

Építészeti Felmérési Jegyzőkönyv

(Záródokumentum)

Biatorbágy Város Önkormányzata, mint megbízó (a továbbiakban Megbízó) részére készített építészeti felmérés, a Dévay Gyula utcai Meserét Óvoda, ingatlan megvásárlása céljából készült, a csatolt Igazságügyi Ingatlan értékbecslési szakvélemény alapját képezve.

Megbízó az ingatlan állapotának részletes felmérését a következő szempontok szerint kérte megvizsgálni:

1. ingatlan állapotfelmérése, építész, műszaki szempontok alapján,
2. műszaki átvilágítás, az épületnek a tervektől való eltéréseinek megállapítása,
3. használatból eredő elhasználódás mértékének felmérése,
4. minőségi vizsgálat,
5. üzemeltetési vizsgálat,
6. ingatlan értékbecslés az ingatlan értékéről (külön szakértőt igényel),
7. építész szakvélemények az épületről,
8. műszaki javaslat a feltárt hibák javítási módjaira,
9. költség becslés készítése a feltárt hibák javítási költségeire,
10. műszaki javaslat a tervtől történt eltérés javítási módjaira,
11. becslés a tervektől eltérő kivitelezés, terv szerinti kialakításának költségeire.

Biatorbágyon az ezred forduló után, befektetők egy rohamosan növekvő, 70-75 hektárt magába foglaló, új lakó övezetet alakítottak ki, külterületek bevonásával, mely a kedvező környezet és Budapest közelsége miatt rohamosan eladásra, majd beépítésre kerültek. Nem számolva azzal, hogy ezen új családok egy fejlettebb intézményi infrastruktúrát is igényelnek. A területek majdani beépítettsége esetén megközelítőleg 6000-8000 fővel gyarapodik a népesség, a jelen beépítettség kb. 3000 fővel növelte a város lakosságát. Valamint az ideköltöző fiatal családok az akkori kedvező szociális politikai környezet hatásai miatt nem egy, hanem több gyermeket vállaltak, a születési ráta emelkedett így elengedhetlenné vált az óvodai-iskolai férőhelyek bővítése. 2006. október elsején átadott óvoda létesítmény kapacitása 100fő, amely a hirtelen megnövekedett igényeket igyekezett kiszolgálni.

Az ingatlan: Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1. szám, 8536 Hrsz. alatti ingatlanon épített, 100 férőhelyes óvoda, az M-150-3/2006 számú építési engedély alapján.

Megbízó az ingatlant óvoda funkcióval kívánja tovább hasznosítani, megtartva az eredeti funkciót. Megbízó a tervezési feltételek szerinti komfortot és egy főre eső alapterületet kívánja az óvodai ellátásban biztosítani.

1. Ingatlan állapotfelmérése, építész, műszaki szempontok alapján

- a. A tervek, és a helyszíni szemle alapján az adott beázási valamint felázási hibák az alábbi okokra vezethetők vissza:
 - i. Az érintett épületrész mértékadó nedvességterhelése a felszínen áramló csapadék, valamint a lejtős terepből adódó terepszint alatti szivárgó vizek, melyek az épület falának ütközve feltorlódnak. Véleményünk szerint a szigetelések hiányosak, vagy rosszul kivitelezettek.
 - ii. A tervezett talajnedvesség elleni szigetelés, és a szivárgó rendszer, együttesen megfelelnek e nedvességterheléseknek.
 - iii. A nedvességi képek alapján az érintett területeken olyan nagymértékű nedvesedés volt tapasztalható, hogy az csak feltorló vízektől származhat, azaz a szigetelés nem a tervezett nedvességterhelésnek van kitéve.
 - iv. Általában véve a „talajnedvesség” elleni szigetelés nedvesség ellen alkalmas, feltorló, azaz hidrosztatikai nyomással rendelkező nedvességterheléseknek nem áll ellen.
- b. A beázásokat kiváltó okok
 - i. a függőleges és vízszintes szigetelések összedolgozásának nem megfelelő kialakítása,
 - ii. a szivárgó rendszer és a környezetének nem megfelelő tervezése és kivitelezése.
- c. Az épületen belüli repedések, valamint az épület körüli süllyedések épületmozgásból adódnak, ezek javítása az utó-felülvizsgálati bejárás elengedhetetlen része kellett volna legyen.

- d. Az épületen befejezetlen szakaszok találhatóak.
- e. az épület fűtése és szellőzése színvonalában mélyen elmarad az ilyen jellegű intézményekhez, karbantartásuk körülményes és drága, az eredeti tervezett épülethez képest egy jelentősen egyszerűsített, lényegesen alacsonyabb műszaki színvonalú egyszerűbb verzió valósult meg.

2. Műszaki átvilágítás, az épületnek a tervektől való eltéréseinek megállapítása,

- a. épületben üzemelő lift átalakítása (az ÁNTSZ ideiglenes működési engedélyében foglaltakhoz képest) kulcsos indításra, nem történt meg,
- b. tervektől eltérően kivitelező nem építette be a légkezelő berendezést,
- c. tervektől eltérően a betervezett kazán nem került beépítésre, helyette egy technológiailag és műszakilag alacsonyabb színvonalú technológiaváltás történt, mely a gépészeti szerelés egészére kihatott,
- d. kazán nem működik megfelelően, valószínű, hogy nem lett megfelelően beszabályozva (dokumentumok nincsenek), lényegesen nagyobb a fogyasztása és nem megfelelő a hő leadás, nem kontrolálható,
- e. raktár elnevezésű helyiség (szellőző gépház melletti ajtó, „terápiás szoba”) sem fényviszonyai, sem szellőzése, fűtése nem megfelelő,
- f. fűtési rendszer vascsővel szerelt és a padlófűtési csövek oxigén diffúziója jelentősen lerövidíti a fűtési rendszer élettartalmát az intenzív oxidáció miatt,
- g. az óvoda a Megbízó előtt ismert átalakítása következtében a tervezett 100 fő befogadása további 50 fő (2 csoportszoba) kapacitással bővült, az épület tömegének növelése nélkül, mely egyértelműen a tervezett komfort, egy főre eső alapterület rovására történt, továbbá több tervezett funkció megszűnt,
- h. a bővített csoportszoba átalakítása vízszintes aljazaton nem megfelelő, a két volt helyiség padlószintje eltérő, balesetveszélyes,
- i. kültéri zuhanyfal, nem került befejezésre, így nem funkcionál, befejezetlen épület rész,
- j. tetőn és a főfalakon levált-repedezett hőszigetelési pontok,
- k. foglalkoztatók sarki üvegei négyből négy elrepedt-elreped,
- l. kültéri ivó kutak nem működnek,
- m. az épületben több helyen erős beázási, illetve felázási nyomok vannak,
- n. szellőző gépház falán ablakok lettek beépítve szelőztető biztonsági rácsozat helyett,
- o. szellőző gépház összenyílik a konyhával, ami kockázatot jelent,
- p. elrepedt padlóburkolatok, mind a vizesblokkokban mind a folyósokon, nincsenek

- dilatációs vonalak,
- q. levált-elvált lábazati burkolatok a folyósokon, pillérek mellett,
 - r. felnőtt öltöző, női öltöző-zuhanyzó szellőzése nem megfelelő, nem megfelelő az elszívás, nincs meg a szabvány által előírt légcseré,
 - s. befejezetlen- vakolatlan részek találhatóak az épületen, látszó téglafalak, nem bezárt terek,
 - t. Dévay utca felőli parkoló oldalán lévő hibás vízelleni szigetelés okán az alsó szinten a folyosó mennyezete több helyen, minden eső alkalmával beázik,
 - u. a tervtől eltérően, talaj víz elleni drain (szivárgó) csövezés nyomai nem találhatóak,
 - v. szerkezeti falakon több helyen függőleges és vízszintes repedések láthatóak,
 - w. a csoportszobák nyílászárói az eredeti tervekhez képest kisebbek,

3. Használatból eredő elhasználódás mértékének felmérése

- a. az ingatlan az átlagostól eltérő elhasználódást mutat,
 - i. az ingatlanon az átadást követően nem volt a kötelező éves bejárás, felülvizsgálat megtartva,
 - ii. az ingatlanon látható elhasználódások szerint az éves karbantartást a jelenlegi tulajdonos egyáltalában nem végezte el vagy szakmailag nem megfelelően végezte el.

Ezeket a hibákat a rendszeres (évente minimum egy alkalom) utó-felülvizsgálati bejárások során kivitelezőnek - a jóállás kötelezettjének - javítani kellett volna, így a károsodás mennyisége-mértéke ma elhanyagolható lenne.

4. Minőségi vizsgálat

- a. kivitelezés a jelenlegi állapot felmérése alapján, a költségcsökkentés érdekében történt minőségi hibákat mutatja, mint a helytelen szigetelés kiválasztása, nem szakszerű módosítása az építészetnek, hibásan vélt-értékelt azonos műszaki színvonalnak-különböző technológiák, melyeket a megrendelő nem kifogásolt meg vagy saját döntés következményeként megfelelőnek fogadott el, ezek eredményeként nem az elvárt technológiájú, műszaki színvonalú épület készült el a tervektől több ponton eltérően.
- b. az ingatlan kivitelezése az átadás kori állapotában, a tervektől történt eltérés, véleményünk szerint kizárólag a beruházás költségeinek csökkentését szolgálta,

5. Üzemeltetési vizsgálat

- a. az ingatlan üzemeltetése a fenti pontokban leírtak következményeként jelentősen drágább, több emberi-, anyagi kapacitást követel meg a tervezetthez képest.
- b. tűzvédelmi felülvizsgálat szükséges (gépi szellőzés, megnőtt létszám, oltóvíz mennyisége)

6. Ingatlan értékbecslés az ingatlan értékéről (külön szakértőt igényel)

- a. 1. számú melléklet Igazságügyi Ingatlan Értékbecslési Szakvélemény a 2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1. szám alatti óvoda ingatlanról.

7. Építész szakvélemények az épületről

- a. 2. számú melléklet a 2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1. szám alatti óvoda ingatlanról.

8. Műszaki javaslat a feltárt hibák javítási módjaira

- a. Miután az épület még az utolsó, a kötelező jótállási évben van, így a hibák javítása az építető feladata.
- b. A feltárt hibák nagy számára és összetettségére való tekintettel különösen fontos a megfelelően kiválasztott technológiai sorrend,
- c. legfontosabb feladat a szivárgó vizek elvezetése az épület falaitól és a hibás szigetelés terveinek kijavítása és az új terv alapján a szigetelés kivitelezés munkálatainak mielőbbi megkezdése,
- d. burkolatok javítása, dilatációs vonalak utólagos bevágása a további repedések megelőzése érdekében,
- e. gépészeti rendszerek felülvizsgálata új tervek készítése a meglévő rendszer figyelembe vételével, így a meglévő rendszerekből minél több megtartható,

9. Költség becslés készítése a feltárt hibák javítási költségeire

- a. pontos költségbecslés elkészítéséhez, további feltárás és helyszíni vizsgálat szükséges,
- b. a javítások költsége a hibák magas száma és összetettsége miatt csak a tervek elkészítése után lehetséges, költségbecslést lásd 11. pontban

10. Műszaki javaslat a tervtől történt eltérés javítási módjaira

- a. javasoljuk az engedélyezési terven szereplő állapot helyre állítását, ami szinkronban volt a megrendelő igényeivel, azóta értéknövelő beruházások az épületen nem történtek, csak ellentétes,
- b. javasoljuk időtálló megoldások alkalmazását az épületen,
- c. költségbecslést lásd 11. pontban

11. Becslés a tervektől történt eltérő kivitelezés, terv szerinti kialakításának költségeire, a hibák javításának költségeire,

- a. Az épület gépészeti részt, az eredeti terveknek megfelelő állapotra hozni, jelen véleményünk szerint, (ami sajnos nem merülne ki a kazán cseréjében) hanem magában kellene foglalnia a foglalkoztatókon kívül minden vezetékét, a kazánház teljes átalakítását, a meleg vizet adó hőtárolós bojler cseréjét, amelyeket bontás nélkül nem lehet megoldani, nem utolsósorban az épület az átalakítás-helyreállítás időtartam alatt funkcióját tekintve nem üzemelhetne, egy teljesen más épületgépészetet kellene kivitelezni a meglévő helyett.
- b. Tehát, ezen munkálatok jelen információink szerint cca. 55,000,000.- Ft azaz Ötvenötmillió forintba kerülnének, mely költség a bontás árát nem tartalmazza. Pontos kivitelezői díjat, illetve pontos árajánlatot, mely mindent tartalmaz csak tervek felülvizsgálata után van lehetőség biztosítani.
- c. Szellőző gépház tervek szerinti helyreállítása, mely szintén be nem épített gépeket takar, kisebb átalakításokkal együtt jelen felmérés és tervek alapján megközelítőleg 10,000,000.- Ft azaz tízmillió forintba kerülne. Pontos teljes körű kalkulációt a tervek felülvizsgálata és a meglévő rendszer elbontása után van lehetőség adni.
- d. Hidegburkolat repedéseinek javítása mely az összes elrepedt lapok valamint a levált lábazatok helyreállítását és helységeken belüli szintkülönbségek javítását, illetve cseréjét tartalmazza jelen felmérésünk szerint nagyságrendileg 1.500,000.- Ft azaz egymillió ötszáz ezer forintba kerül.
- e. Külső zuhanyfal munkálatainak tervekhez képest történő befejezéséhez nem áll rendelkezésünkre olyan információ, hogy pl. a vízvezeték összekötése megtörtén-e, ezt csak feltételezni tudjuk. Vagy a zuhanyfalból jövő zuhanyvíz kevert víz-e (kell e hozzá meleg víz)? Csak a befejezést tudjuk ezen információk nélkül költségoldalán beállítani. Tehát a zuhanyfal befejezése jelen információink szerint 800,000.- Ft azaz nyolcszáz ezer forint.
- f. A befejezetlen részekenél vakolás, hőszigetelés, levált tető héjazat, véleményünk szerint 3.000.000.- azaz hárommillió forint.

MEGBÍZÁSI KERETSZERZŐDÉS SZÁMA:

- g. Külső hőszigetelő homlokzatok levált részeinek, illetve repedezettségének megszüntetése, helyreállítása véleményünk szerint 3.500.000.- Ft azaz hárommillió ötszázezer forint. Nagy eséllyel a színfakulás miatt az egész rendszer felületét minimum át kell festeni, hogy ne következzen be színváltás a régi és új felület között.
- h. Beltérben a repedezett felületek javítása, festése hozzávetőlegesen 1,800,000.- azaz egymillió nyolcszázezer forint.
- i. Beázások, illetve felázások utólagos szigetelése, javítása: ezen munkálatokat és költségeit a hibák végleges feltárása után tudjuk megadni. Helyreállítása feltárás nélkül nem lehetséges, amennyiben a falak alatti rossz szigetelés kivitelezése a felázások hibaforrása, akkor a bontási munkákkal és a beázások feletti részek feltárásával (parkolok bontása helyreállítása) együtt a munkálatok költsége elérheti a 10.000.000.- Ft azaz tízmillió forintot.
- j. A bővített csoportszoba két padlószintjének körülbelül 2,5 cm szintkülönbségét , balesetveszélyességének megszüntetése 250.000.- Ft azaz kétszáz ötven ezer forint.
- k. Kültéri ívó kutak cseréje a tervekben szereplő ívó kutakra 1.200.000,- Ft azaz egymillió kétszázezer forint.
- l. Felnőtt öltözők mosdók elszívásának tervekhez mérten történő elszívás kialakításának díjait a szellőző gépház költségbecslése tartalmazza.
- m. A tervtől eltérően, talaj víz elleni drain (szivárgó) csövezés utólagos munkálatainak díjazása a bontási , helyreállítási munkálatokkal együtt, véleményünk szerint 7.500.000.- azaz Hétmillió ötszázezer forint.

Tehát a javítások illetve helyreállítások költségbecslése összesen:

92.550.000.- Ft + ÁFA

azaz kilencvenkettőmillió ötszázötvenezer forint + ÁFA-ba kerül.

Összegzés:

Biatorbágy Város Önkormányzata, részére készített építészeti felmérés, a Dévay Gyula utcai Meserét Óvoda kivitelezői-megrendelői (I.E.C. Kft.) munkái és hiányosságait a helyszíni bejárások során felmértük. Határozott véleményünk, hogy minden ponton a tervektől való eltérés a minőség rovására, kizárólag az építési-beruházási költségek megtakarítása céljából történt, így alakult a megépült formáció a megépült épületegyüttes. Az épület mind műszakilag, mind kivitelezését tekintve a fent említett ésszerűtlen költség csökkentés nyomait hordozza, illetve felmerül, hogy a beruházó I.E.C. Kft. nem a megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező fővállalkozót bízta meg az építés kiviteli munkáival és maga sem rendelkezett szakmai apparátussal a kivitelezés bonyolítására. Ismerve a magyar építőipart a Fővállalkozó nem dönthet a költségek csökkentéséről önállóan csak a megrendelő I.E.C. Kft. jóváhagyásával. Fontosnak tartjuk megemlíteni

MEGBÍZÁSI KERETSZERZŐDÉS SZÁMA:

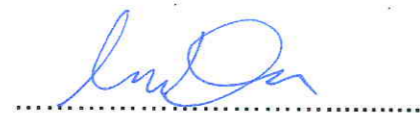
azonban azt a tény, miszerint sem a garanciális, sem a jótállási kötelezettségének a tulajdonos-beruházó (I.E.C. Kft) nem tett eleget, még az önkormányzat többszöri kérésére sem a Jótállási, szavatossági munkálatok elvégzésére, bejárás tudomásunk szerint nem történt. Az évenkénti bejárások alkalmával a hibák föltárása és javításainak időszerinti megtörténte esetén, a most fellelhető hibák elenyésző, illetve csekély mértékűek lennének.

Véleményünk szerint a jótállás még hátralévő idejében az Önkormányzatnak fel kell vennie a kapcsolatot az I.E.C. Kft.-vel és a tervek szerinti eltérés, illetve a feltárt hibák azonnali javítását kell kérnie. Ellenkező esetben ezen hibák javítási költségeit az Önkormányzat a vételárból megegyezéssel úton vonhatja. Az épületen található eltérések illetve hibák az épület rendeltetészerű használatát csekély mértékben, befolyásolják. Inkább az épület állaga, illetve a későbbiek során előreláthatólag a jelen hibák okaiból bekövetkező állagromlást látjuk veszélyforrásnak, melynek megóvása jelentősebb összegeket emésztethet föl. Ellenben a javítások, helyreállítások nagy mértékben csökkentik az épület jelenlegi értékét, így költségekre való tekintettel javasolnunk kell Megbízó felé az eladóval (I.E.C. Kft) történő csökkentett vételárról szóló megbeszélések mielőbbi megkezdését. A pontos költségeket további feltárások, illetve költségvetések alapján áll módunkban megadni. Az általunk közölt összegek reálisak, de pontosításukhoz további megbízás szükséges.

A Megbízott kiköti, hogy a Megrendelő a Záródokumentumot csak a szerződésben rögzített Vállalkozási díj kiegyenlítését követően használhatja fel, továbbá fenntartja a jogát arra, hogy a Záródokumentum eredményét érvénytelenítse, és visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Kelt: Budapest 2011. Április 1. napján

Építészeti Felmérési Jegyzőkönyvet készítette:

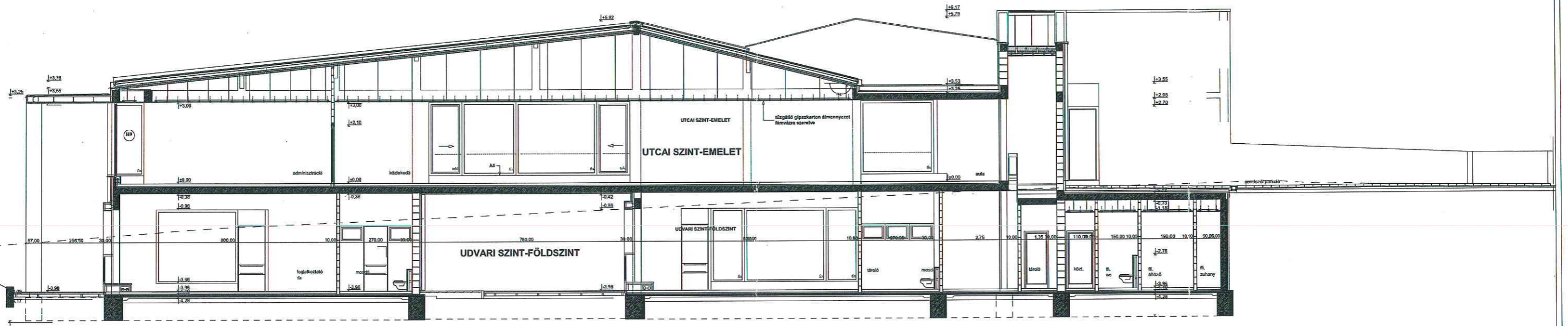


Andriko Dénes

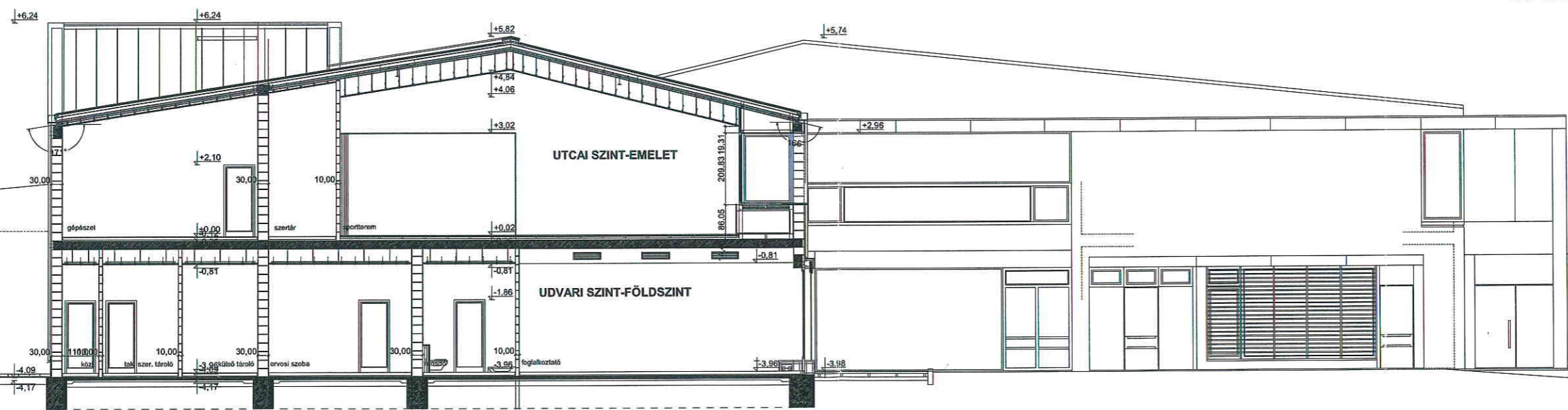
Okl. építészmérnök.

AB - CÉH Bt.
1015 Budapest, Szabó Ilonka u. 9.
Adószám: 20256148-2-41 Tel.: 202-16-10

B-B METSZET

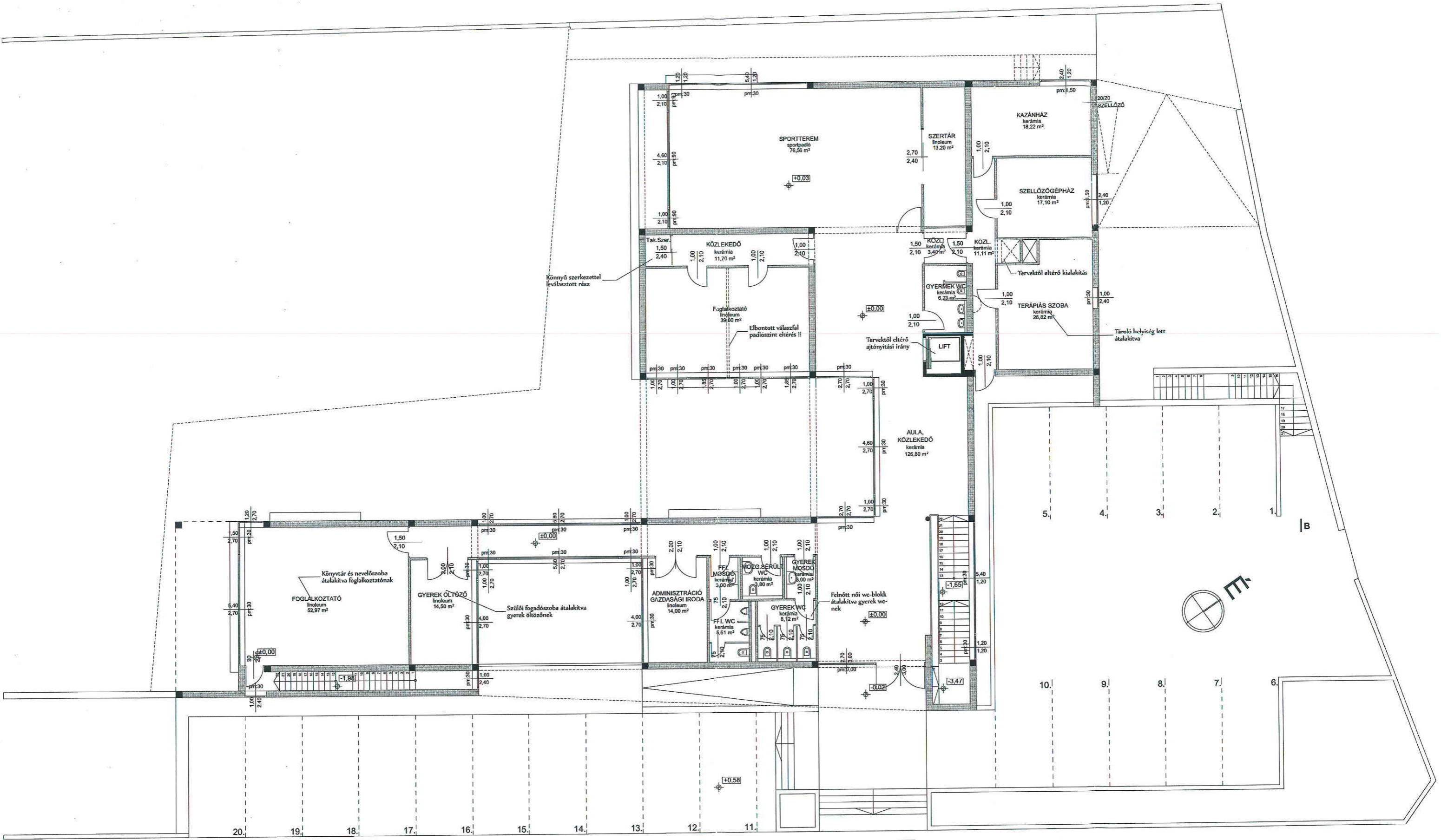


A-A METSZET



AB – CÉH Bt.
 1015 Budapest., Szabó Ilonka u. 9.
 Adószám: 20256148-2-41 Tel.: 202-16-10

Dévay Gyula utcai Mesterét Óvoda
ÁLLAPOTRŐGZÍTŐ TERV M 1:100
 Metszetek
 Biatorbágy Zöld sziget lakópark Hrsz.:8536
 Készítette: Andirkó Dénes
 okl. építészmérnök E-2-01-4047/06



Könnyű szerkezettel leválasztott rész

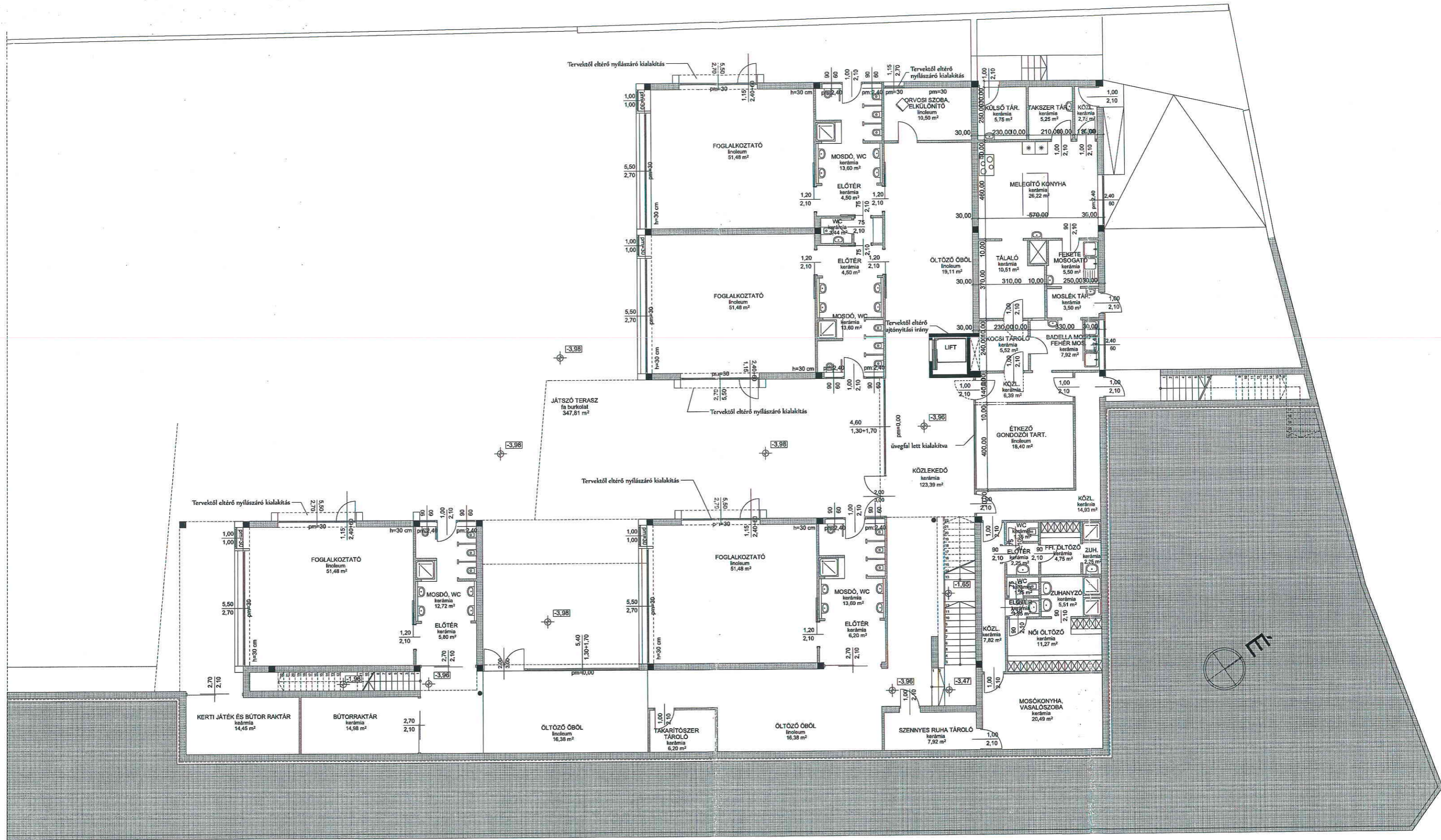
+0.58

+0.73

AB - CÉH Bt.
 1015 Budapest., Szabó Ilonka u. 9.
 Adószám: 20256148-2-41 Tel.: 202-16-10

Andriák Dénes

Dávay Gyula utcai Meserét Óvoda
 ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ TERV M 1:100
 Utcaszintű (emeleti) alaprajz
 Biatorbágy Zöld sziget lakópark Hrsz.:8536
 Készítette: Andriák Dénes
 okl. építészmérnök E-2-01-4047/06



AB-CÉH Bt.
 1015 Budapest., Szabó Ilonka u. 9.
 Adószám: 20256148-2-41 Tel.: 202-16-10

Handwritten signature

Dévay Gyula utcai Meserét Óvoda
 ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ TERV M 1:100
 Utcaszintű (földszintű) alaprajz
 Biatorbágy Zöld sziget lakópark Hrsz.:8536
 Készítette: Andirkó Dénes
 okl. építészmérnök E-2-01-4047/06

IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1 alatti 8536 hrsz. alatt felvett óvoda
ingatlanról



BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 4296	2011 APR 07.
iktatás ideje: 04.08.	
iktatószám: T0-65-13/2011	
Ügyintéző:	

Budapest, 2011. február 26.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai	
Az ingatlan megnevezése: óvoda	
Irányítószám: 2051	
Település (város, kerület): Biatorbágy	
Utca, házszám, emelet, ajtó: Dévay Gyula utca 1	
Helyrajzi szám: 8536	
Tulajdonviszonyok	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada: IEC kft 1/1	
Tulajdoni helyzet / Forgalomképesség: forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog	
Az ingatlan főbb jellemzői	
Telek területe összesen: 3.312 m ²	
Felépítmény nettó területe összesen: 1.136 m ²	
Felépítmény redukált területe összesen: 1.136 m ²	
Közműellátottság: összközműves	
Komfortfokozat: összkomfortos	
Férőhelyszám: száz	
Jelenlegi funkció: óvoda	
Értékbecslés	
Értékbecslés célja: forgalmi érték meghatározás	
Értékbecslésnél alkalmazott módszerek: hozamszámítás / költség alapú módszer	
Értékbecslés fordulónapja: 2011. február 26.	
Megrendelő: Biatorbágyi önkormányzat	
Megállapított értékek	
Aktuális forgalmi érték: 234.000.000 Ft Kétszázharmincnégymillió Ft	
Ingatlan forgalomképessége (5 fokozatú skálán)	3-4 között

Mellékletek: alaprajz, műszaki szakvélemény, fotók

Budapest, 2011-02-26

Készítette: Ollé István ENG. szám: 5842
Igazságügyi ingatlan-értékbecslői szakértő



1. ÉRTÉKBECSLÉSI ADATOK

1.1. Megbízó

Biatorbágyi önkormányzat

1.2. Megbízott

Ollé István igazságügyi értékbecslési szakértő

1.3. A megbízás tárgya

2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1 alatti hrsz 8536 ingatlan forgalmi értékének megállapítása

...

1.4. Az értékbecslés célja

Az értékbecslés kiterjed a szóban forgó ingatlan tulajdonjogának teljes körű értékbecslésére. Az értékbecslés célja jelenlegi forgalmi érték megállapítása.

1.5. Az értékbecslés módszere

Az értékbecslés felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak, és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerek irányadó elveinek.

1.6. A helyszíni szemle időpontja, az értékbecslés fordulónapja

2011. február 26.

2011. február 26.

1.7. Az értékbecslés érvényességének ideje.

Az értékbecslés fordulónapjától számított 90 nap.

1.8. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentumok

- Építési engedély
- Alaprajz

2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám:	8536
Fekvés:	Dél-délnyugat
Ingatlan címe:	2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1
Ingatlan megnevezése:	óvoda
Terület:	3.312 m ²
Férőhelyszám:	100
Eszmei hányad:	1/1
Tulajdonos(ok):	IEC kft Budapest
III. rész:	
Széljegy(ek):	nincs
Egyéb megjegyzések:	nincs

2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Településen belüli elhelyezkedés:	Biatorbágy, Zöld sziget lakópark
Megközelíthetőség:	Szilárd úton
Közlekedési eszközök:	Személy és teherautó
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Társasházi és családi házas lakások

2.3. A telek bemutatása

Területe:	3.312 m ²
Alakja, formája:	-szabályos téglalap alakú
Határai, kerítettsége:	-bekerített
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	-dél-délnyugati
Domborzati, lejtési viszonyai:	-lejtős
Beépítettsége:	-25%
Közművesítettsége:	-összközmű
Felépítmény megnevezése:	-óvoda

2.4. Az épület bemutatása

Megnevezése:	óvoda
Funkciója:	óvoda
Építési éve:	2006
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	
Pince:	nincs
Padlás:	nincs
Nettó alapterülete:	1.136 m ²
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás
Falazat:	Monolit vb. Pillérváz, téglakitöltő falazat
Födémszerkezet:	Monolit vasbeton
Tetőszerkezet, tetőfedés:	félnyereg tető, fémlemezborítással
Homlokzatburkolat:	hőszigetelt
Nyílászárók:	Fa, hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok:	Parketta, kerámia
Falburkolatok:	festett
Közművesítettség	összközmű
Vízhálózat:	Vezetékes víz
Elektromos hálózat	kiépített
Gázhálózat:	Épületbe bekötve
Fűtési rendszer:	Gázkazán, radiátoros-hőleadókkal, foglalkoztatókban padlófűtéssel
Használati melegvízellátás:	Gáz kazán, hőcserélővel
Komfortfokozat:	összkomfort
Férőhelyszám:	100
Belmagasság:	3,0 m
Igényszint általában:	jó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	90

Az ingatlan szöveges bemutatása

Az épület saroktelken épült, jelentősebb növényállománya nincs, -8%-os tereplejtéssel rendelkezik, amely átlósan a telek dél-nyugati sarkától emelkedve mutat az észak-keleti teleksarok felé. A telek jellemzően dél-nyugatitájolású, de a környezeti adottságok miatt a nap megszakítás nélkül járja körbe azt.

Az épülethasználóként a Dévay Gyula utca felől közelítjük meg, ahonnan egy előtérbe, szülői váróba érünk. Ez egyfajta zsilip tér, ahonnan már csak ellenőrzött módon tudunk haladni vagy az adminisztráció vagy a foglalkoztatók tércsoportjai felé, célunk szerint.

Az adminisztráció tércsoportjában kapott helyett az összes szükséges iroda, illetve itt alakították ki a gondozónői tartózkodót, könyvtárszobát is, amelynek tere közvetlen kapcsolattal rendelkezik az alsó szint helységei felé.

A szülői váróból nyíló nagyobb terek, a két szint közötti vertikális továbbhaladás felé vagy még az utcai-, emeleti -, szinten elhelyezett tematikus tércsoportok felé vezetnek. A felső szinten elhelyezett terek, szobák széles felhasználási lehetőséget biztosítanak az óvodát, használok részére, így kialakult egy torna-, egy logopédiai-, illetve egy mozgás rehabilitációs szoba.. Ha az udvari-, földszint irányába haladunk tovább lépcsőn vagy mozgássérültek épületen belüli közlekedését segítő liften keresztül, akkor érjük el a csoportokhoz tartozó öltözőfolyosót, illetve ezekből továbbhaladva a foglalkoztatókat. Ugyanezt a folyosót még további két irányból tudjuk megközelíteni. Az egyik irány az adminisztráció felőli lépcső, a másik az óvodát kiszolgáló konyha és szociális blokk irányába.

A konyha és szociális blokk a foglalkoztatókkal egy szintre, részben a dolgozói parkolók alá lett telepítve úgy, hogy e funkciókat a gazdasági udvar felől meg lehessen közelíteni.

A szociális blokk további helységei még a dolgozói, női, férfiöltözők, zuhanyzók, illetve a mosó- és vasalószoba a hozzájuk tartozó szennyes ruha raktárral.

Az egyes foglalkoztatókból esetleg az öltözőfolyosóról közvetlenül közelíthetjük meg a játszóudvart, amelyhez a belső terek széles, jól használható, faburkolatú teraszokkal kapcsolódnak.

2.5. Helységkimutatás külön mellékletben részletezve

Megnevezés	Szint	Nettó alapterület	Korrekción [%]	Redukált alapterület
		[m ²]		[m ²]
utcai szint	em	454,5	100%	455,0
utcai szint	fsz	681,5	100%	681,0
Összesen:		1136,0		1136,0

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Értékelési elvek

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerek alapján készült.

A forgalmi értékre az Angol Királyi Vagyonértékelők Szövetségének (RICS) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség készpénz ellenében való (azonnali fizetésű), egyéb feltétel nélküli értékesítése feltételezve, hogy:

- van egy eladni szándékozó fél,
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét,
- az értékek az adott időszakban nem változnak,
- az ingatlan szabadon értékesíthető,
- nem vesznek figyelembe olyan (magasabb) árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló kínál.

Az érték megállapítása három különböző módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmodosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok korrigált fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az ingatlanból származó jövedelem jelen esetben a bérbeadásból keletkező tiszta jövedelem. Ingatlanok bérbeadása esetén az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket (rezsi) általában a bérlő fizeti, ugyanakkor a bérbeadót terhelik az ingatlan felújításával, menedzselésével kapcsolatos költségek. A bérbeadásból származó jövedelem mértékének becslésére piaci összehasonlító adatokat használtunk fel.

Költség alapú értékelési módszer

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket. Az értékelt ingatlan esetében használt módszerek:

- **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer a telekérték tekintetében**
- **költség alapú értékelési módszer**
- **hozam alapú értékelési módszer**

4. ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Költség alapú érték: 184 000.000 Ft

Hozam alapú érték: 189.000 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a két értékének átlagát vettem figyelembe.

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 187 000 000 Ft + ÁFA, azaz
Száznyolcvanhétmillió forint + ÁFA azaz kerekítve 234.000.000 Ft**

10. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket.
3. Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Nem vállalunk felelősséget az ingatlan-nyilvántartásban rendezetlen adatok tekintetében.
5. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.
6. A megállapított érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes.
7. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.
9. A Megbízó által átadott hivatalos dokumentumok kiadásának napjától az értékelés napjáig bekövetkezett esetleges változásokért nem vállalunk felelősséget.

ÉPÍTÉS SZAKVÉLEMÉNY

Biatorbágy, Dévay Gyula utca – 100 férőhelyes óvoda



Készítette:

Baglyos Gábor
okl. építészmérnök
1188.Budapest, Kölcsey u.125/a

I. ELŐZMÉNYEK

1.1 A szakvélemény tárgya

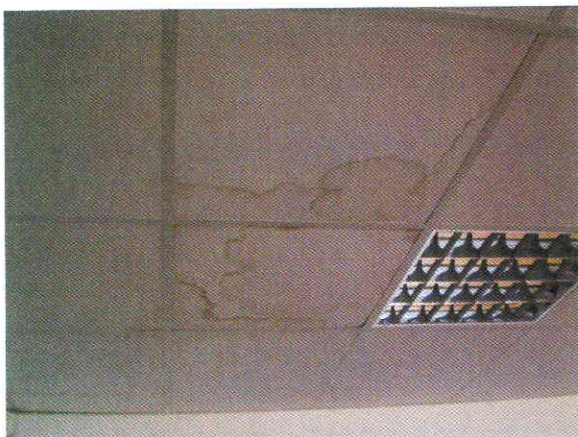
2006-ban a FM Bázis Kft tulajdonában lévő Biatorbágy, Dévay Gyula u. 1. szám, 8536 Hrsz alatti ingatlanon IEC Kft, 100 férőhelyes óvodát épített az M-150-3/2006 sz. építési engedély alapján.

A szabadon álló, kétszintes épület sarok telken helyezkedik el, az udvari szint (földszint) 681,48 m², az utcai szint (emelet) 454,54 m² az összes alapterület 1136,02 m².

Az épület teherhordó falai alatt sávalap készült. A függőleges teherhordó szerkezet, monolit vb. pillérvázaz a vázkitöltő 30 cm vastag vázkerámia téglá. A földémszerkezet 24 cm vastag monolit vasbeton lemez. Tetőszerkezet egy része, enyhe lejtésű fél nyeregtető, fémlemezfedéssel a többi lapos tető kialakítású.

Megbízó, 2011. február 26.-án a helyszín bemutatásával ismertette az előzményeket, valamint átadásra került a műszaki leírás, udvari (földszinti) és az utcai (emeleti) alaprajz valamint a 2010.11.11.-én kelt hibalista.

Az eltelt idő alatt az épület utcai szintjén (emeleti) beázásokat, az udvari szinten (földszint) felázásokat és repedéseket tapasztaltak.



beázás



felázás

1.2. A szakértői vélemény készítési módszere

A szakvélemény a szerkezetdiagnosztika módszereire épül. Ennek során vizsgáltuk a rendelkezésre bocsátott terv- és egyéb írásos anyagokat, helyszíni szemlén készült fényképek alapján és a Megbízói tájékoztatás alapján azonosítottuk a beépített anyagokat, valamint az elkészült szerkezeteket, majd összevetettük mindezt a különböző szintű szabályozási iratokkal.

Az értékelés kimunkálásához az alábbi hazai előírásokat vettük figyelembe:

- **Talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelések tervezési és kivitelezési irányelvei,**

2. SZERKEZETÉRTÉKELÉS

2.1. A terepszint alatti szigetelések kialakításának főbb szabályai

Az egyes helyiségek tervezett rendeltetéséből adódóan az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet 57.§ (2) pontjának előírása mérvadó, miszerint:

„ A talaj irányából ható nedvességhatárok ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni a huzamos tartózkodásra, az értékek és műkincsek tárolására szolgáló helyiségeket, továbbá minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést vagy egyéb károsodást szenvedhet.”

Fentiek alapján az egyes helyiségek rendeltetésétől függően eltérő szárazsági követelmények különböztetők meg:

Teljes szárazság (porszárzás):

Ilyen követelmény esetén a szerkezeteken nedvesség átszivárgása nem engedhető meg. A huzamosabb emberi tartózkodásra és nedvességre érzékeny technológiák elhelyezésére szolgáló helyiségeknél minden esetben a porszárzás az előírt követelmény.

Viszonylagos szárazság:

Ilyen követelmény esetén megengedhető a szerkezeten annyi nedvesség átszivárgás, amennyi ezzel azonos idő alatt elpárolog, és ami a szerkezet állagát károsan nem befolyásolja.

A talajban lévő szigetelések szerepe kettős: egyrészt a **belső terek megfelelő szárazsági igényét biztosítják**, másrészt **védik a teherhordó-térelhatároló szerkezeteket** is a támadó nedvességtől.

A környezet és a nedvességhatások elemzése során egyértelműen rögzíthető, hogy a területen talajvízzel nem kell számolni; **mértékadó nedvességterhelés** a felszíni **csapadékon túlmenően** a lejtős terepből, valamint a talaj rétegződéséből adódó **szivárgó-illetve rétegvíz**.

Számolni kell továbbá a lejtős terepen áramló felszíni vízzel, amely a kibontott munkagödör visszatöltésébe szivárog le, és az épület talppontja mentén feltorlódhat (ez a jelenség gyakorlatilag vízszintes terepen is hasonló igénybevételt jelent).

Fenti nedvességhatások elleni védelem szakszerű szivárgó rendszerrel, valamint az előírásoknak megfelelő talajnedvesség illetve csapadékvíz elleni szigetelésekkel oldható meg. A szivárgó feladata a feltorlódó vizek hidrosztatikai nyomásának megszüntetése és elvezetése, a szigetelések a belső tér és a szerkezetek szárazságát biztosítják.

2.2. Az észlelt beázások helyszíni tapasztalatai

A műszaki átadás-átvétel óta – elmondások, rendelkezésre álló dokumentumok alapján - az épületen utó-felülvizsgálati eljárás nem volt. Az építkezés befejezése óta jelentkezett, valamint többször jelzett hibák javítása illetve a hibák feltárása a beruházó (tulajdonos), részéről nem történt meg. A 2009 július 22. valamint, 2010 májusában, valamint 2010 júniusában jelzett hibák javításait a beruházó a mai napig nem teljesítette. Valamint az épület tetőrészében befejezetlen szakipari munkákat, hiányosságokat tapasztaltunk, dokumentáltunk.

Az épületről hibajegyzék csak 2010. november 11.-én készült, melyben az alábbi hibák kerültek rögzítésre:

- a hőszigetelés (Dryvit) több helyen lóg, eleresztett tapadási pontok.
- az utcai szinten (emeleti) beázás a mennyezeten és az ablak alatt, tornateremben, öltözőben, üzemi folyosón, kazánházban,
- vízszintes repedés a főbejárat melletti lépcső ablaka felett,
- függőleges repedés, udvari szinten (földszint) a foglalkoztatóban,
- repedések udvari szinten a mosdók padozatában,
- épület melletti parkoló megsüllyedt,
- foglalkoztatók sarokban elhelyezkedő üvegei több helyen átlósan repedtek,
- udvari zuhanyfal szakipari munkái nem készültek el
- udvar felőli ablakoknál beázás



Felázási nyomok (több helyen).



Beázási nyomok (több helyen)



Befejezetlen rész.



Rossz hőszigetelés (több helyen)



Függőleges és vízszintes repedések (több helyen)



Padozatrepedések (több helyen)

- 5 -

A fent említett hibák, a helyszíni szemle során igazolást nyertek.

Az átadásra került anyagok nem tartalmaznak információt a szigetelés általános felületéről és a vízszintes és függőleges szigetelés csatlakozásáról, valamint a dréncső hálózatról. A szivárgó rendszer aknáit nem láthatók, vélhetően nincsenek.

A rendelkezésre álló adatok valamint helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján rögzíthető, hogy a függőleges és vízszintes szigetelések összedolgozása, toldása nem szakszerű. Az épület körüli szivárgó dréncső kialakítása szakszerűtlen, vagy egyáltalán nem készült.

Az épületen 2011. február 26.-án tartottunk helyszíni szemlét.

- az udvari szinten (földszint) az épület külső határoló falán - az utcai parkoló oldalán – cca. 40-45 cm magasságig nedvesedési foltok láthatók,
- felázási nyomok láthatók a belső téglafalazatokon is cca. 40-50 cm magasságig.



Felázási nyomok

2.3. Az észlelt beázások értékelése

Az elkészült szigetelés értékeléséhez viszonylag kevés információ áll rendelkezésre. A tervek, a helyszíni szemle alapján a következők állapíthatók meg:

- az udvar szinti (földszint) falak nedvességterhelése az érkező csapadékvíz, illetve a lejtős terepből adódó szivárgó-torlaszvíz, melynek a kialakított rendszer elvében megfelel.
- az észlelt beázások részben a fal és padló csatlakozásánál jelennek meg, itt a szigetelés részletkialakítása nem ismert. Ez a hely a toldások, a technológiaváltás miatt veszélyeztetett, gyakori hibaforrás.
- épületen jelenleg, friss beázásra utaló nyomok láthatók, korábbi beázási foltok láthatók, melyeket javítani kellett volna.
- a tetőhéjaláson és a lapos tetőszigetelésen külsérelmi nyomok nem találhatók, beázásra utaló meghibásodások, nem láthatók.

- 6 -

2.4. Az észlelt repedések, süllyedések értékelése

A falakon keletkezett vízszintes és függőleges repedések - javítható repedések - melyek az épület mozgására vezethetők vissza. Az épület környezetében lévő térburkolat süllyedések is az eltelt idő alatt keletkezett tömörödés következménye. A burkolaton kialakult repedések dilatációs repedés. Ezeket a hibákat a rendszeres utó-felülvizsgálati bejárások során kivitelezőnek - a jóállás kötelezettjének - javítani kellett volna, így a károsodás mértéke ma elhanyagolható lenne.

3. ÖSSZEFOGLALÁS

A tervek, és a helyszíni szemle alapján az adott meghibásodások az alábbi okokra vezethetők vissza:

Az érintett épületrész mértékadó nedvességterhelése a felszínen áramló **csapadék**, valamint a lejtős terepből adódó terepszint alatti **szivárgó vizek**, melyek az épület falának ütkezve **feltorlódnak**.

A tervezett **talajnedvesség elleni szigetelés, és a szivárgó rendszer, együttesen megfelelnek** e nedvességhatásoknak.

A nedvességi képek alapján az érintett területeken olyan nagymértékű nedvesedés volt tapasztalható, hogy az csak feltorlódó vizekből származhat, azaz **a szigetelés nem a tervezett nedvességhatásnak van kitéve**.

Általában véve a „**talajnedvesség**” elleni szigetelés nedvesség ellen alkalmas, feltorlódó, azaz **hidrosztatikai nyomással rendelkező nedvességhatásoknak nem áll ellen**.

A beázásokat kiváltó ok

- **a függőleges és vízszintes szigetelések összedolgozásának nem megfelelő kialakítása,**
- **a szivárgó rendszer és a környezetének nem megfelelő tervezése és kivitelezése.**

Az épületen belüli repedések, valamint az épület körüli süllyedések épületmozgásból adódnak, ezek javítása az **utó-felülvizsgálati bejárás** elengedhetetlen része kellett volna legyen.

Az épületen befejezetlen szakaszok találhatóak.

A bejárás során tapasztaltuk, hogy az épület fűtése és szellőzése színvonalában elmarad az ilyen jellegű intézményekhez, karbantartásuk körülményes. Véleményünk szerint, az eredeti tervezett épülethez képest, egy olcsóbb, minőségében alacsonyabb színvonalat mutató épület valósult meg. Észrevételeinket a Megbízótól kapott dokumentumok, valamint a helyszíni szemle során tapasztaltakból merítettük.

Budapest, 2011. február 26.

Baglyos Gábor

HELYISÉGLISTA

Ingtalan címe:	2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1		
Hrsz:	.8536		
Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
pince			0
			0
			0
földszint			
közösségi terk	175,26	100%	175,26
foglalkoztatók	291,62	100%	291,62
melegítő konyha	97,71	100%	97,71
gazdasági bejárat	81,24	100%	81,24
raktárak	35,65	100%	35,65
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
emelet			
fogadó	164,23	100%	164,23
adminisztráció	67,47	100%	67,47
temetikus fogl.	146,19	100%	146,19
gépészati egység	76,85	100%	76,85
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Összesen:	1136,22		1136,22
A tulajdoni lapon szereplő alapterület (nm):			0
A számítás során felhasznált alapterület (nm):			1136

<u>Gépeszeti egység:</u>	3,40 m2
- közlekedő	11,11 m2
- közlekedő	18,22 m2
- kazánház	17,10 m2
- szellőző gépház	26,82 m2
- tároló	76,65 m2

UDVARI SZINT (FÖLDSZINT):

<u>Közösségi terek:</u>	123,39 m2
- közlekedő, öltöző folyosó	19,11 m2
- öltöző öböl (összevont) 1-2.	16,38 m2
- öltöző öböl 3.	16,38 m2
- öltöző öböl 4.	175,26 m2

<u>Foglalkoztatók:</u>	51,48 m2
- foglalkoztató 1.	51,48 m2
- foglalkoztató 2.	51,48 m2
- foglalkoztató 3.	51,48 m2
- foglalkoztató 4.	17,95 m2
- foglalkoztató mosdó, wc csoport 1.	17,95 m2
- foglalkoztató mosdó, wc csoport 2.	19,65 m2
- foglalkoztató mosdó, wc csoport 3.	19,65 m2
- foglalkoztató mosdó, wc csoport 4.	19,65 m2
- orvosi szoba, elkülönítő	10,50 m2
	291,62 m2

<u>Melegítő konyha:</u>	2,75 m2
- konyha bejáró, előtér	10,51 m2
- melegítő konyha	26,22 m2
- tároló	5,52 m2
- kocsis tároló	5,50 m2
- fekete mosogató	7,92 m2
- fehér mosogató	3,50 m2
- mosléktároló	6,39 m2
- közlekedő	5,25 m2
- takarítószer tároló	5,75 m2
- kertészeti eszköz tároló	18,40 m2
- étkező, gondozói tartózkodó	97,71 m2

<u>Gazdasági bejárat:</u>	14,93 m2
- gazdasági bejáró, közlekedő	7,82 m2
- közlekedő	1,35 m2
- női öltöző előtér, mosdó	1,35 m2
- női wc	11,27 m2
- női öltöző	5,51 m2
- női zuhanyzó	2,25 m2
- fii. öltöző előtér, mosdó	1,35 m2
- fii. wc	4,75 m2
- fii. öltöző	2,25 m2
- fii. zuhanyzó	7,92 m2
- szennyes ruha tároló	20,49 m2
- mosókonyha, vasalószoba	

81,24 m2



Homlokzat



Az ingatlan-főbejárata



Homlokzat



Közlekedő



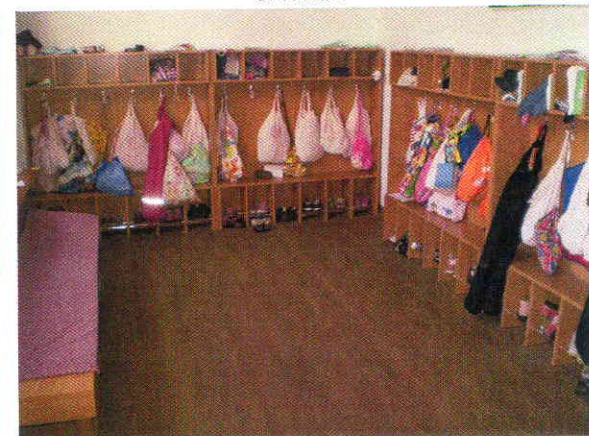
Mosdó



Mosdó



Iroda



Öltöző



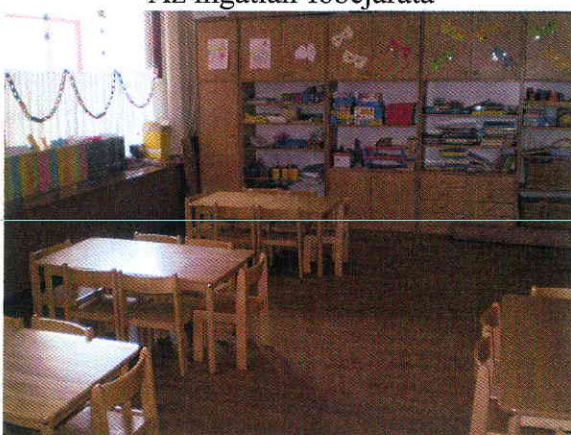
Homlokzat



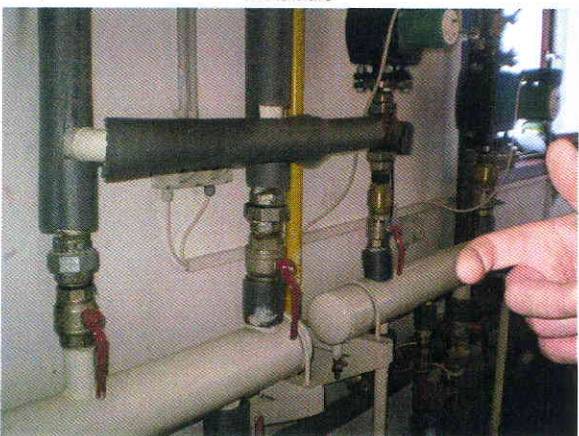
Az ingatlan-főbejárata



Mosdó



Foglalkoztató



Kazán elosztó



Kazán



Gépészet



Szellőző gépház

2051 Biatorbágy, Dévai Gyula utca 1 hrsz 8536



Foglalkoztató



Előtér



Tornaterem



Foglalkoztató

2011. február 26.



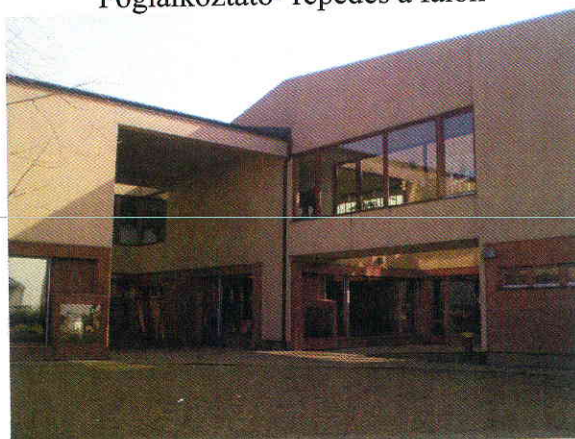
Foglalkoztató-repedés a falon



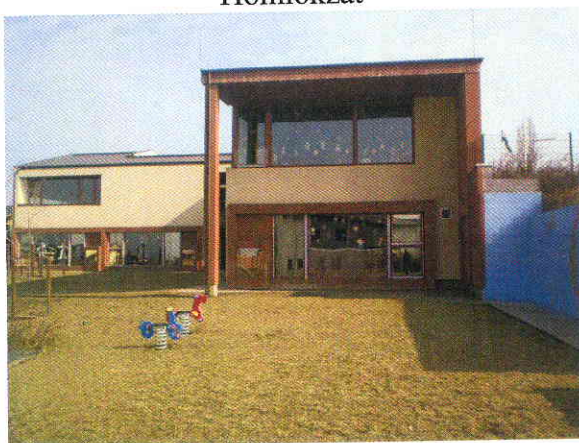
Foglalkoztató- repedés a falon



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Nem működő zuhany fal

2011. február 26.

**2051 Biatorbágy, Dévay Gyula utca 1
hpsz 8536**

