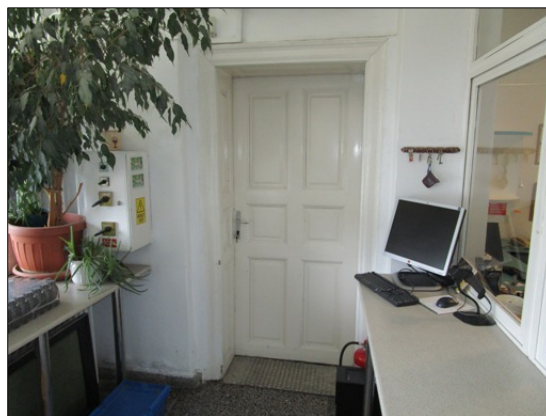
Pince 1. lejárát



Pince 1.



Falnedvesség a pincében



Pince 2. lejárati



Gáz cirkó a pincében



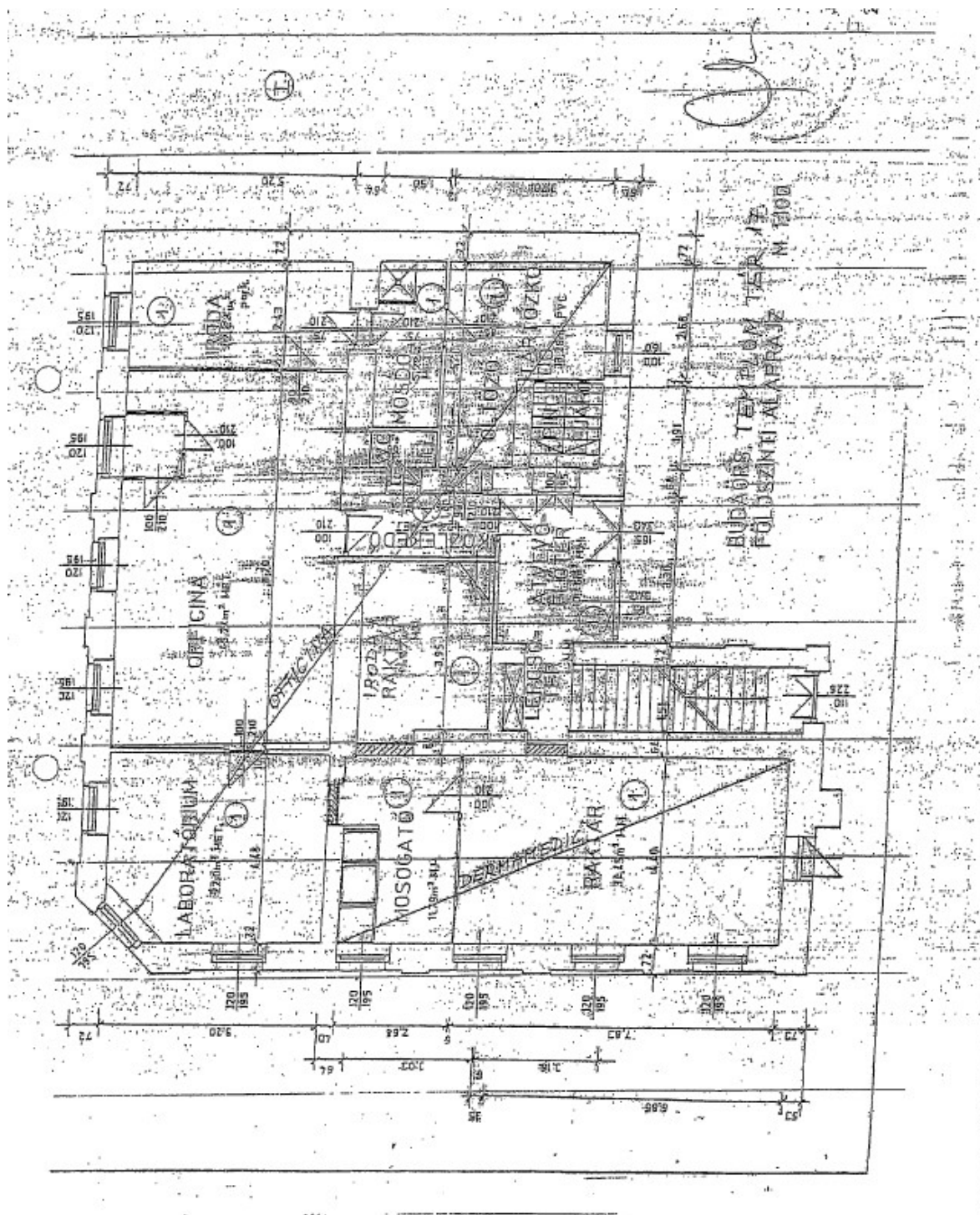
A lakóház alapvezetékei



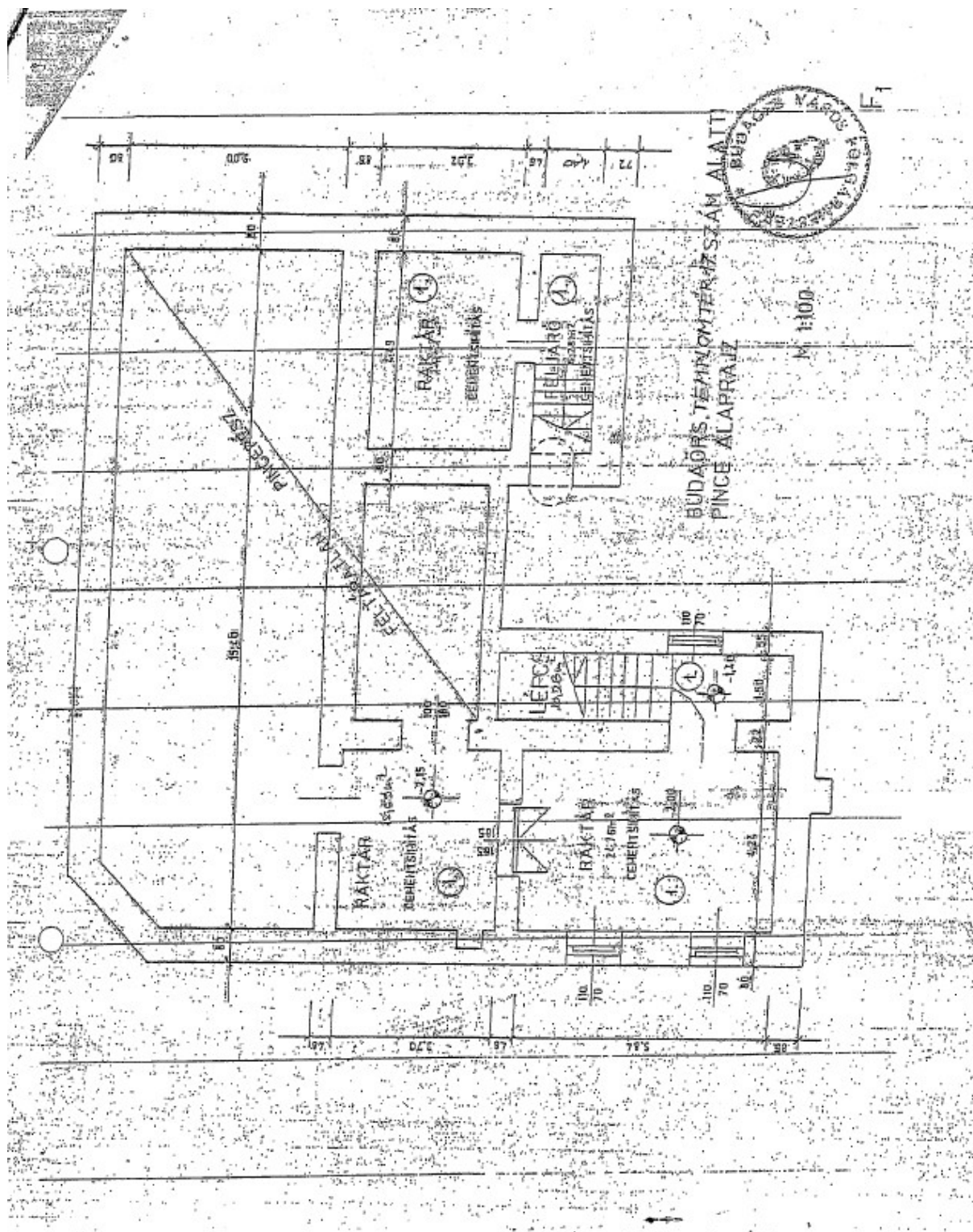
Pince 2.



Az albetét vízórja



Földszinti alaprajz



Pincésinti alaprajz

