

# SZAKVÉLEMÉNY

2018.06.01.

Szombathely Farkas Károly utca 81/A.  
Hrsz.:1006/3,  
Szombathelyi Arborétum Sportcentrum,  
tornacsarnok műszaki üzemeltetés éves költségei .



## **NAHR Kft.**

**Alapítva: 2006.02.01.**

2039 Pusztazámor Móricz Zsigmond utca 1.

Adószám: 13639211-2-13

Céggjegyzék szám: 13-09-108302

Tel.: 0620/9920-276

E-mail: nahr.kft@index.hu

Budapest, 2018.06.01.

## Tartalomjegyzék

1, Ingatlan adatlap .....	3
2, Vizsgálat tárgya .....	5
3, Vizsgálat ismertetése .....	5
4, Vizsgálat összegzése .....	11
5, Megjegyzések .....	12
6, Mellékletek .....	13

**1, Ingatlan adatlap**

Megbízó adatai:	<b>NSK Nemzeti Sportközpontok.</b> 1146 Budapest, Hermina út 49.	
Vizsgálatot végző adatai:	<b>NAHR Kft.</b> 2039 Pusztazámor, Móricz Zs. utca 1.,	
Felülvizsgálatot végző szakértő:	Kiss István Felsőfokú Műszaki Értékbecsülő okl. Száma: 413-48/98. Ingatlanvagyon-értékelő és közvetít okl. száma: P94B/152563. Nyilvántartásba vételi engedély száma: NAHR Kft: C-7/2010, Kiss István:2010/2010.	
<b>Vizsgálat Forduló napja:</b>	<b>2018.06.01.</b>	
Érvényesség:	180 nap	
<b>A vizsgálat célja:</b>	<b>Szombathely, Farkas Károly utca 81/A., Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.</b>	
Ingatlan elhelyezkedése, helyrajzi száma:	<b>Szombathely, Farkas Károly utca 81/A., hrsz.: 1006/3.</b>	
<b>Telek területe:</b>	<b>3.442 m<sup>2</sup></b>	
<b>Felépítmény nettó területe összesen:</b>	<b>1.031 m<sup>2</sup></b>	
<b>Tulajdonosok, Tulajdoni arányok:</b>	<b>Tulajdonos, Tulajdoni hányad:</b>	<b>Magyar Állam. 1/1.</b>
	<b>Vagyonkezelő:</b>	<b>Nemzeti Sportközpontok</b>
<b>Szemrevételezés ingatlanbejárás ideje:</b>	<b>2018.05.29.</b>	
Ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	kivett sporttelep.	

9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A.

Hrsz.:1006/3.

Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.

Készült:  
2018.06.01.

Készítette:

.....  
Kiss István  
**Felsőfokú Műszaki  
Értébecslő**  
okl. Száma: 413-48/98.  
Ingatlanvagyon-értékelő és  
közvetítő okl. száma:  
P94B/152563.  
Nyilvántartásba vételi engedély  
NAHR Kft: száma: C-7/2010,  
Kiss István: 2010/2010.

## 2, Vizsgálat tárgya

Az NSK Nemzeti Sportközpontok (1146 Budapest, Hermina út 49.) megbízta társaságunkat, hogy vizsgálja meg a Szombathelyi Sportcentrum. (9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A.) ingatlan, tornacsarnok épületére vonatkozóan:

- Várható éves közüzemi és egyéb a rendeltetésszerű, tornacsarnokként való használathoz szükséges költségeket,
- Épület fenntartási költségeket,
- Épületgépészet és egyéb központi és nem központi berendezéseinek rendszeres karbantartási költségeit,
- Általános műszaki felmérés, állapot meghatározás.

## 3, Vizsgálat ismertetése

A vizsgálatok elvégzése végett bejárásra, szemrevételezésre került az ingatlan.

Az előző tulajdonossal, Németh Viktor Úrral egyeztettem az ingatlan előző évi költségeiről, tételesen átnéztük a közüzemi számlákat, végigvettük a biztosan várható költségeket és bementünk a Nemzeti Közművek ügyfélszolgálatára is, ahol a gázzal kapcsolatosan egyeztetünk.

### 3,1, Várható éves közüzemi és egyéb a rendeltetésszerű, tornacsarnokként való használathoz szükséges költségek:

#### Víz-csatorna díjak: 120.000 Ft/év.

Az épület külön vízmérőórával felszerelt, 10 m<sup>3</sup>/havi fogyasztásra bejelentett. Amennyiben többletfogyasztás lenne, a vízművek automatikusan kiküldi a kapacitásnövekedésből adódó fogyasztás növekedés számláját, ezzel külön intézni valója nincs a fogyasztónak.

Vízszámlán helyazonosító:68941, felhasználó azonosító: 182311002737

- **Víz és csatornadíjat egy számlán számlázzák, ami együttesen bruttó havi 10.000 Ft, éves szinten bruttó 120.000 Ft.**

#### Elektromos áramdíjak: 780.000 Ft/év.

A 1006/3 hrsz alatti terület egy fő mérőóra található, innen van kiépítve a tornacsarnok épülethez, ahol egy almérőn mérik az elektromos áramfogyasztást.

Az előző tulajdonos, Németh Viktor elmondása alapján, az elektromos szolgáltatónál be van

9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A.

Hrsz.:1006/3.

Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.

jelentve, és műszakilag elő is van készítve, hogy az épületbe külön főmérőt szereljenek az almérő helyett, ez ügyintézés alatt van.

Elektromos áram az épület külső-belső világítását (általában led izzók), szellőzőrendszert, csarnok mennyezeti fűtését, kamera rendszert, kézszáritókat a vizes helyiségekben, hálózati konnektorokat, gázcirkot, gázüzemű hőtárolós vízmelegítőt, riasztórendszert látja el.

**Elektromos áram számlán** szolgáltató: E.ON.Zrt. , azonosító:1000048504,típus:1066, mérési pont: HU 000110-11-5-00000000000000903784, éves szerződött mennyiség: 22.606kW.

- A fogyasztást havonta számlázzák, nyáron bruttó 40.000 Ft/hó, télen 90.000 Ft/hó. Átlagos havi bruttó költség 65.000 Ft/hó, **éves szinten bruttó 780.000 Ft.**

**Gázfogyasztás díjai: 2.300.000 Ft/év.**

Az épület külön gázmérővel ellátott, 16 m<sup>3</sup>-es fogyasztás biztosított. A gázóra átírása folyamatban van, jelenleg még a Németh Kft. nevére érkeznek a számlák.

A **gázfogyasztás helyei:** az öltöző kazán helyiségében található 1 db gázcirkó, 1 db 200 literes Qadriga típusú gázvíz melegítő bojler és a csarnokhelyiség mennyezetén található 10 db sötét sugárzó mennyezeti fűtőelem. Fő fogyasztást a mennyezeti fűtő elemek jelentik.

**Gázfolyószámlán szereplő adatok:**

Szolgáltató: Nemzeti Közművek, mérő gyári száma: 40300008206899, ügyfél azonosító: 4400496161, szerződéses folyószámla: 32298031.

Mellékelve 11 havi tényleges fogyasztásról számlázási kimutatás (2017.07.01-2018.05.29 időszak), ez alapján a havi bruttó átlagfogyasztás 188.019 Ft, (ami a téli hónapokban magasabb, a nyári hónapokban pedig ettől kevesebb), **éves szinten kerekítve, bruttó 2.300.000 Ft.**

**Közüzemi bruttó költségek összesen: 3.200.000 Ft/év.**





Ügyfél neve: Németi Kft.  
 Ügyfél azonosító: 4400496161  
 Szerződéses folyószámla: 32298031  
 Számlázási időszak: 2017.07.01 - 2018.05.29

### Ügyfél folyószámla - számlázás kimutatás

Készítette: HORVATHJ2  
 Dátum: 2018.05.29  
 Lapszám: 2/1

Számla kelte	Számla esed.	Számla száma	Belső bizonylat száma	Szla.típusa	m3	Teljes összeg	Tejesítendő összeg	Pénz nem	Nyitott összeg	Kiegészítés összege	Pénz nem	Kiegészítés dátuma	Felsz. szint
2017.09.14	2017.10.02	100468263045	100307967950	Részszámla	102	18.525	18.525	Ft	0	18.525	Ft	2017.10.24	
2017.09.16	2017.10.04	101401322297	100327232206	Részszámla	199	32.405	32.405	Ft	0	32.405	Ft	2017.11.30	Jogi elj.
2017.10.17	2017.11.06	101301845519	100287218894	Részszámla	668	105.545	105.545	Ft	0	105.545	Ft	2017.12.28	Jogi elj.
2017.10.17	2017.11.13	101301845520	100287218895	Részszámla	1.345	211.116	211.116	Ft	0	211.116	Ft	2017.12.28	
2017.10.17	2017.12.13	101301845521	100287218896	Részszámla	1.964	307.651	307.651	Ft	0	307.651	Ft	2017.12.28	
2018.01.22	2018.02.09	101203009858	100328242177	Elszámoló szla	4.482	32.069	32.069	Ft	0	32.069	Ft	2018.02.27	
2018.02.07	2018.02.26	101801953830	100309030903	Részszámla	2.489	391.145	391.145	Ft	0	391.145	Ft	2018.02.27	
2018.02.27	2018.03.19	100199787393	100541778636	Elszámoló szla	4.685	364.250	364.250	Ft	0	305.541	Ft	2018.03.02	
										58.709	Ft	2018.02.27	
2018.02.07	2018.03.28	101801953831	100309030904	Részszámla st	1.739	273.472	273.472	Ft	273.472				
2018.02.27	2018.03.28	100199787397	100541778604	Stornó	-1.739	-273.472	-273.472	Ft	-273.472				
2018.04.07	2018.04.26	101104423104	100530078026	Részszámla	3.062	483.264	483.264	Ft	483.264				
2018.04.07	2018.05.28	101104423105	100530078027	Részszámla	622	98.704	98.704	Ft	98.704				
2018.04.07	2018.06.27	101104423106	100530078028	Részszámla	142	23.542	23.542	Ft	23.542				
						2.068.216	2.068.216	Ft	605.510	1.462.706			
Folyószámla nyitó egyenleg számlázási időszak elején						0							
Folyószámla záró egyenleg számlázási időszak végén						605.510							

Az elszámoló számlákban az időszak alatt kiszámlázott részszámlák összege jóváírásra kerül.  
 A részszámlák és az elszámoló számlák adott időszakra vonatkozó alapjait is tartalmazták.

A fődíjaz egyetemes szolgáltatás biztosítása, az egyetemes szolgáltatási szerződés teljesítése keretében kezelt személyes adatokra vonatkozó tájékoztatást a [www.nemzetikozmuvek.hu](http://www.nemzetikozmuvek.hu) honlapon ügyfélszolgálati irodánkban elérhető Általános Adatkezelési Tájékoztatóban találhatja meg.  
 Az ügyintézés során készített hangfelvétellel összefüggésben kezelt személyes adatokra vonatkozó tájékoztatást a [www.nemzetikozmuvek.hu](http://www.nemzetikozmuvek.hu) honlapon és az ügyfélszolgálati irodánkban elérhető Hangfelvétel Rögzítésére Vonatkozó Adatkezelési Tájékoztatóban találhatja meg.

NKM Földgázszolgáltató Zrt.  
 Telefon: +36 1/203070 474 9999  
 E-mail: [ugyfelszolgalat@nkmfoldgaz.hu](mailto:ugyfelszolgalat@nkmfoldgaz.hu)  
 Levelezési cím: 1439 Budapest, Pf. 700

[www.nemzetikozmuvek.hu](http://www.nemzetikozmuvek.hu)

Székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20.  
 Cgysz.: 01-10-042416 Adószám: 10897830-2-44  
 Adatkezelési nyilvántartási szám: NAIH-52150/2018  
 Nyilvántartó Bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

### **3,2, Épület fenntartási költségek**

- **Építmény és telek adó: 0 Ft.**

Az ingatlan sportlétesítmény, ezért eddig nem kellett ilyen típusú adót fizetni.

- **Szemétszállítás díja: 96.000 Ft/év.**

A szemétszállítást hetente végzik, költsége havi bruttó 8.000 Ft, ami éves szinten bruttó 96.000 Ft (ezt nem számlára fizetik, hanem minden szállításnál).

**Épület fenntartási költségek összesen: 96.000 Ft/év.**

### **3,3, Épületgépészet és egyéb központi és nem központi berendezések karbantartási költsége (bruttó összegek)**

- Gázcirkó éves karbantartása, egyszeri, fűtésszezon előtt. Ekkor tisztítják ki a tornacsarnok részen a mennyezeti fűtőelemekből az égéstermékot, ehhez állványt bérelnek. Költségek összesen: 50.000 Ft/év.
- Épületben lévő elektromos és egyéb berendezések (kézszárító, radiátorok, meleg víztároló, világítás) idény szerinti átvizsgálása. Költségek összesen: 50.000 Ft/év.
- Takarítás havonta 100.000 Ft, ami 1.200.000 Ft/év. Ezt jelenleg a sportiskolának egy külön cége végzi.
- Takarító, tisztítószer, kéztörölő, wc papír, szappanfolyadék, költsége havi 20.000 Ft, ami éves szinten: 240.000 Ft/év.
- Karbantartó bére, napi 4 órában, havi 100.000 Ft, ami 1.200.000 Ft/év. Feladatai udvar rendben tartása (fünyírás, hólapátolás, égőcserék, kisebb javítások, stb).

**Költségek összesen: 2.690.000 Ft/év.**

**Az épület összesített, várható éves költsége: 5.986.000 Ft,**

**kerekítve: 6.000.000 Ft.**



### **3,4, Általános műszaki felmérés, állapot meghatározás**

Az ingatlan Szombathelyen a Farkas Károly utca 81/A. szám alatt található. Természetben a Barabás Miklós utcában. A vizsgált tornacsarnok épület 1.031 m<sup>2</sup>-es különálló épület, mely földszinti részen csarnok, öltözők és vizes helyiségekből, emeleti részen pedig iroda és lelátói nézőrészről áll. A csarnok épület 15 db vascsővázas ívelt tartóelemekből épült, téglafalazat kitöltéssel, kopolit üvegezéssel. Az épület 1980-ban épült, utolsó felújítást 2015. évben végezték el az épületen. Az épület alapfunkciója tornapálya, iroda, öltöző, sportlétesítmény.

Az ingatlan egy elektromos almérővel, egy különálló vízórával és egy gázmérővel felszerelt. Az épületben ki van alakítva az elektromos áram főmérő részéé való átalakítása, ennek ügyintézése az elektromos művekkel folyamatban van. A gázóra még az előző tulajdonos nevéen van, ennek átírása szintén folyamatban van.

#### **Szerkezeti leírás:**

A csarnok épület 15 db vascsővázas ívelt tartóelemekből épült, téglafalazat kitöltéssel, kopolit üvegezéssel épült. Belmagassága 9 méter. Alapozása beton alap, a tartószerkezeteknél megerősítéssel. Építési mód téglafalazattal. Független teherhordó falszerkezet 38-as téglafalazat, válaszfalak 10-es téglafalazat. Vízszintes teherhordó szerkezet Vb szerkezet. Lépcsők burkolt kő. Tető, sáttető, kívül hullámpalafedéssel, alatta 10 cm-es szigetelés, belső rész lemezburkolat. Az épületen 9 db horganyzott kémény található. Az épület nyílászárói a csarnok részen fémszerkezetűek, a többi részénél műanyagok. Padló és falburkolatok járólappal, csempe, laminált parketta, funkcióknak megfelelően.

A fűtés központi gázcirkóról, lemez radiátor hő leadókkal az öltöző és vizesblokk részen. A csarnokban, mennyezetre szerelt 10 db sötét sugárzó mennyezeti fűtőelem biztosítja a fűtést. Melegvízellátás Qadriga típusú, 200 literes bojlerrel biztosított (modell száma: Q8 50GORS (H), kW: 10,1, gázfogyasztása: 1,069 m<sup>3</sup>/h). Ivóvízellátás vezetékes. Villámvédelem kiépített. Érintés védelemmel rendelkezik. Az épületre, külső kamera rendszer van kiépítve.

### **Állapot meghatározás:**

Az ingatlan 1980-ban épült, mely az épület külső állapotán részben látható is. Főként a hullámpalafedés, esőcsatorna kialakítás, fém nyílászáróknál.

Az épületben az öltöző és vizesblokk rész 2015-ben került teljes felújításra.

Az ingatlan, funkciójának megfelel, rendszeresen használják, üzemeltetik.

Az ingatlan gépészete, berendezések, elektromos hálózat, illetve az erre kapcsolódó fogyasztók működnek, rendszeresen karbantartottak. Az ingatlan műszaki állaga megfelelő.

### **Hibák, melyek láthatók:**

- Hullámpalafedés elhasználódott, valószínű az alatta lévő szigetelés is. A palafedést célszerű lenne lindab lemezzel cserélni, a tetőszigetelést pedig korszerűbb, jobb hőszigetelő anyaggal.
- Az esőcsatorna rendszer lukas, ebből adódóan az alatta lévő ragalja deszkázat átázott, egyes helyeken már el is rohadt (fotó mellékelve). Az egész csatorna cseréje szükséges, mielőtt a falazat is átázik.
- Emeleti részen az iroda ablaknál, a külső homlokzaton repedés látható. Oka nem ismert.
- Belső folyosón az öltöző jobb oldalfalán, repedés húzódik végig, oka nem ismert.
- Öltözőben az ablak alatt vizesedés (már száraz) nyomai látszanak (fotó mellékelve), valószínű eső idején nyitva felejtették és befolyt a víz.

#### **4, Vizsgálat összegzése:**

**Az épület összesített, várható éves költsége: 5.986.000 Ft, kerekítve: 6.000.000 Ft.**

**Az ingatlan, műszakilag megfelelő tornacsarnokként történő hasznosításra.**

#### **Javaslat:**

Az alábbi műszaki munkák elvégzése szükséges, hogy az ingatlant hosszútávon és költséghatékonyan lehessen működtetni, üzemeltetni:

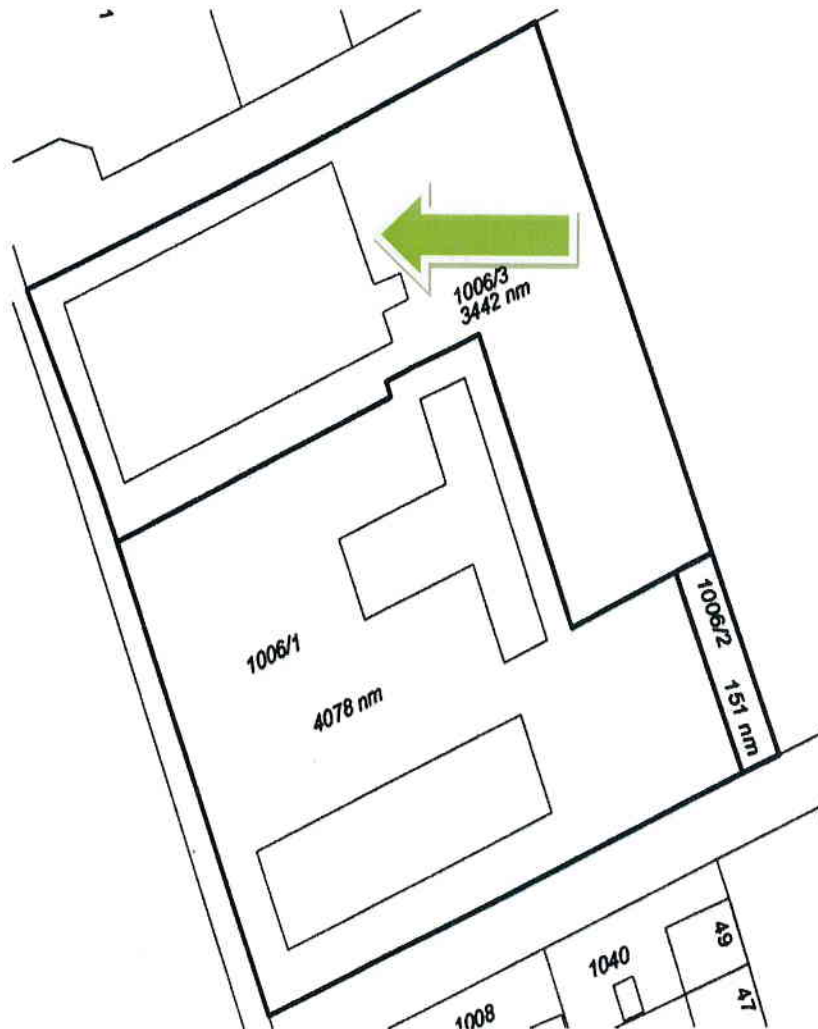
- Tető hullámpala fedésének cseréje lindab lemezfedésre,
- az alatta levő szigetelés cseréje legalább 15 cm-esre,
- esőcsatorna cseréje,
- fém nyílászárók cseréje műanyagra.
- Falon lévő repedések kijavítása.

## 5, Megjegyzések a szakvéleményhez

- Vizsgálatunk során a hazai és nemzetközi szakmai és etikai normáknak megfelelően jártunk el. Lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint dolgoztunk.
- A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott és feldolgozott információkat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük.
- A Megbízó által nyújtott információk és adatok valóságáért teljes körűen a Megbízó felel.
- Minden olyan tény, adat esetében, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható, vagy az információadók tudtak, tudhattak, de nem osztották meg velünk, az ezekből kialakuló jogkövetkezményért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatra nem került sor részünkről, így a dokumentáció elkészítésében csak a szemrevételezéssel szerzett tapasztalatokra támaszkodtunk. Ennek értelmében semmilyen felelősséget nem vállalunk e téren.
- Egyéb megállapítások hiányában feltételeztük, hogy minden szükséges engedély (legyen az akár állami, hatósági, vagy magánszemélytől származó) beszerzésre került, amely lehetővé teszi a megépítést, vagy használatot az ingatlan esetében.
- Kijelentjük, hogy az elkészült szakvélemény legjobb tudásunk szerint került összeállításra. Sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nem áll fenn a kérdéses ingatlannal, vagy az érintett felekkel. A megállapításaink függetlenek a díjazás mértékétől.
- A vizsgálat és annak következtetései az értékelő szakember személyes és szakmai meggyőződését hűen tükrözik.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga Megbízót illet meg, azokat írásbeli engedélye nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- A NAHR Kft. ezennel kijelenti, hogy a vizsgálatához szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik.
- A NAHR Kft. ezennel kijelenti, hogy vállalja a felelősséget a vizsgálatban meghatározottakért, melynek **érvényességi idejét 180 napban** köti ki.
- **A NAHR Kft. ezennel kiköti, hogy jelen dokumentumot és annak tartalmát a megrendelő, csak a vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Amennyiben határidőre nem kerül kifizetésre a vállalási díj, a NAHR Kft. fenntartja a jogot szakvélemény érvénytelenítésére és visszavonására.**

## 6, Mellékletek

### Helyszínrajz



9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A.

Hrsz.:1006/3.

Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.

**Fotók**



**Barabás utca felöli oldalról**



**csarnok épület belső oldal nézet,**







**Épület belső oldalról,**

**eresz csatorna lukas, deszkázat elkorhadt.**



**eresz csatorna lukas, deszkázat elkorhadt., Emeleti rész, iroda ablaknál repedés,**



**Folyosón a bejáratnál a falon repedés,**



9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A.

Hrsz.:1006/3.

Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.

**Csarnok belső rész, fémvázasszerkeze**



emeleti rész

9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A.

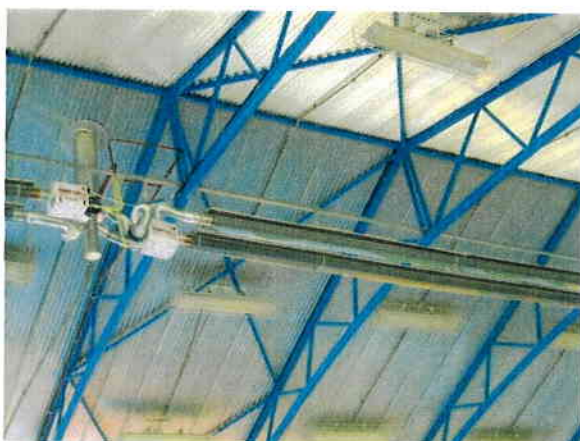
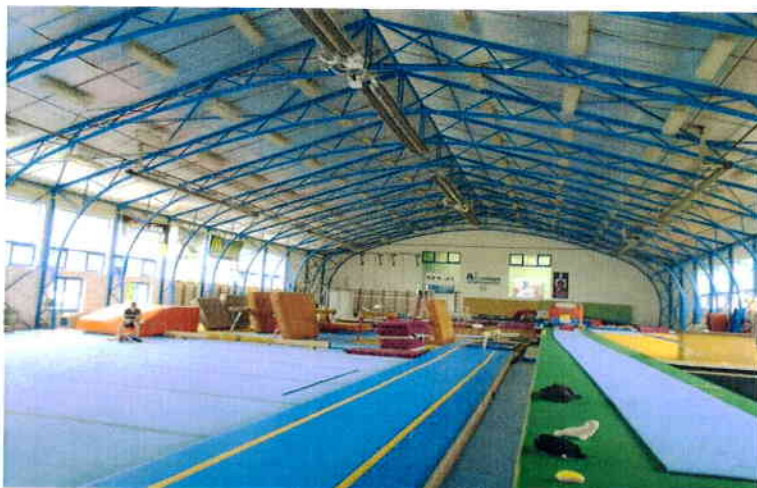
Hrsz.:1006/3.

Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.

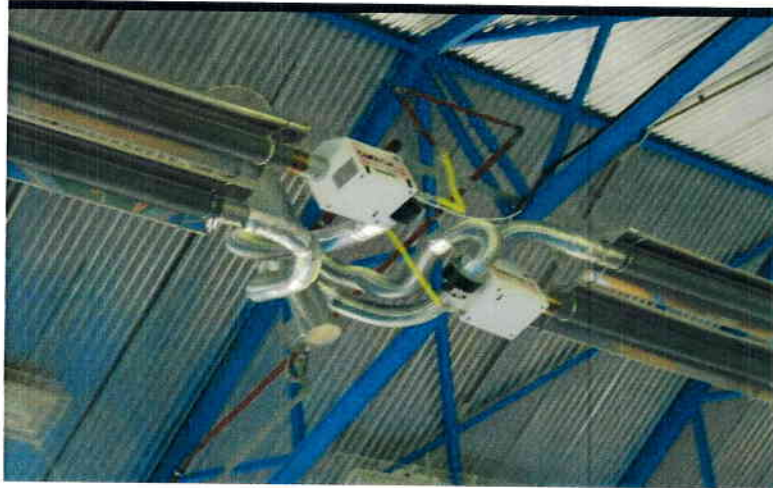


emelet lelátó rész,

iroda







**Mennyezetre szerelt fűtő felület**

**Földszinti vizesblokk rész**





**öltözők**



**Öltöző ablaka alatti vizesedés, beázás (már száradt)**



**Öltözőkbe kiépített légerszívó,**



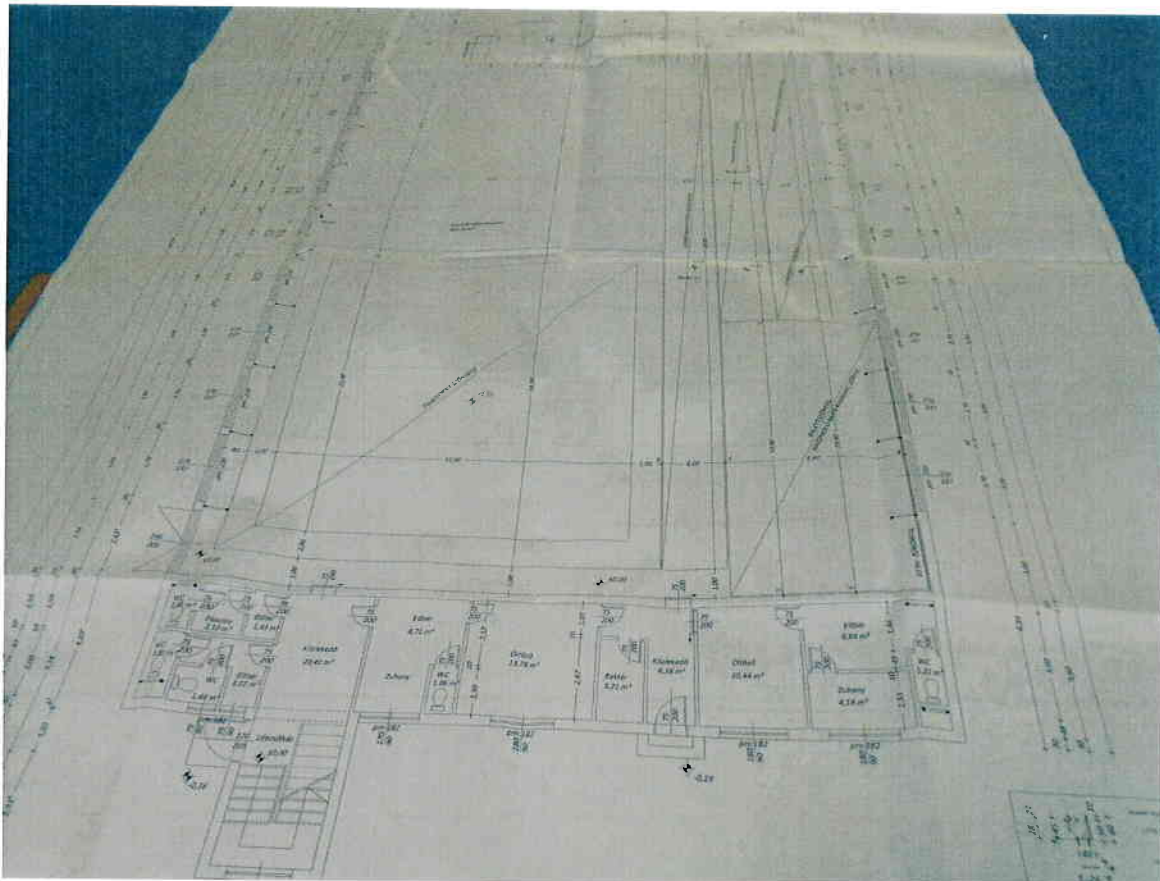


**Gázcirkó,**

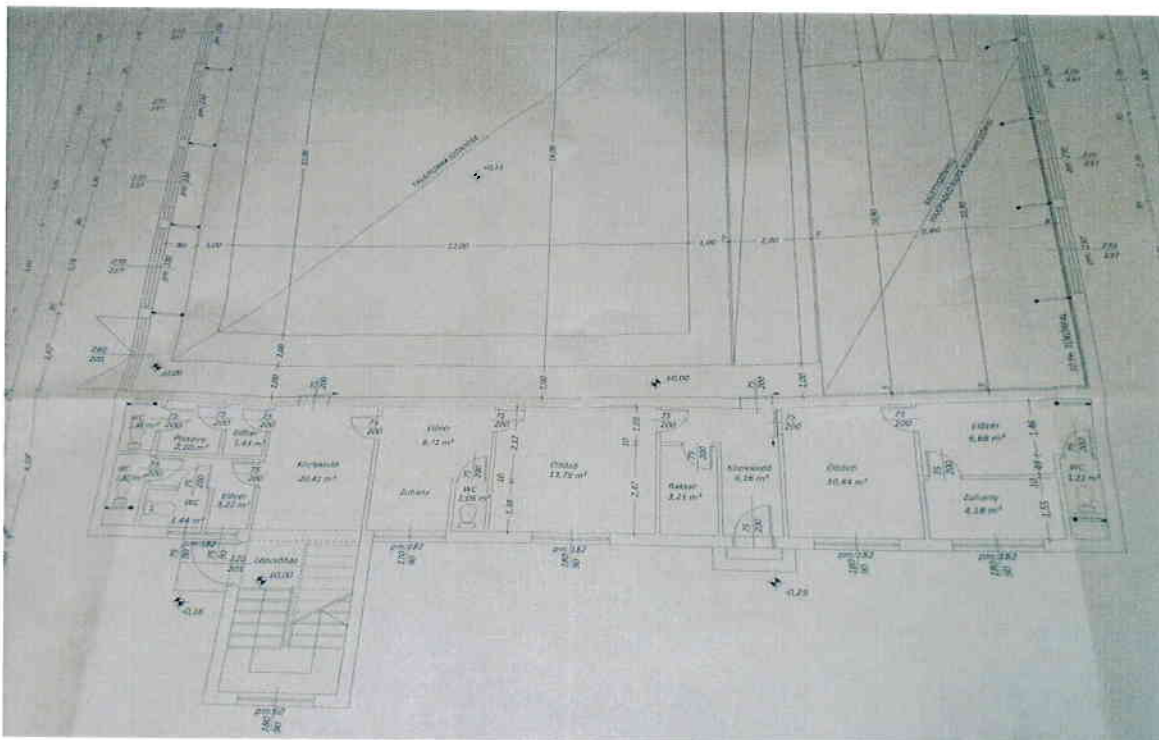
**gázüzemű hőtárolós vízmelegítőn lévő címke,**



**kazánház,**



Alaprajz





9700 Szombathely, Farkas Károly utca 81/A. Hrsz.:1006/3.  
Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.

Készült:  
2018.06.01.

Készítette:

**NAHR**  
Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.  
2039 Pusztaszámor, Móricz Zs. u. 1.  
Adószám: 13639211-2-13  
Cégj.szám: 13-09-108302



Kiss István  
**Felsőfokú Műszaki  
Értékbecslő**  
okl. Száma: 413-48/98.  
Ingatlanvagyon-értékelő és  
közvetítő okl. száma:  
P94B/152563.  
Nyilvántartásba vételi engedély  
NAHR Kft: száma: C-7/2010,  
Kiss István: 2010/2010.