

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

Cégjegyzék 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:	NSK Nemzeti Sportközpontok. 1146 Budapest, Hermina út 49.	
Vizsgálatot végző adatai:	NAHR Kft. 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.	
Vizsgálat Forduló napja:	2018.06.01.	
Érvényesség:	180 nap	
A vizsgálat célja:	Szombathely, Farkas Károly utca 81/A., Tornacsarnok épület műszaki üzemeltetésének, éves költségek meghatározása.	
Ingatlan elhelyezkedése, helyrajzi száma:	Szombathely, Farkas Károly utca 81/A., hrsz.: 1006/3.	
Telek területe:	3.442 m²	
Felépítmény nettó területe összesen:	1.031 m²	
Tulajdonosok, Tulajdoni arányok:	Tulajdonos, Tulajdoni hányad:	Magyar Állam. 1/1.
	Vagyonkezelő:	Nemzeti Sportközpontok
Szemrevételezés ingatlanbejárás ideje:	2018.05.29.	
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
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.

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 egyeztettünk.

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 m³/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 m³-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 folyószámla - számlázás kimutatás

Készítette: HORVATH-J2
Dátum: 2018.05.29
Lapszám: 2/1

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

Számla keltje	Számla esed.	Számla száma	Belső bizonylat száma	Szla. típusa	m3	Tejjes összeg	Teljesítendő 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	101801983830	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	100199787367	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	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 földgáz egyetemes szolgáltatás biztosítása, az egyetemes szolgáltatási szerződés teljesítése keretében kezelt személyes adatokra vonatkozó tájékoztatást a www.nemzetikozmuevek.hu honlapon ügyfélszolgálati irodánkban elérhető Általános Adatkezelési Tájékoztatóban találhatja meg.
Az ügyintézés során készített hangfelvétellel összefüggésben kezelt személyes adatokra vonatkozó tájékoztatást a www.nemzetikozmuevek.hu honlapon és az ügyfélszolgálati irodánkban elérhető Hangfelvétel Rögzítésére Vonatkozó Adatkezelési Tájékoztatóban találhatja meg.

NKM Földgázszolgáltató Zrt.
Telefon: +36 1203070 474 9999
E-mail: ugyfelszolgalat@nkmföldgaz.hu
Levelezési cím: 1439 Budapest, Pf. 700

www.nemzetikozmuevek.hu

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

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 m²-es különálló épület, mely földszinti részen csarnok, öltözők és vizes helyiségekből, emeleti részen pedig iroda és lelátói nézőrészről áll. A csarnok épület 15 db vascsövázás 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 résszé 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 vascsövázás 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 résznél 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 m³/h). Ivóvízellátás vezetékes. Villámvédelem kiépített. Érintés védelemmel rendelkezik. Az épületre, külső kamera rendszer van kiépítve.

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.

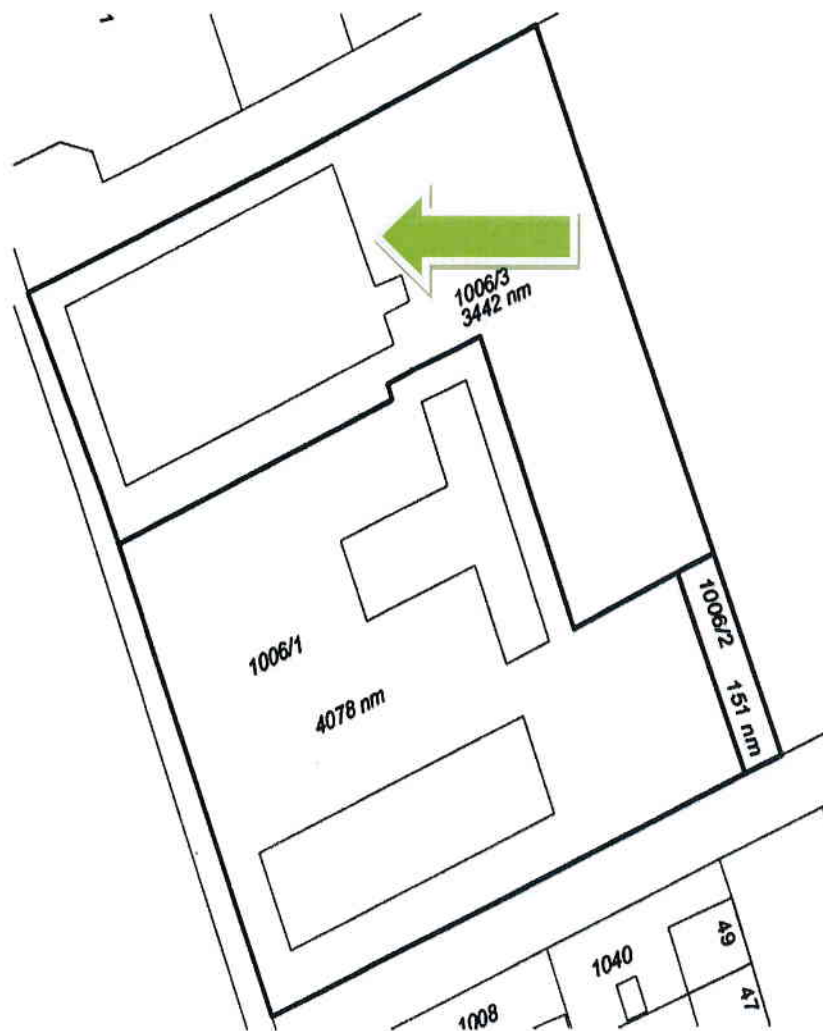
Javaslat:

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.

6, Mellékletek

Helyszínrajz





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.



emelet lelátó rész,



iroda





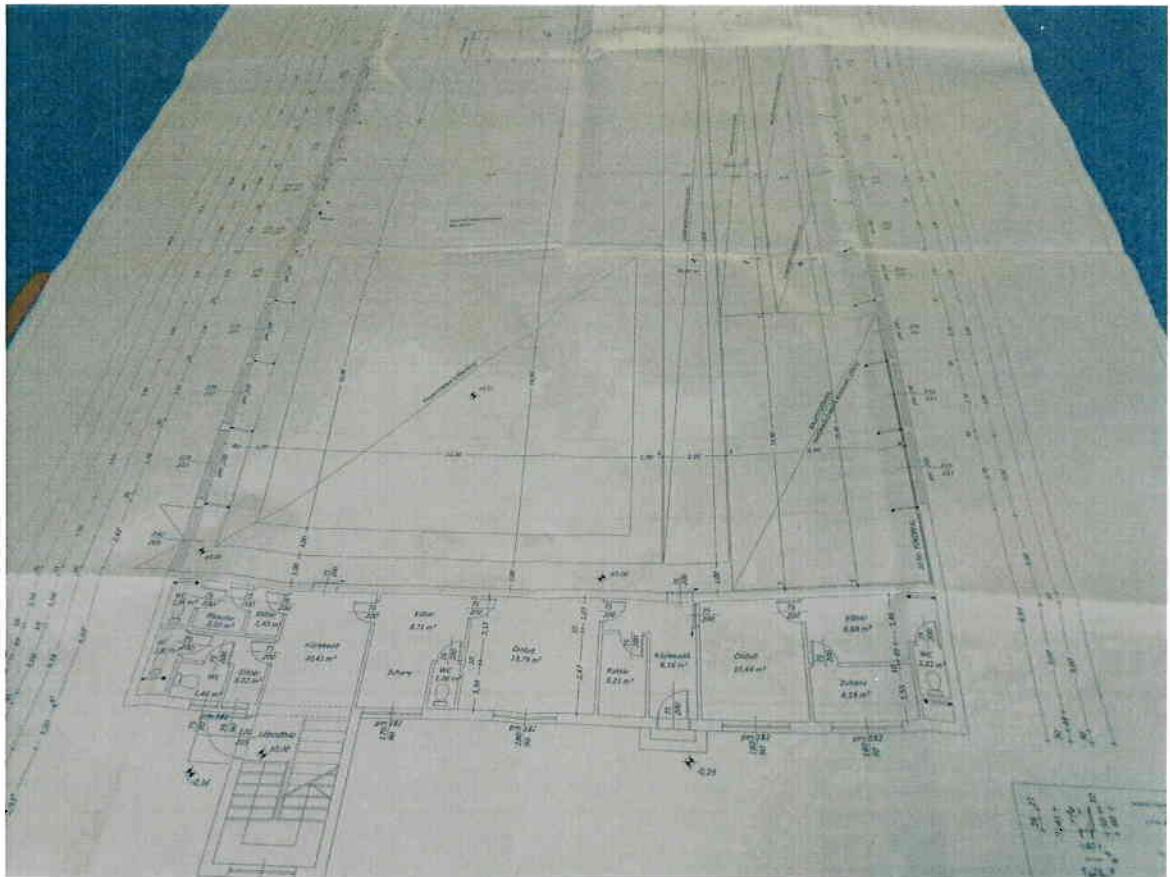
öltözők



Öltöző ablaka alatti vizesedés, beázás (már száradt)



Öltözőkbe kiépített légelszívó,



Alaprajz

