



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKT. 2023



**9700 Szombathely, Kossuth Lajos u.11. szám alatti
6337 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 11. szám alatti 6337 helyrajzi számú** ingatlan piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az értékelt ingatlan korábban bérbeadással került hasznosításra, a korábbi szerződés nem áll rendelkezésünkre, ezért piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk, a piaci összehasonlító módszer a főmódszer a költség alapú és a hozam módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	188 000 000 Ft	0%
Hozam alapú módszer (CF)	151 100 000 Ft	100%
Költség alapú módszer	255 400 000 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	151 100 000 Ft	191 897 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jófogás.hu, ingatlan.net, ingatlanbazar.hu, olx.hu stb.) átvizsgálása után az adott ingatlan főbb jellemzőinek (funkció, elhelyezkedés, műszaki állapot, alapterület) figyelembe vételével választottunk ki.

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 11. szám alatti 6337 helyrajzi számú** ingatlan piaci forgalmi értékét kereken

151.100.000,-Ft-ban,

Azaz százötvenegymillió egyszázezer forintban

javasolom elfogadni.

A megállapított összeg az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalomképessége:

“A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető:	-
“B” a forgalmi érték 60-90%-án könnyen értékesíthető:	85%
“C” a forgalmi érték 60%-a alatt értékesíthető:	
“D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető:	-

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 180-360 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2023. 03. 03.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 45.
Adószám: 23726640-2-18
Cgj.sz.: 18-09-110795
Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara: 18-10245



Piaci összehasonlító módszer						
	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító	4. összehasonlító	5. összehasonlító
Alapadatok						
Adat forrása			https://ingatlan.com/szombathely/elado+iroda/ir-odahelyiseg-irodahazban/32883988		com/szombathely-belvaros/elado+iroda/egyeb-rod/32992294	https://ingatlan.com/szombathely-belvaros/elado+iroda/egyeb-rod/32992294
Adat típusa		tényadat	kínálat	tényadat	kínálat	kínálat
Irányítószám	9700	9700	9700	9700	9700	9700
Település	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Cím	Kossuth La u	Széchenyi u 4-6	Kárpát K u 59	Szent Márton u.	Semmelweis u	belváros
Telekterület (m2)			3850	4787		
Alapterület (m2)	536	60	800	1381	200	750
Ár (Ft)	nettó	30 000 000 Ft	440 000 000 Ft	250 000 000 Ft	78 900 000 Ft	224 900 000 Ft
Jellemzők		Szombathely belvárosában, 1990 óta működő magánklinika épületében, 67 m ² -es ingatlan saját zárt udvari gépkocsi beállóval emeleti rendelő.	Szombathelyen a Csónakázó-tó közelében lévő háromszintes, 800 m ² -es irodaház, ahol összesen 50 munkaállás és több tárgyaló garantálja a professzionális munkakörnyezetet.	Szombathely Belvárosában, frekvenciált, forgalmas utcafronti kirakattal és bejárattal rendelkező üzlethelyiség/	Az összesen 200 m ² -es ház/iroda 2 külön lakrészrel rendelkezik. Alsó szinten recepció, 3 tárgyaló, irattár, tárolók, konyha, vendég wc-k kerültek elhelyezésre.	Püspöki palota közelében eladásra kínálunk egy 4 szintes, összesen 750 nm-es irodaházat. Az épületet 1867-ben alapították, 2000-ben teljes felújításon esett át
Főépület építési éve		1930	1930	1995	1940	1867
Adat kelte		2022.05..	2022	2022.02.11..	2022..	2022.
Kockázati korrekciók						
Kínálati korrekció		100%	85%	100%	85%	85%
Árváltozás korrekció						
Fajlagos érték (Ft/m ²)		500 000 Ft	467 500 Ft	181 028 Ft	335 325 Ft	254 887 Ft
Korrekciók						
Környezeti szempont: földrajzi elhelyezkedés, településen belüli elhelyezkedés, övezet, panoráma, szomszédos létesítmények, szennyező források, stb		0%	10%	10%	5%	0%
Telekterület		0%	-5%	-10%	0%	0%
Alapterület		-20%	10%	20%	-15%	10%
Használati szempont: építési mód, építés éve, felújítás éve, káresemény, üzemeltetés módja, rendeltetés szerű használat, stb		0%	-10%	5%	0%	10%
Műszaki szempont: fűtésrendszer, kivitelezési mód, károsodások, szerkezeti megoldások, burkolatok minősége, épületgépészet, felszereltség, stb		5%	-10%	0%	0%	10%
Építészeti szempont: komfortfokozat, felépítmény célja, helyiségek száma és elrendezése, stb		0%	0%	0%	0%	0%
emelet, udvar elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	0%
Alternatív hasznosíthatóság, funkcióváltás, bővíthetőség		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi szempont: tulajdonviszonyok, terhek, OTÉK és helyi építési szabályzati előírások		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekciók összesen		-10%	-5%	25%	-10%	30%
30%-ot meghaladó korrekció indoklása						
Korrigált fajlagos érték	350 711 Ft	450 000 Ft	444 125 Ft	226 285 Ft	301 793 Ft	331 353 Ft
Érték / Kerekített érték (Ft)		187 981 146 Ft			188 000 000 Ft	

Hozam alapú módszer Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely	Szombathely Szófia u 20	Szombathely Belsikátor	Szombathely Puskás Tivadar u	Szombathely, belváros üzlet	Szombathely Uránia udvar
jellemzés	iroda/üzlet	Irodai épületrész egy fsz. + 1 emeletes, tetőteres, 10 lakásos lakóépület földszintjén, egy műemlék jellegű épületben található. Az épületrész külön bejárattal rendelkezik, az irodai szobák boltívesek, igényesen kialakítottak	Szombathelyen a Fő téren kiadó egy 60 nm-s , első emeleti iroda mely három szobával, teakonyhával mellékhelyiséggel rendelkezik. Az irodát jogi tevékenységre használták, de más hasznosításra is alkalmas. Mennyezetig beépített irattár tárolók	elyen a Puskás Tivadar utcában 4 szintes irodaházban földszinti 308 m2 irodarész kiadó. Bérleti díj: 5,5 eur/m2+áfa/hó + rezsi	Szombathely belvárosában, utcafronti kirakattal is rendelkező üzlethelyiség kiadó. Mérete: 130 m ² Közös költség: 15.000.- Ft/hó	ISzombathely történelmi belvárosában kétszintes üzlethelyiség
bérbeadh.t	543 m ²	199 m ²	60 m ²	308 m ²	130 m ²	70 m ²
telekterület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	tényadat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját	internet	internet	internet	internet
bérleti díj	-	375 000 Ft/hó	150 000 Ft/hó	677 600 Ft/hó	400 000 Ft/hó	100 000 Ft/hó
dátum	-	2022.05.01	2022.09..	2022.09..	2022.09..	2022.09..
fajl. bérl. díj	-	1 884 Ft/m ² /hó	2 500 Ft/m ² /hó	2 200 Ft/m ² /hó	3 077 Ft/m ² /hó	1 429 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
korr. f. b. díj	-	1 884 Ft/m ² /hó	2 250 Ft/m ² /hó	1 980 Ft/m ² /hó	2 769 Ft/m ² /hó	1 286 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok bérleti díjai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-5%		-15%		-5%		-10%		-15%	
műszaki tartalom	0%		5%		0%		5%		5%	
állapota	5%		15%		15%		15%		0%	
elhelyezkedése	5%		0%		10%		0%		0%	
parkoló	0%	10	10%		5%		10%		10%	
összesen		5%		15%		25%		20%		0%
korigált fajlagos bérleti díj		1 979 Ft/m ² /hó		2 588 Ft/m ² /hó		2 475 Ft/m ² /hó		3 323 Ft/m ² /hó		1 286 Ft/m ² /hó
korr. fajl. bérleti díjak átlaga						2 591 Ft/m ² /hó				

Funkció szerinti megosztás

	funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető havi bérleti bevétel	megjegyzés
1	földszinti üzlet	90 m ²	50%	3 887 Ft/m ² /hó	349 792 Ft	-
2	emeti irodák	427 m ²	-15%	2 202 Ft/m ² /hó	940 423 Ft	
3	garázsok	32 m ²	-50%	1 296 Ft/m ² /hó	41 457 Ft	
összesen:		549 m²			1 331 673 Ft/év	

Megjegyzés a bevételekhez

A bevételek számítása során piaci adatokkal számított bevételekkel számoltunk.

Megjegyzés a költségekhez

építményadó. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete. Költsége tekintetében: karbantartás, rezsi (bevételre vetítve) 1%, menedzsment (bevételre vetítve) 0,1% felújítási alap (pótlási költségre vetítve) 0,1%, biztosítás (pótlási költségre vetítve) 0,1%, begyűjtési veszteség (bevételre vetítve) 1% mértékkel számítottunk.

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz

A tőkésített jövedelem meghatározásához tőkésítési és exit ráta meghatározása szükséges. A rátaképzést ún. build-up módszerrel határoztuk meg, amely során a kockázatmentes befektetések hozamából (2028/A jelű fix kamatozású államkötvény) indultunk ki, amelyre az országgkockázatra, a szektorra jellemző kockázatra, valamint az ingatlan adottságaira való tekintettel mindösszesen 7%-os kamatfelárat kalkuláltunk. Az alkalmazott diszkontráta mértéke 10,5%, az extrátát 10%-ban határoztuk meg.

9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 11. szám alatti 6337 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

7

Cash flow tábla

							exit												
bérlet	terület / egység	terület típusa	szerződés lejárta	szerz. sz. b. díj (Ft/m2/hó)	piaci bérleti díj (Ft/m2/hó)	évek: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10													
													szerződéses bevétel:	0	0	0			
földszint üzlet	90		n.a.		3 887	max. bevétel:	4 197 509	4 365 410	4 452 718	4 541 772	4 632 608	4 725 260	4 819 765	4 916 160	5 014 483	5 114 773			
						bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%			
						bevétel összesen:	3 987 634	4 147 139	4 230 082	4 314 683	4 400 977	4 488 997	4 578 777	4 670 352	4 763 759	4 859 034			
emeleti irodák	427		n.a.		2 202	szerződéses bevétel:													
						max. piaci bevétel:	11 285 081	11 736 484	12 088 579	12 451 236	12 824 773	13 209 517	13 605 802	14 013 976	14 434 395	14 867 427			
						piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%			
garázs	32		n.a.		1 296	bevétel összesen:	10 720 827	11 149 660	11 484 150	11 828 674	12 183 535	12 549 041	12 925 512	13 313 277	13 712 676	14 124 056			
						szerződéses bevétel:													
						max. piaci bevétel:	497 483	512 407	527 779	543 613	559 921	576 719	594 020	611 841	630 196	649 102			
							piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
							bevétel összesen:	472 608	486 787	501 390	516 432	531 925	547 883	564 319	581 249	598 686	616 647		
							max. piaci bevétel:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
							piaci bevétel kihaszn.:												
							bevétel összesen:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
összes bevétel								15 181 069	15 783 586	16 215 622	16 659 790	17 116 437	17 585 920	18 068 608	18 564 878	19 075 121	19 599 737		
költségek	épitményadó					1 225 Ft/m2/év	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525	672 525		
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)					4,00%	607 243	631 343	648 625	666 392	684 657	703 437	722 744	742 595	763 005	783 989			
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)					0,20%	557160	557160	557160	557160	557160	557160	557160	557160	557160	557160			
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)					0,10%	278580	278580	278580	278580	278580	278580	278580	278580	278580	278580			
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)					1,00%	151 811	157 836	162 156	166 598	171 164	175 859	180 686	185 649	190 751	195 997			
	összes költség						2 267 318	2 297 444	2 319 046	2 341 254	2 364 087	2 387 561	2 411 695	2 436 509	2 462 021	2 488 252			
cash flow							12 913 751	13 486 142	13 896 576	14 318 535	14 752 350	15 198 359	15 656 912	16 128 369	16 613 100	17 111 485			
diszkontált cash flow							diszkont ráta: 10,50%	11 686 652	11 044 935	10 299 615	9 603 941	8 954 675	8 348 780	7 783 415	7 255 916	6 763 791	6 304 707		
exit érték							exit ráta: 10,00%										171 114 852		
exit érték jelenértéke																	63 047 073		
jelenértékek összege								151 093 499											

Megjegyzés

megbízói kérésre a hozam módszert alkalmaztuk főmódszerként.

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

151 100 000 Ft

Költség alapú módszer						
Telek összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	.	.
jellemzés	VT	Kilátó u	belterület	Középhegy	.	.
terület	503 m ²	540 m ²	2 173 m ²	530 m ²	.	.
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	tranzakció	tranzakció
info forrása	-	s.a.	illeték	illeték	.	.
ár	-	32 000 000 Ft	115 000 000 Ft	27 600 000 Ft	.	.
dátum	-	2022..	2022..	2022..	.	..
fajl. érték	-	59 259 Ft/m ²	52 922 Ft/m ²	52 075 Ft/m ²		
kín.-i korr.	-	-5%	-5%	-5%		
korr. fajl. ér.	-	56 296 Ft/m ²	50 276 Ft/m ²	49 472 Ft/m ²		

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők											
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	
elhelyezkedése	25%		25%		25%		-10%		-10%		
alapterülete	0%		10%		0%		5%		10%		
összesen		25%		35%		25%		-5%		0%	
korrigált fajlagos érték		70 370 Ft/m ²		67 873 Ft/m ²		61 840 Ft/m ²		0 Ft/m ²		0 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga		66 694 Ft/m ²									

Megjegyzés

Telek értéke

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

33 500 000 Ft

A felépítmények értékének megállapítása

	szint	nettó terület (m ²)	fajlagos pótlási költség (Ft/m ²)	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti módosító tényező	avult érték (Ft)
üzletház	földszint	90	650 000	58 500 000	10%	0%	0%	15%	44 752 500
	garázs	32	350 000	11 200 000	10%			15%	8 568 000
építés éve: 2012	1. emelet	161	500 000	80 500 000	10%			15%	61 582 500
	2. emelet	148	500 000	74 000 000	10%			15%	56 610 000
	tetőtér	118	450 000	53 100 000	10%			15%	40 621 500
	tetőterasz	32	40 000	1 280 000	10%			15%	979 200
	összesen	581		278 580 000					213 113 700

A felépítmények értéke

A felépítmények értéke összesen:

213 113 700 Ft

Közművek és egyéb infrastruktúra

megnevezés	mennyiség (m ² ; fm ; db ; stb.)	fajlagos pótlási költség	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti módosító tényező	avult érték (Ft)
határoló kerítés	40	50 000	2 000 000	5%	0%		15%	1 615 000
kapuk	1	400 000	400 000	5%	0%		15%	323 000
járdák			0				15%	0
utak			0		0%		15%	0
térburkolatok	300	25 000	7 500 000	5%	0%		15%	6 056 250
vízellátás	1	150 000	150 000				15%	127 500
szennyvízkezelés	1	150 000	150 000				15%	127 500
gázellátás	1	500 000	500 000				15%	425 000
elektromos ellátás	1	150 000	150 000				15%	127 500
telefonhálózat			0				15%	0
							0%	
összesen			10 850 000					8 801 750

Megjegyzés

Költség alapú szemlélettel az ingatlan értéke jóval meghaladhatja a másik két módszer eredményét, ezért -15% piaci helyzet miatt korrekciót alkalmazunk.

Megállapított érték

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

255 400 000 Ft

Előzmények

A megbízó

SZOVA Nonprofit Zrt megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **6337 helyrajzi számon** szereplő, természetben **Szombathely** belterületén a **Kossuth Lajos u. 11. szám alatt található** üzletház, udvar megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.02.28.-án** tartottuk a tulajdonossal közösen.

Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/200. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszer-től mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmelen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznosága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám:	6337
Cím:	9766 Szombathely, Kossuth Lajos u. 11
Megnevezés:	kivett üzletház, udvar
Telek területe:	503 m ²
Tulajdonos:	SZOVA Nonprofit Zrt. 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/79513/2022

2022.10.26

Szektor : 34

SZOMBATHELY

Belterület 6337 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 11.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	osztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--------------------------------	-------	------------------	----------------------	----------------	-----------------------------------

. Kivett üzletház, udvar

0

503

0.00

2.

Védett terület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36021-2/2008.03.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOVA NONPROFIT ZRT.

cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.

törzsszám: 13980335

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58024/3/1997.09.26

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37003/2013.03.28

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39180/2015.06.19

Jelzálogjog 5 500 000 000 FT, azaz ötmilliárd-ötszázmillió FT erejéig .

Terheli a szombathelyi 0172/4, 0172/6, 12606/1-8, 12607/1-7, 12607/9, 7029/5, 7029/6, 7027, 7017/1, 6169, 6174/2, 6175/B/1 helyrajzi számú ingatlanokat is.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39180/2015.06.19

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/3.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



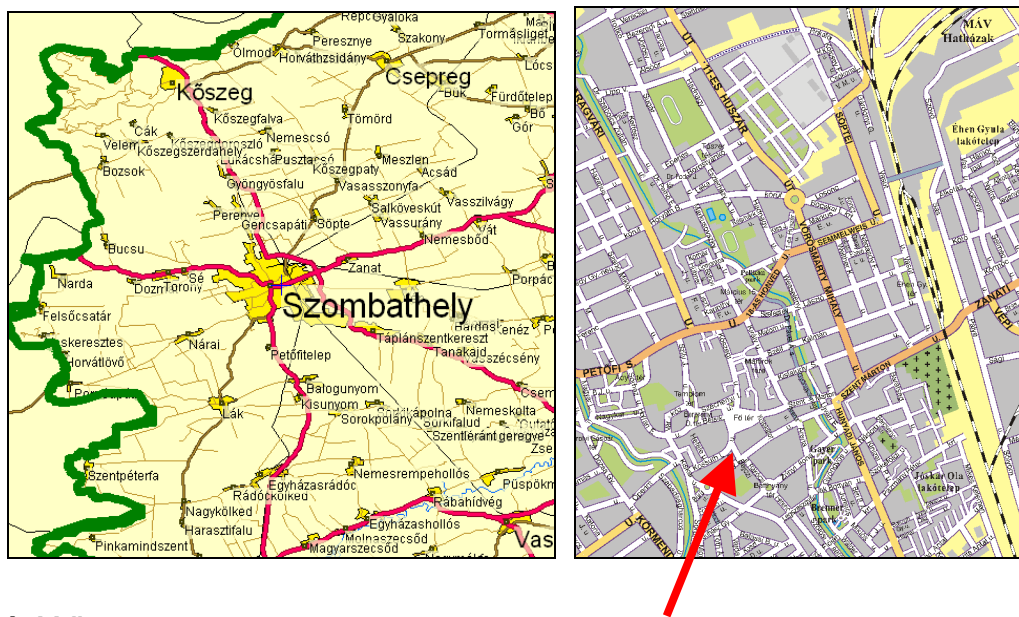
Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Fő tértől É-ra az Uránia udvarban található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóknak lehetséges, A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 2 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.



Gazdasági környezet

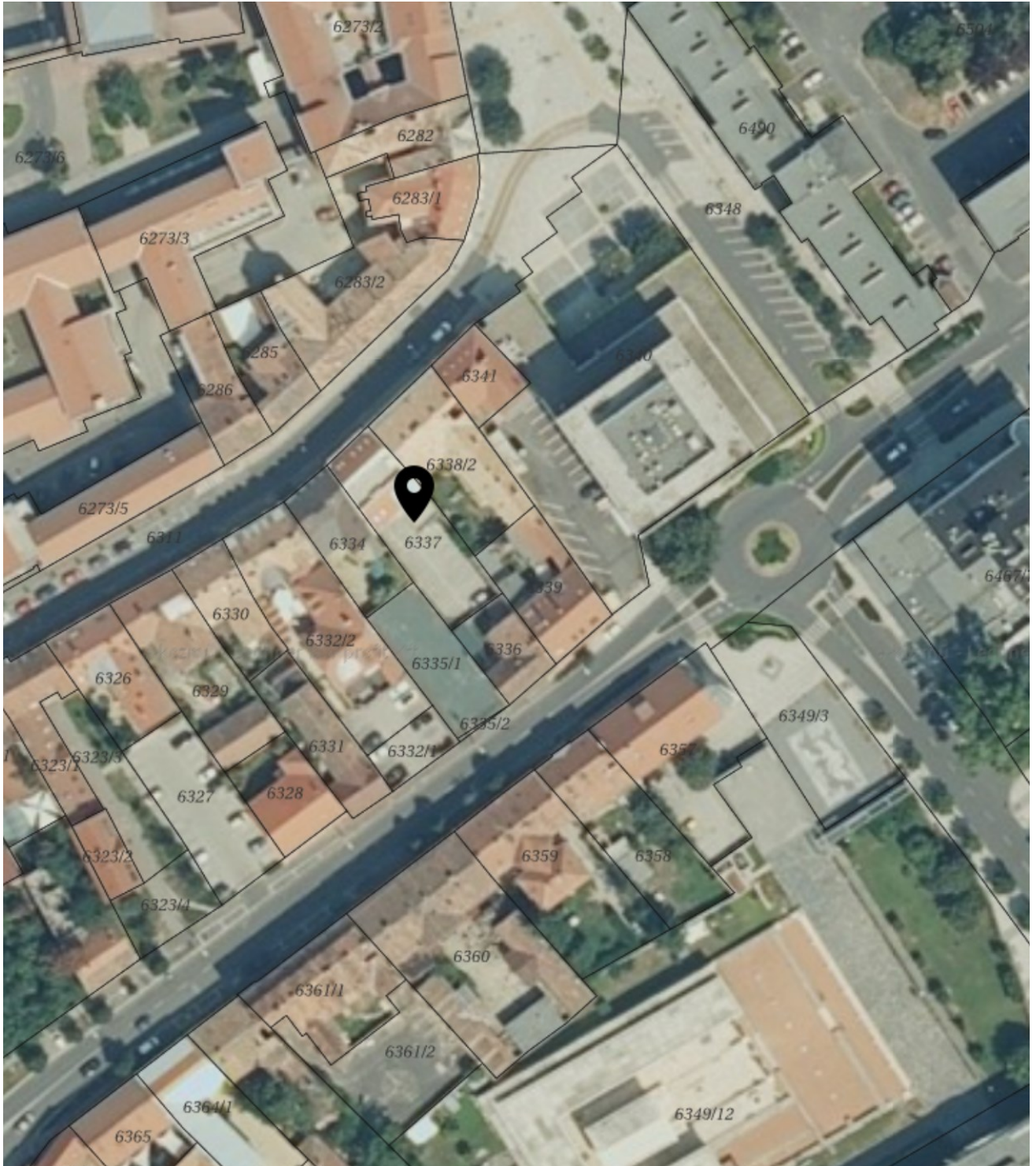
Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

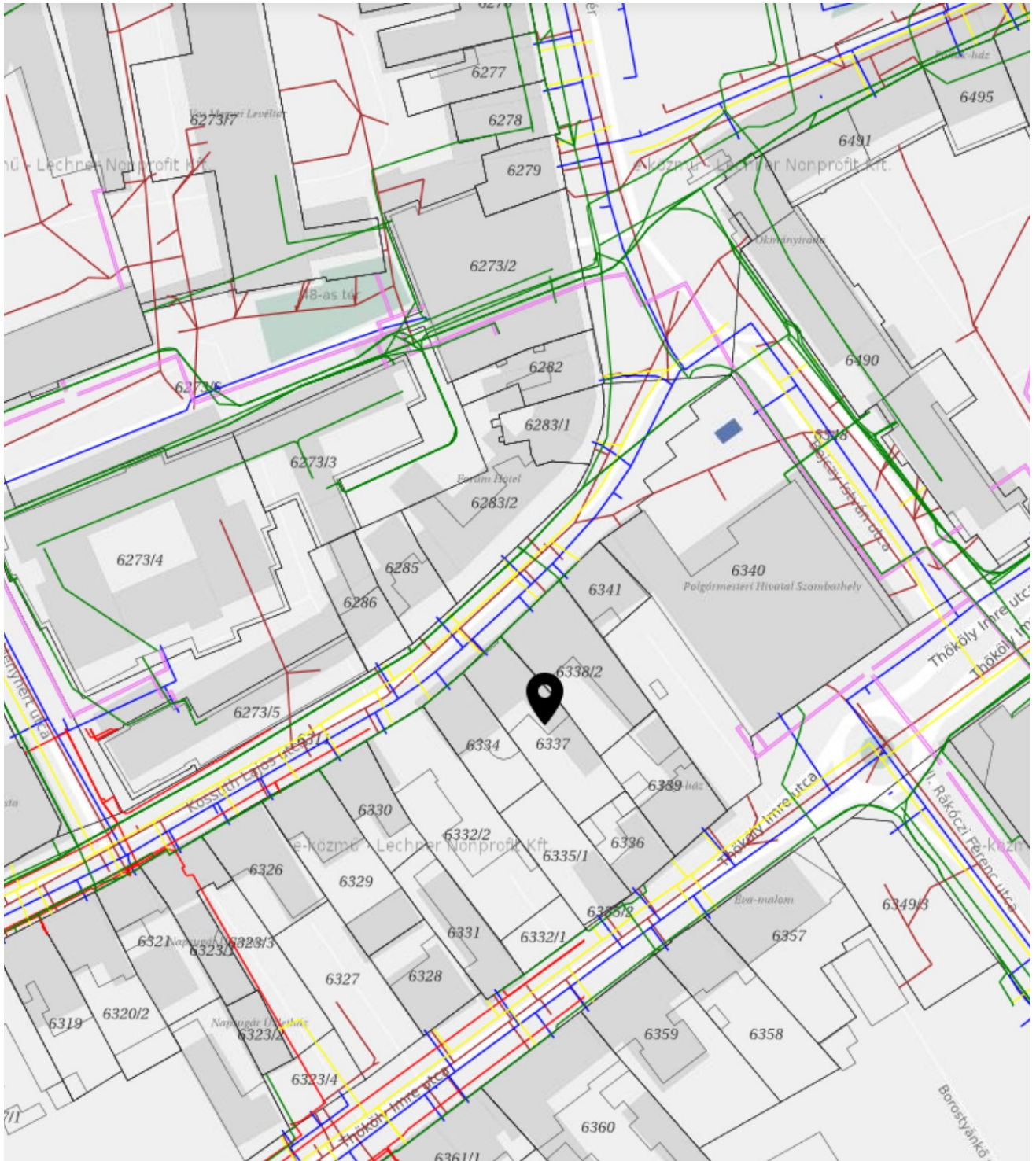


A rendszerváltozást követően erőteljes beruházási tevékenység indult meg, tökeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az elsősorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tőkét jellemzően a gép-
iparba fektették, az egykor húzóágazatnak számító könnyűipar és élelmiszeripar jelentősen veszített pozíciójából. A külföldi tulajdonú cégek innovációs szemléletükkel, korszerű technika és technológia behozatalával, munkahelyteremtéssel járultak hozzá a megye gazdasági megújulásához.

A gazdasági átalakulás a foglalkoztatási szerkezet megváltozását vonta maga után, amelynek egyik jellemzője a szolgáltató jellegű ágak erősödése. Az ipar és az építőipar a piaczgazdasági feltételekhez történt gyors alkalmazkodás valamint a külföldi működő tőke beáramlás következtében megtartotta pozícióját. A mezőgazdaságban és az erdőgazdálkodásban dolgozók részaránya mára 4%-ra süllyedt.

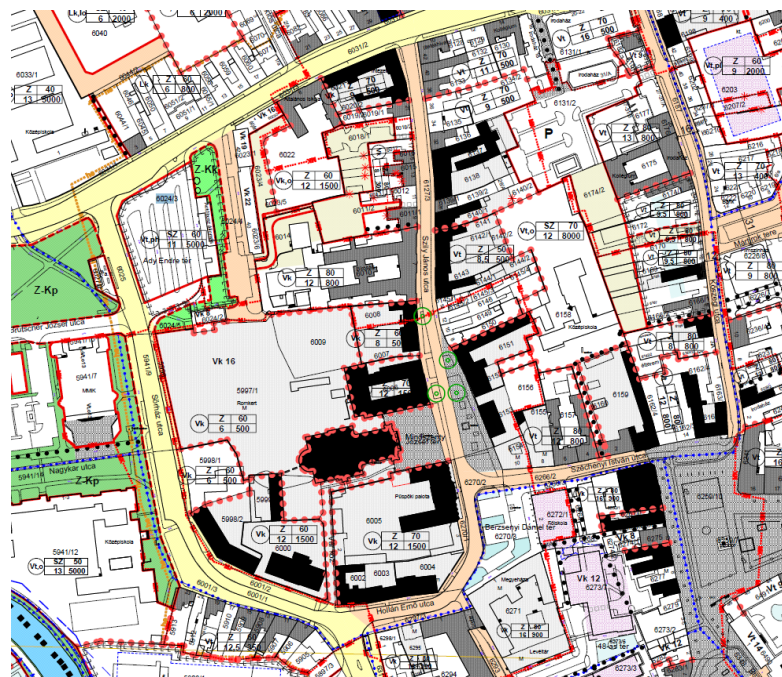






Infrastrukturális ellátottság

A belvárosban elhelyezkedő ingatlan környezetében minden fontos infrastruktúra gyalogosan elérhető.



Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan. 6337 hrsz., telek területe: 503 m² „kivett üzletház, udvar” megnevezésű ingatlan 581,3 m² hasznos alapterületű épülettel rendelkezik. Az ingatlan a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit ZRt. kizárólagos tulajdonát képezi.

A belvárosban elhelyezkedő összközműves ingatlan 2012-ben került kialakításra, fsz+2 em+tetőtér tagolással. Az épület szakaszolása, albetétesítése az építészeti kialakítása, a kevés vizeshelyiség miatt nehézkes, de megoldható.

Az üzletházban egyedi kombigázkazános fűtésrendszer padlófűtéssel, mely helyiségenként 1-1 hőmérséklet szabályzóval egészül ki. A nyári napokon klíma biztosítja az épület légterének megfelelő temperaturáját.

Parkolás céljából az üzletház földszintjén 2 különálló, zárható garázs foglal helyet, valamint a telken egy 7 férőhelyes parkoló.

Az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezete:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely város belterületén a belvárosban a Fő téren közelében a Kossuth Lajos utcában található.

Közműellátottság:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása a város közműhálózat rendszeréről önálló mérő közbeiktatásával kiépített.

Szennyvízelvezetés

A keletkező szennyvizek a csatornaközműbe jutnak.

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

Az ingatlan gáz energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Felépítmény műszaki leírása

átépítés ideje: 2012
 Rendeltetés: üzletház, irodaház

Tartószerkezetek:

Alapozás: sávalap
 Függőleges tartószerkezet: tégl
 Vízszintes teherhordó sz.: vb
 Tetőszerkezet: nyeregtető és lapostető

Szakiipari szerkezetek

Válaszfalak: tégl
 Bádogos szerkezetek: kiépített
 Tetőhéjalás: cserép, lemez
 Padlóburkolatok: kerámia lap, laminált burkolat

Felületképzések:

külső felület: vakolt, burkolt
 belső felület: vakolt, festett, faburkolat, vizes berendezések körül csempeburkolat

Nyílászárók: hőszigetelt szerkezetek

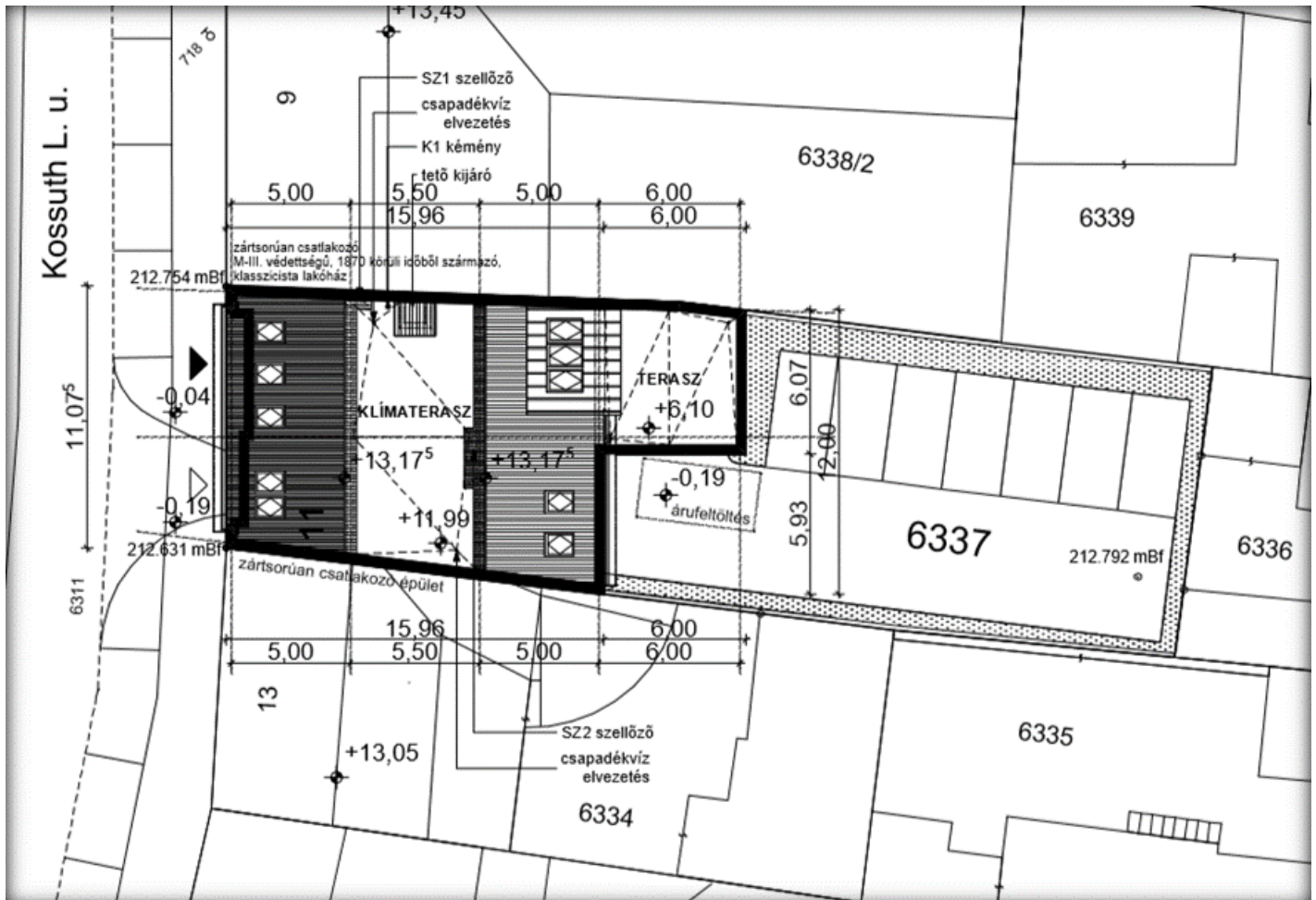
Épületgépészet

Elektromos hálózat: kiépített
 Gázellátás: kiépített
 Fűtés: gáz központi fűtés
 Vízellátás: kiépített,
 Csatornázás: kiépített
 Távközlés: fővonal, kiépített.

Állapotrögzítő leírás

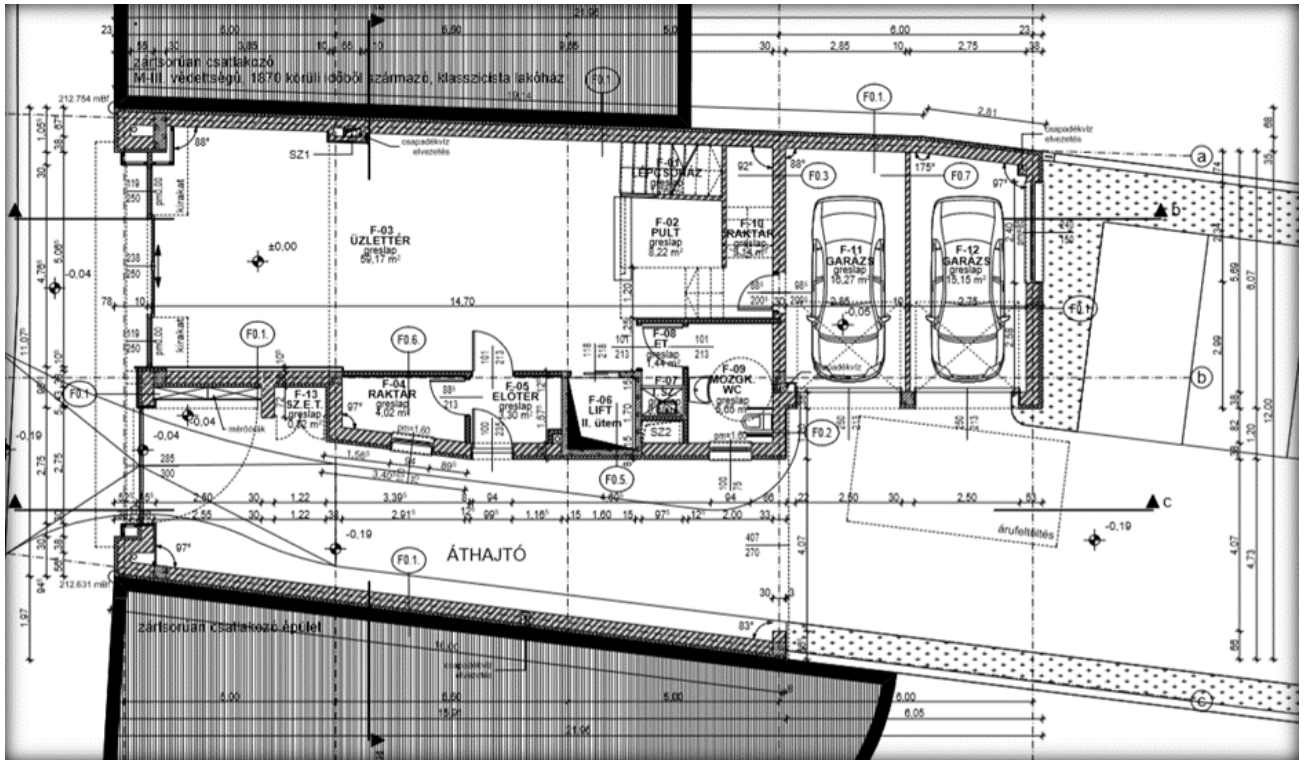
A helyszíni szemle során az alábbiakat állapítottam meg:
 A megbízás tárgyát ingatlan tartószerkezeti problémákra utaló jeleket nem tapasztaltam. Beázás nyomok és az előző bérlő miatt tisztasági festése és a bádogos szerkezetek ellenőrzése indokolt.

Helyszínrajz

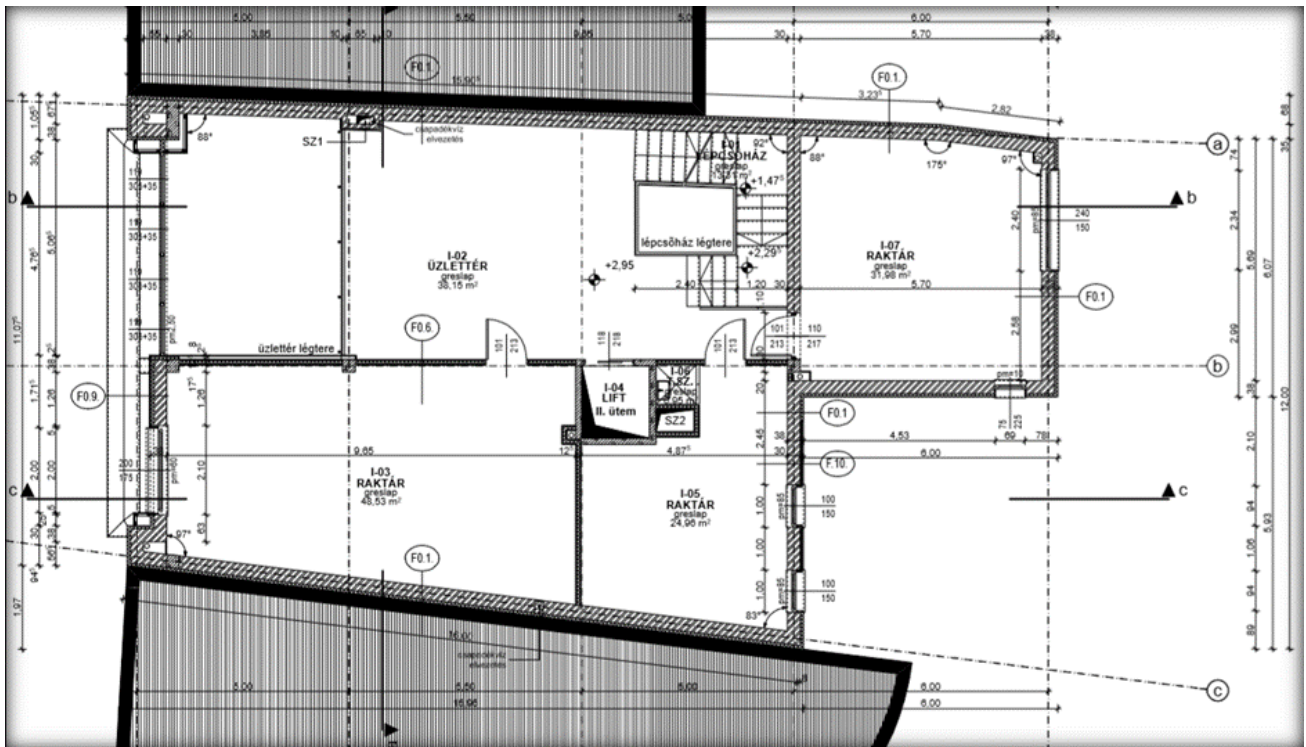


telek területe:	503 m ²
bruttó beépített alapterület:	226,19 m ²
beépítési százalék:	44,96 % < 80 %
zöldfelület:	53,19 m ²
zöldfelületi arány:	10,57 % > 10 %
összes hasznos alapterület:	581,30 m ²
építménymagasság:	5,18 m < 6,50 m

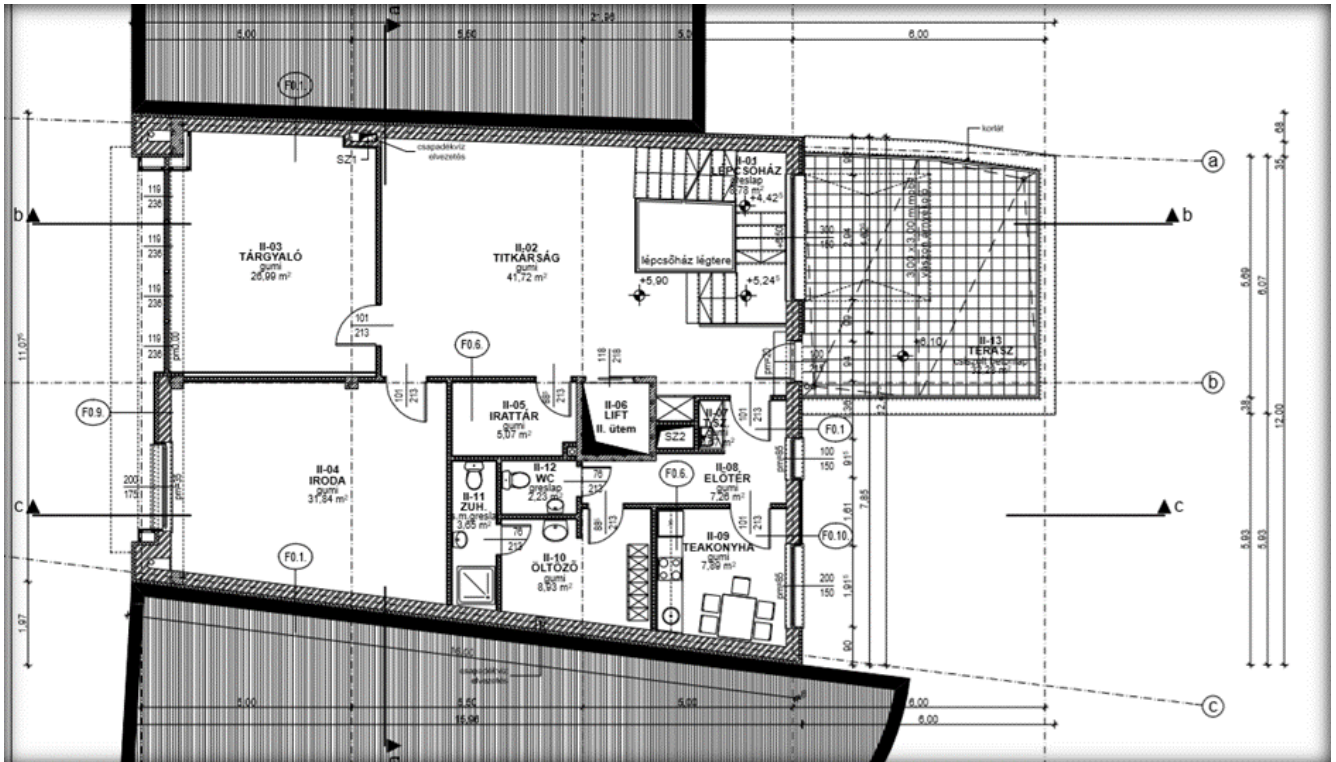
1.1.1.Földszinti alaprajz:



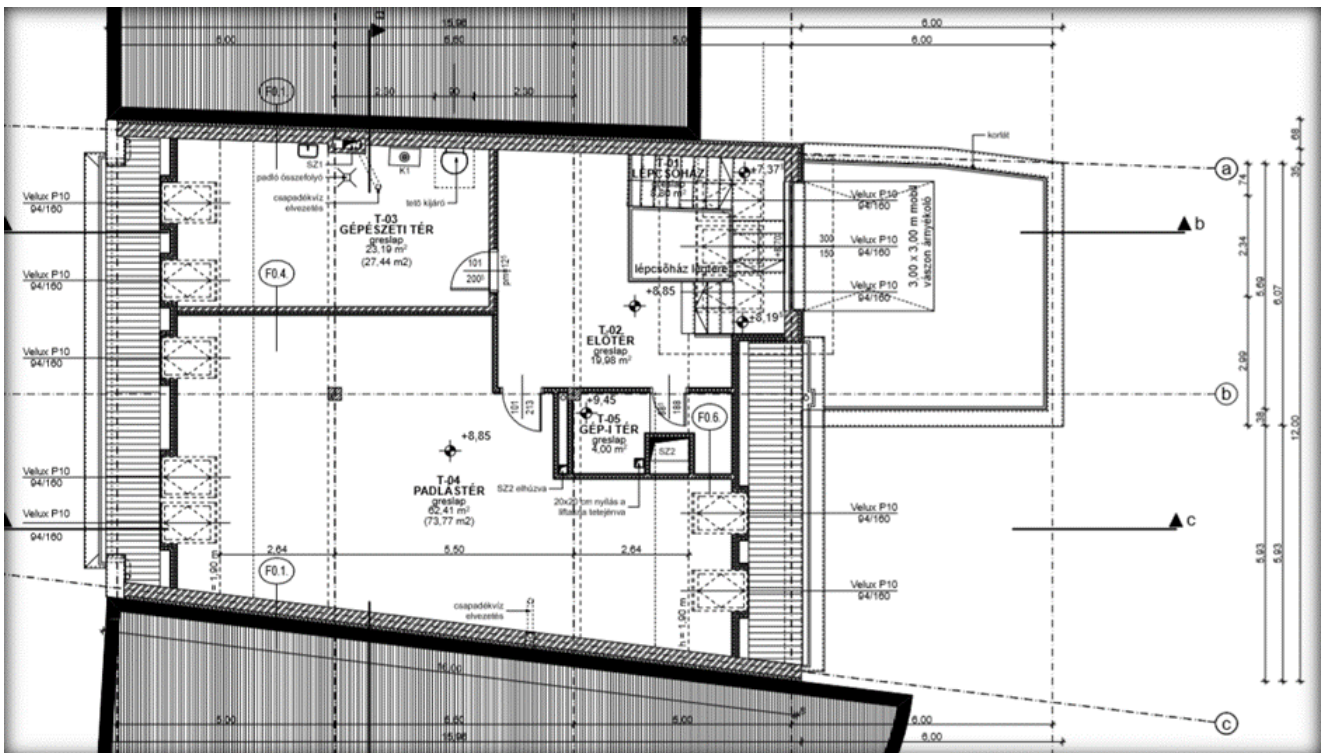
1.1.2.Első emeleti alaprajz:



1.1.3. Második emeleti alaprajz:



1.1.4. Tetőtéri alaprajz:



Helyiség neve	Tűzvesz.-i oszt./Nettó terület					Zárt tér	Terasz terület		
	Terület	TO	A	B	C			D	E
FÖLDSZINT									
lépcsőház	1,76	E				1,76	1,76		
pult	8,22	D			8,22		8,22		
üzlettér	59,17	E				59,17	59,17		
raktár	4,02	E				4,02	4,02		
előtér	3,3	D			3,3		3,30		
lift	2,72	D			2,72		2,72		
tak.szer.	0,68	D			0,68		0,68		
előtér	1,44	D			1,44		1,44		
mozgk. wc	5,65	E				5,65	5,65		
raktár	3,14	E				3,14	3,14		
garázs	16,27	D			16,27		16,27		
garázs	15,15	D			15,15		15,15		
szemetes edény tároló	0,82	D			0,82		0,82		
FÖLDSZINT ÖSSZESEN:					106,37		122,34	0,00	
I. EMELET									
lépcsőház	13,31	E				13,31	13,31		
üzlettér	38,15	D			38,15		38,15		
raktár	48,53	E				48,53	48,53		
lift	2,72	E				2,72	2,72		
raktár	24,96	E				24,96	24,96		
tak. szer.	0,95	E				0,95	0,95		
raktár	31,98	E				31,98	31,98		
I. EMELET ÖSSZESEN:					160,60		160,60	0,00	
II. EMELET									
lépcsőház	8,78	E				8,78	8,78		
titkárság	41,72	D			41,72		41,72		
tárgyaló	26,99	D			26,99		26,99		
iroda	31,84	D			31,84		31,84		
irattár	5,07	D			5,07		5,07		
lift	2,72	D			2,72		2,72		
tak. szer.	0,67	E				0,67	0,67		
előtér	7,26	D			7,26		7,26		
teakonyha	7,89	D			7,89		7,89		
öltöző	8,93	D			8,93		8,93		
zuhanyzó	3,65	E				3,65	3,65		
wc	2,23	E				2,23	2,23		
terasz	32,23	E				32,23	32,23		
II. EMELET ÖSSZESEN:					179,98		147,75	32,23	
TETŐTÉR									
lépcsőház	8,8	E				8,8	8,80		
előtér	19,98	E				19,98	19,98		
gépészeti tér	23,19	D			23,19		23,19		
padlástér	62,41	D			62,41		62,41		
gépészeti tér	4	D			4		4,00		
TETŐTÉR ÖSSZESEN:					28,78		118,38	0,00	
Rendeltetés szerint:							122,34		
							160,60		
							147,75		
							118,38		
								32,23	
								Terasz: 32,23	
ÖSSZESEN:	581,30		0,00	0,00	0,00	308,77	272,53	549,07	32,23
			0,00%	0,00%	0,00%	53,12%	46,88%		

	Helyiség	Szint	Bruttó terület	Nettó terület	Redukálás -0,1	Redukált terület
1	lépcsőház	földszint	1,7952	1,76	100%	1,76
2	pult	földszint	8,3844	8,22	100%	8,22
3	üzlettér	földszint	60,3534	59,17	100%	59,17
4	raktár	földszint	4,1004	4,02	100%	4,02
5	előtér	földszint	3,366	3,3	100%	3,3
6	lift helye		2,7744	2,72	100%	2,72
7	szertár	földszint	0,6936	0,68	100%	0,68
8	előtér	földszint	1,4688	1,44	100%	1,44
9	wc	földszint	5,763	5,65	100%	5,65
10	raktár	földszint	3,2028	3,14	100%	3,14
11	garázs	földszint	17,0835	16,27	40%	6,508
12	garázs	földszint	15,9075	15,15	40%	6,06
13	tároló	földszint	0,861	0,82	40%	0,328
14	lépcsőház	emelet	13,9755	13,31	100%	13,31
15	üzlettér	emelet	40,0575	38,15	100%	38,15
16	iroda	emelet	50,9565	48,53	100%	48,53
17	lift helye	emelet	2,856	2,72	100%	2,72
18	iroda	emelet	26,208	24,96	100%	24,96
19	tároló	emelet	0,9975	0,95	100%	0,95
20	iroda	emelet	33,579	31,98	100%	31,98
21	lépcsőház	2. emelet	9,219	8,78	100%	8,78
22	titkárság	2. emelet	43,806	41,72	100%	41,72
23	tárgyaló	2. emelet	28,3395	26,99	100%	26,99
24	iroda	2. emelet	33,432	31,84	100%	31,84
25	irattár	2. emelet	5,3235	5,07	100%	5,07
26	lift helye	2. emelet	2,856	2,72	100%	2,72
27	tároló	2. emelet	0,7035	0,67	100%	0,67
28	előtér	2. emelet	7,623	7,26	100%	7,26
29	teakonyha	2. emelet	8,2845	7,89	100%	7,89
30	öltöző	2. emelet	9,3765	8,93	100%	8,93
31	zuhanyzó	2. emelet	3,8325	3,65	100%	3,65
32	wc	2. emelet	2,3415	2,23	100%	2,23
33	tetőterasz	2. emelet	33,8415	32,23	20%	6,446
34	lépcsőház	tetőtér	9,24	8,8	100%	8,8
35	előtér	tetőtér	20,979	19,98	100%	19,98
36	gépezet	tetőtér	24,3495	23,19	100%	23,19
37	padlástér iroda	tetőtér	65,5305	62,41	100%	62,41
38	kazán	tetőtér	4,2	4	100%	4
			0			
Terület összesen:			607,662	581,3		536,172

Megjegyzés

A megállapított összeg az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Szombathely, 2023. 03. 03.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.
Adószám: 23726640-2-18
Cgj.sz.: 18-09-110795
Bsz.: 17600042-00549756-00200004

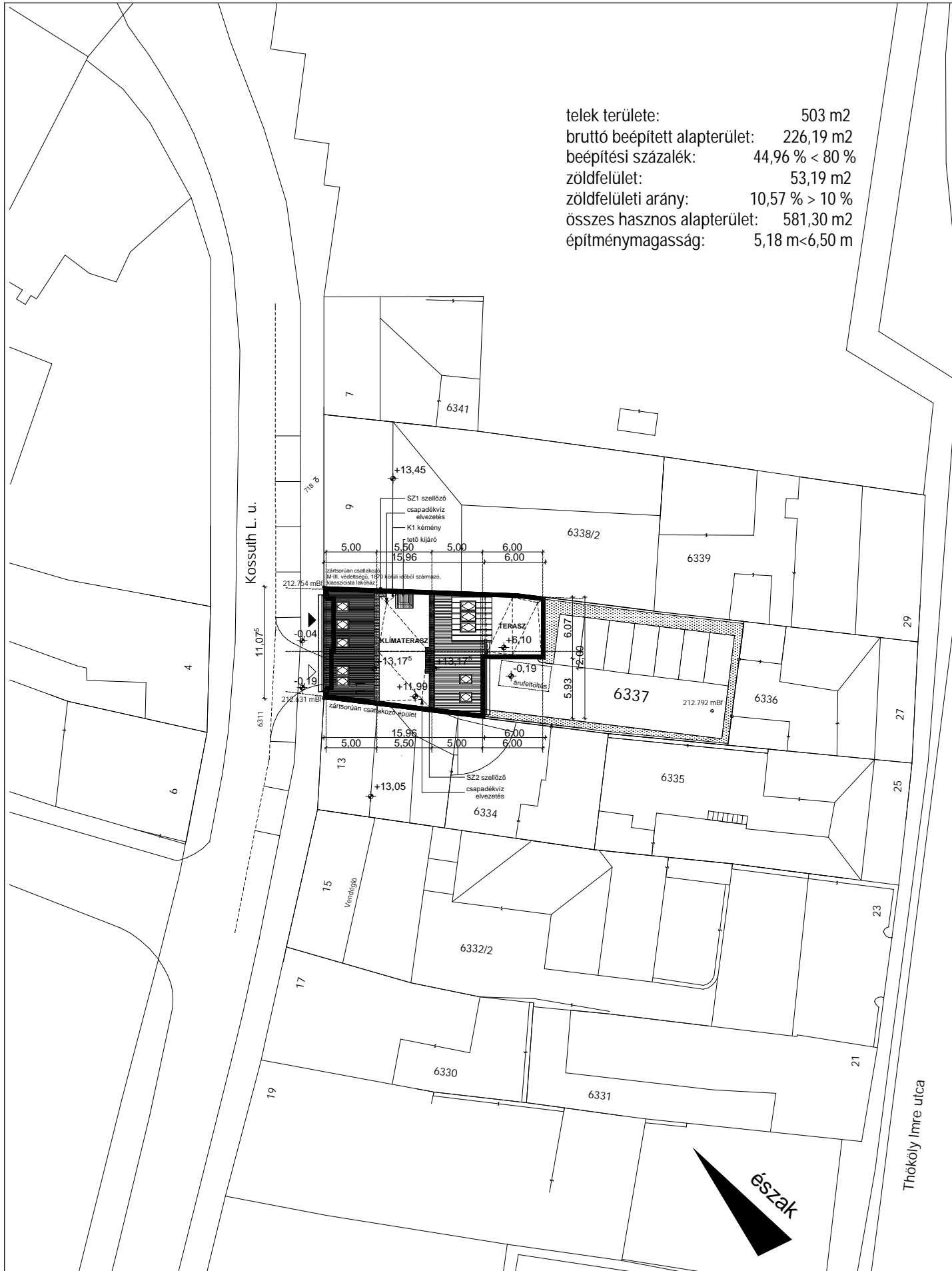


Szunyog András
E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara: 18-10245



telek területe: 503 m²
 bruttó beépített alapterület: 226,19 m²
 beépítési százalék: 44,96 % < 80 %
 zöldfelület: 53,19 m²
 zöldfelületi arány: 10,57 % > 10 %
 összes hasznos alapterület: 581,30 m²
 építménymagasság: 5,18 m < 6,50 m



Darabos Géza
 okl. építész-mérnök É 20-0201
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 darabosgeza@zalaszam.hu
 p | a n d e s i g n @ z a l a s z a m . h u
PLAN DESIGN
 Plan-Design Építész Stúdió Kft.
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61. Építész Stúdió Kft.

HELYSZÍNRAJZ

ÜZLETHÁZ

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

Építés helye: Szombathely, Kossuth L. u. 11. hrsz.: 6337

Megrendelő: SZOVA, Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. 9700 Szombahely, Welther K. u. 4.

Felelős tervező: Darabos Géza okl. építész-mérnök

Tervező társ: Schifter Gergely okl. építész-mérnök

Ée-00

2008. 03.

M = 1: 500

É 20-0201

É 2-20-0241

9

6338/1

6338/2

6339

zártan csatlakozó
M-III. védettségű, 1870 körüli időből származó, klasszicista lakóház

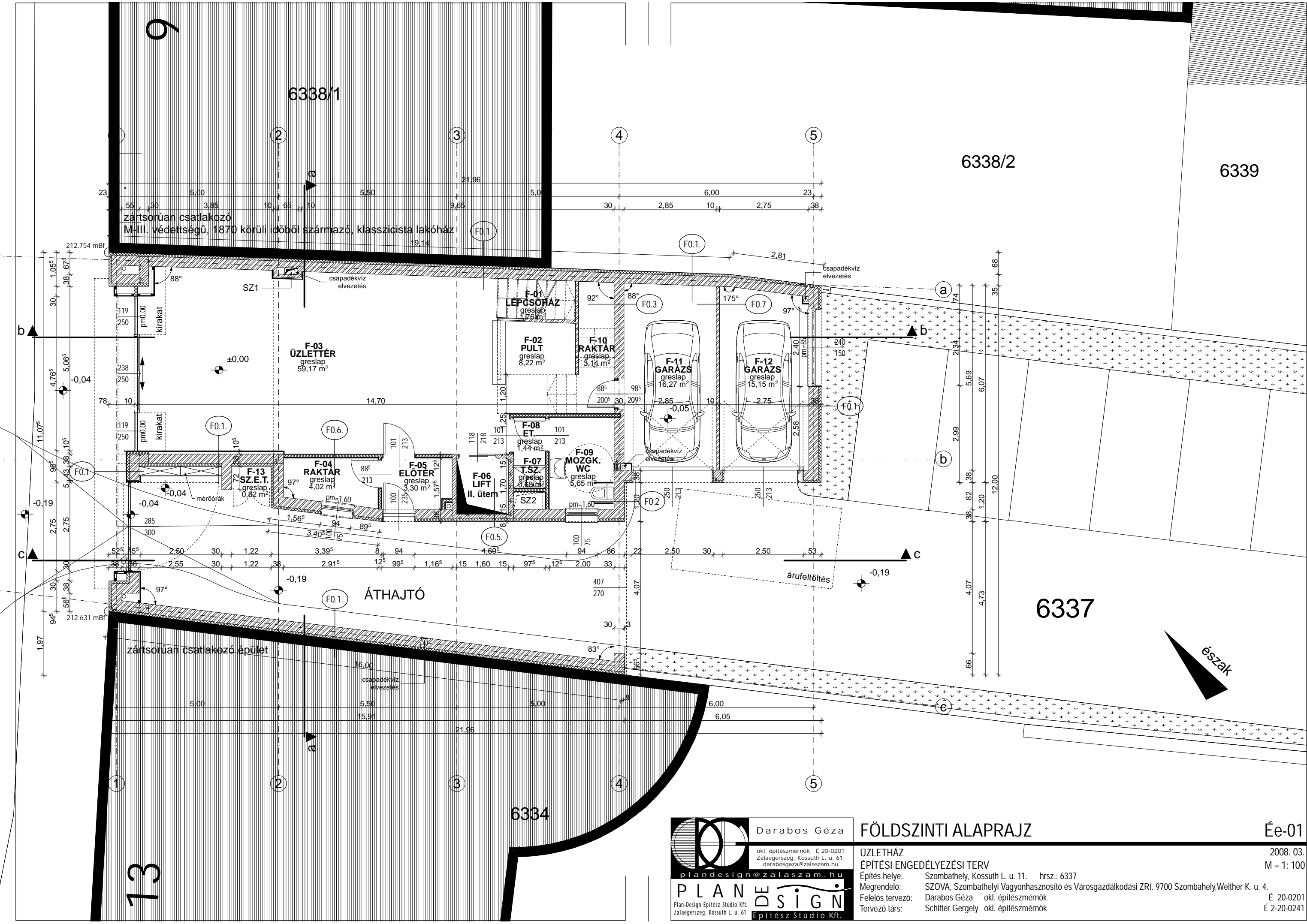
zártan csatlakozó épület

13

6334

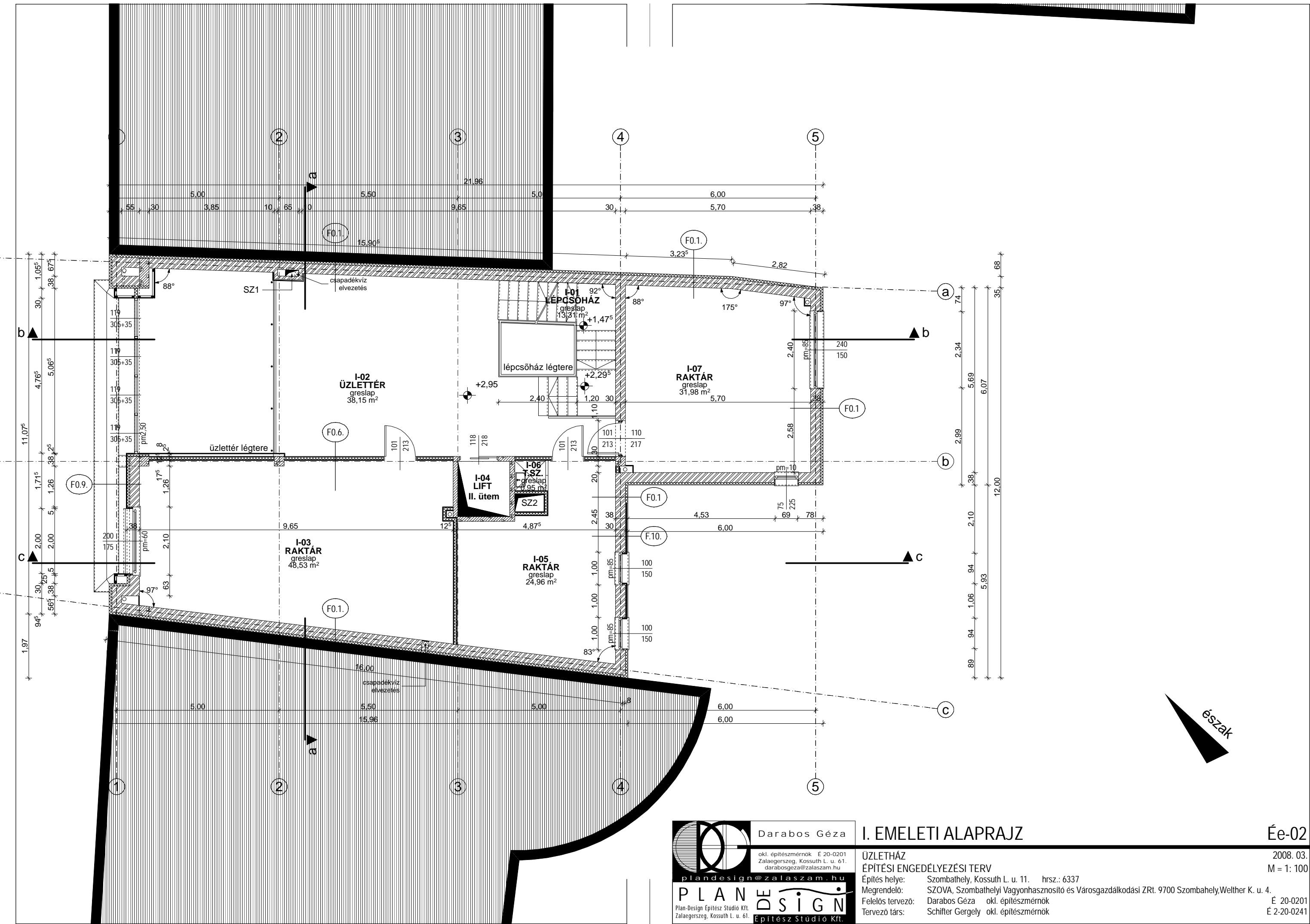
6337

észak



Darabos Géza
 okl. építész-mérnök E 20-0201
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 darabosgeza@zalasam.hu
 plandesign@zalasam.hu
PLAN DESIGN
 Plan-Design Építész Stúdió Kft.
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 Építész Stúdió Kft.

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
Ée-01
 2008. 03.
 M = 1: 100
ÜZLETHÁZ
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 Építés helye: Szombathely, Kossuth L. u. 11. hrsz.: 6337
 Megrendelő: SZOVA, Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. 9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
 Felelős tervező: Darabos Géza okl. építész-mérnök É 20-0201
 Tervező társ: Schifter Gergely okl. építész-mérnök É 2-20-0241

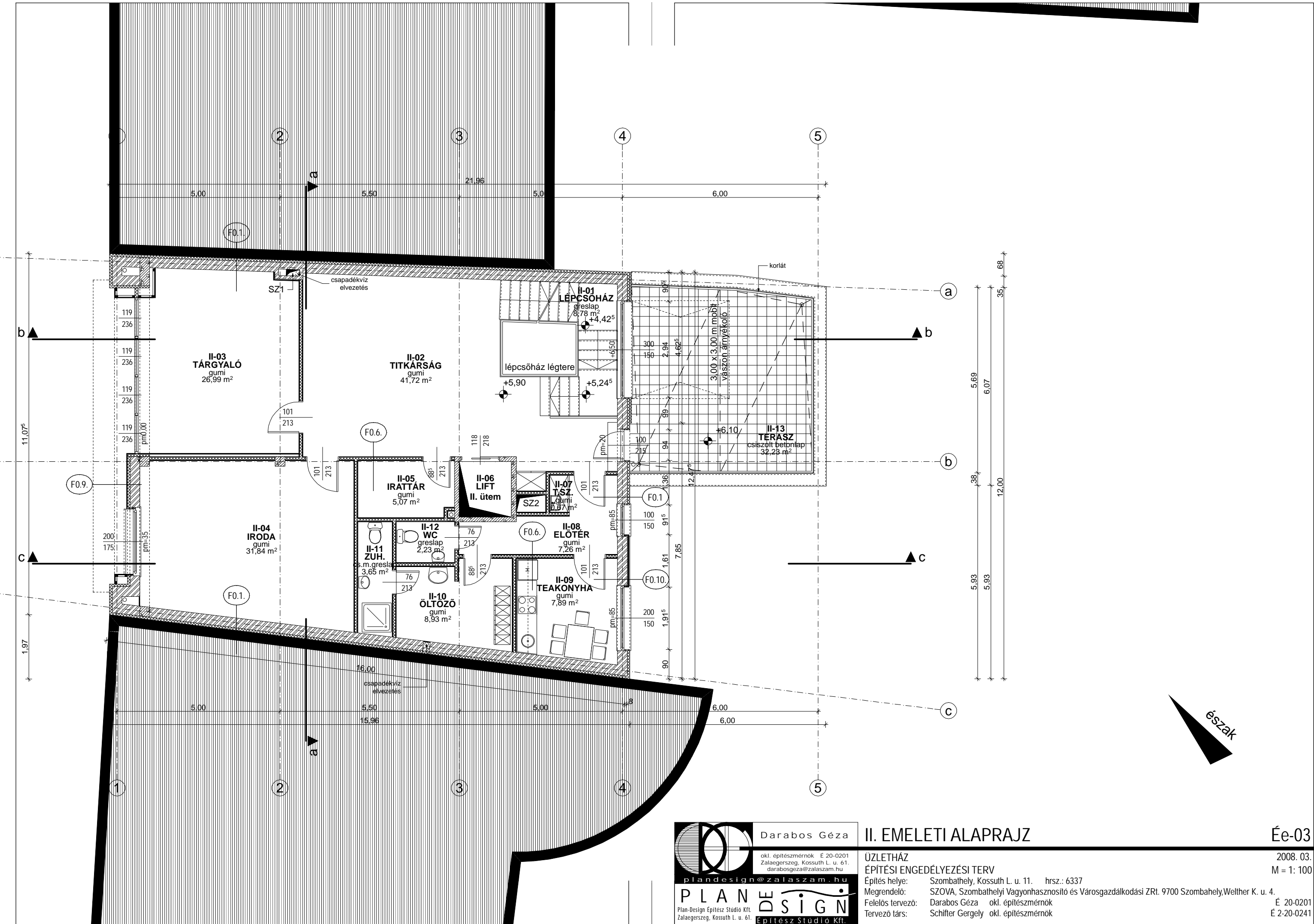



Darabos Géza
 okl. építésmérnök E 20-0201
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 darabosgeza@zalasam.hu
 plandesign@zalasam.hu
PLAN DESIGN
 Plan-Design Építész Stúdió Kft.
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.

I. EMELETI ALAPRAJZ

ÜZLETHÁZ
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 Építés helye: Szombathely, Kossuth L. u. 11. hrsz.: 6337
 Megrendelő: SZOVA, Szombathelyi Vagyonghasznosító és Városgazdálkodási ZRt. 9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
 Felelős tervező: Darabos Géza okl. építésmérnök É 20-0201
 Tervező társ: Schifter Gergely okl. építésmérnök É 2-20-0241

Ée-02
 2008. 03.
 M = 1: 100

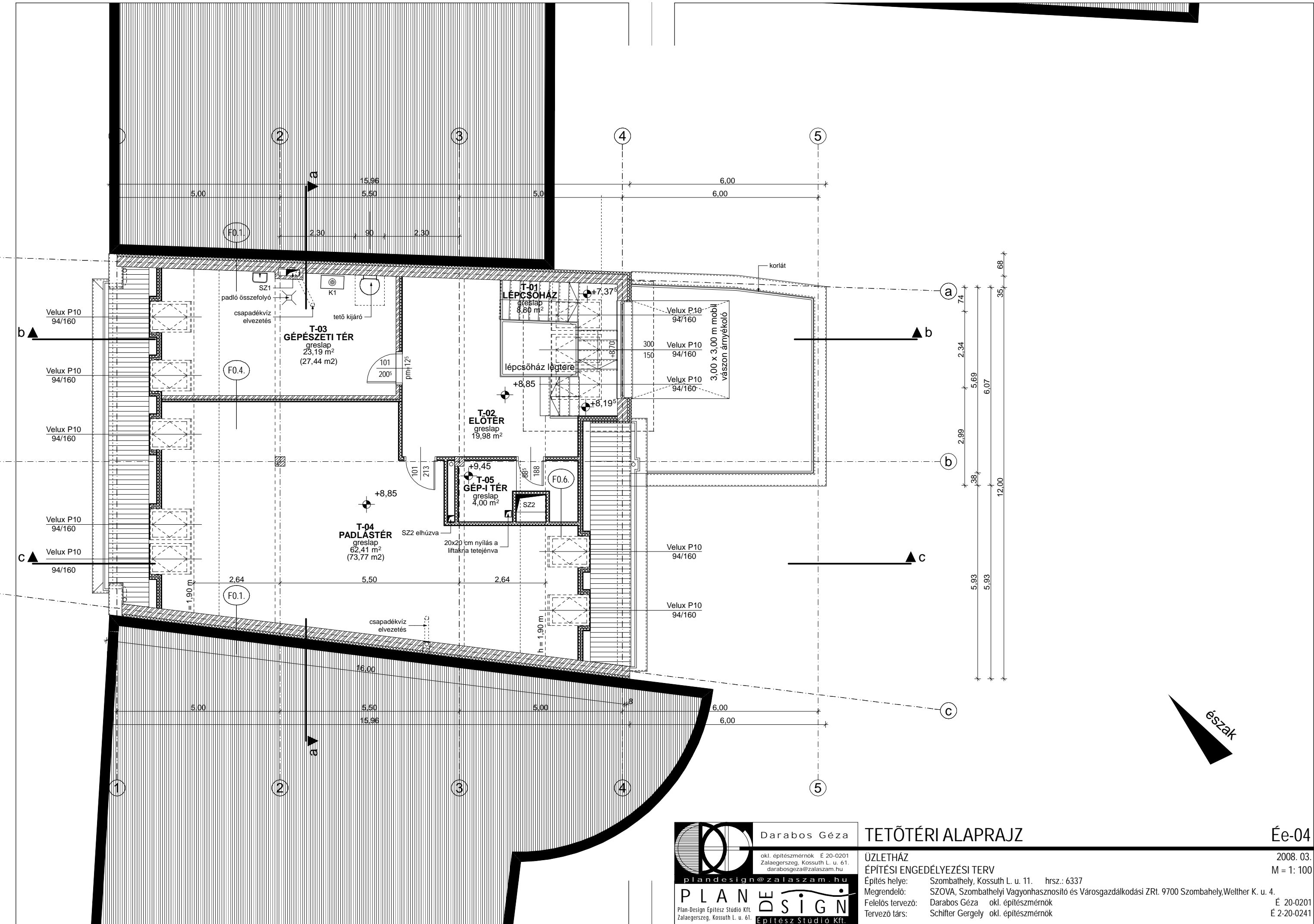


Darabos Géza
 okl. építész-mérnök E 20-0201
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 darabosgeza@zalasam.hu
 plandesign@zalasam.hu
PLAN DESIGN
 Plan-Design Építész Stúdió Kft.
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 Építész Stúdió Kft.

II. EMELETI ALAPRAJZ Ée-03

ÜZLETHÁZ
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 Építés helye: Szombathely, Kossuth L. u. 11. hrsz.: 6337
 Megrendelő: SZOVA, Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. 9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
 Felelős tervező: Darabos Géza okl. építész-mérnök É 20-0201
 Tervező társ: Schifter Gergely okl. építész-mérnök É 2-20-0241

2008. 03.
 M = 1: 100



Darabos Géza
 okl. építész-mérnök E 20-0201
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61.
 darabosgeza@zalasam.hu
 plandesign@zalasam.hu
PLAN DESIGN
 Plan-Design Építész Stúdió Kft.
 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 61. Építész Stúdió Kft.

TETŐTÉRI ALAPRAJZ

ÜZLETHÁZ
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
 Építés helye: Szombathely, Kossuth L. u. 11. hrsz.: 6337
 Megrendelő: SZOVA, Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. 9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
 Felelős tervező: Darabos Géza okl. építész-mérnök É 20-0201
 Tervező társ: Schifter Gergely okl. építész-mérnök É 2-20-0241

Ée-04
 2008. 03.
 M = 1: 100

MŰSZAKI LEÍRÁS

a

Szombathely, Kossuth L. u. 11. szám alatti 6337 hrsz-ú ingatlanon tervezett üzletház építési engedélyezési tervéhez

Előzmények, tervezési program:

A tervezett épület építési telke Szombathely belterületén a Kossuth L. u. 11. szám alatt található. A tervezési területen jelenleg egy épület áll, melynek teljes bontását kezdeményezte a beruházó. A bontási engedélyezési tervek elkészültek! Az ingatlan tulajdonosa a telek adottságait figyelembe véve üzletház építését határozta el, és irodánkknak adott megbízást az engedélyezési tervek elkészítésére. Tárgyi tervdokumentációt az építetővel egyeztettem, a benne foglaltak akarata szerint kerültek tervezésre. Az épület jelen pillanatban egy üzlethelyiséget tartalmaz. A vonatkozó Rendezési Terv szerinti építési övezet a VT-Z-9m/80%/300m², melynek megfelelően a Főépítési Irodán történt egyeztetés során megállapítást nyert, hogy a beépítés maximum 80% lehet, a zöldfelület minimálisan 10%-ban meghatározott. Az építménymagasság maximum 9,00 m, az előkert 0,00 m kell, hogy legyen. Az építési hely 16,00m mélységben korlátozott, illetve a hátsó toldalékszárny további 6,00m-t nyúlhat hátra. A szükséges parkolókat lehetőleg telken belül kell elhelyezni, így az áthajtó építése is elvárt.

A tervezési program alapelemeiként beruházó az alábbi támpontokat határozta meg:

1. *Üzletház kialakítása:*

Földszinten és az első emeleten összesen 100 m² exclusive ügyféltér kialakítása. A raktárak és a szükséges szociális és kiszolgáló helyiségek az első és a második emeleten kaphatnak helyet. A feltöltés a hátsó bejáraton keresztül történhet.

2. *Tetőtér esetleges későbbi beépítésének lehetősége:*

A központi lépcsőház továbbvezetésével a tetőtérben a gépészeti tér kerül elhelyezésre, illetve a padlástér későbbi beépítésének lehetősége is adott.

Egyéb irányelvek:

Központi kazánház létre hozása a tetőtérben. Hagyományos építési technológiák és építőanyagok alkalmazása. Igényes, egyszerű, de emblematis utcafronti homlokzat kialakítása. Jól variálható belső teralakulatok. Egyszerű gépészeti rendszer.

Építési terület ismertetése, tervezett beépítés:

Szombathely városban, a belváros műemléki környezetében, a Kossuth Lajos utca 11. szám alatti (hrsz.:6337) épület teljes elbontásra kerül. A tervezési területet is tartalmazó tömb és a környező utcák rendkívül vegyes képet mutatnak építészeti szempontból. A beépítés, a zártorsúságból adódóan egységes, de sokféle építészeti korszak és stílus lenyomata mutatkozik meg. Az észak-keleti oldalon és a dél-nyugati oldalon is a közös telekhatárokra rendezett zártorsú beépítésű épületek állnak. Az észak-keleti épület, a Kossuth Lajos utca 9. (hrsz.:6338/1) műemléki védettség alatt álló épület (M-III. védettségű, 1870 körüli időből származó, klasszicista lakóház). A Kossuth Lajos utca 13. (hrsz.:6334) vegyes rendeltetésű épület jelen pillanatban átépítés alatt van. Az 1980-as években épült ház az utcafronti tömeget és nyílásosztást tekintve nem változik jelentősen. A további szomszédos telkeken álló épületek a tervezés szempontjából nem befolyásolóak. A csatlakozó szomszédos épületek, a zártorsúságnak köszönhetően, az utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel rendelkeznek. Beépítésüket tekintve az előírtaknak megfelelőek, így zavaró tömeglépcsőzések nem alakulnak ki. A tervezett épület szintén az utcával párhuzamos tetőgerinccel, az építési hely teljes kitöltésével lesz létre hozva. A tető középső részén egy lesüllyesztett lapostető alakul ki, a gépészeti egységek elrejtésére (pl. klímagépek, szellőztető berendezések). A nyeregtető belső fele, az utcafrontival azonos. A kétszintes udvari tömegnyúlvány lapostetővel fedett.

A tervezett utcafronti homlokzat formája és tömegugrásai hosszas tervezés során jöttek létre! A homlokzatváltozatok vizsgálata során nyilvánvalóvá vált, hogy az illeszkedő, illetve megfelelni próbáló homlokzat nem vezet megoldáshoz. A klasszikus nyílásrendszer már megbomlott az utcaképben. A klasszikustól eltérő alacsonyabb szintmagasságok pedig sajnos arányvesztéshez vezettek. Az áthajtó igénye a homlokzati kép teljes szétesését okozta a korábbi homlokzatpróbák esetében. Előzőeknek megfelelően a teljes eltérés útját választottuk. Szakítva a Kossuth Lajos utcában kialakuló homlokzatok formajegyével, egy modern megfogalmazású plasztikus homlokzatot hoztunk létre. A formavilág megfelel a funkciónak, amely üzlet és az azt kiszolgáló irodák együtteséből áll. Az épület emblematis, figyelemfelhívó volta a beruházó Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. elvárásainak megfelelő.

Az épület kétszintes nyúlványának földszintjén garázsok telek belső részben parkolók épülnek úgy, hogy a telek hátsó részébe az épület földszintjén kialakításra kerülő áthajtón át lehet bejutni.

Előkert nincs, az épület főtömege 16 méter mélységben tervezett, ehhez kapcsolódik az északi telekhatár melletti 6 méter mélységű nyúlvány. Az épület mögött közel 20 méter mélységű hátsókert alakul ki, ahol a 7 db parkolóhely kialakítása tervezett.

A tervezett üzletház közútról történő megközelítése észak-nyugatról felől a Kossuth Lajos utcáról tudjuk biztosítani.

Az ingatlan közel sík. A rajta levő épület bontása engedélyezés alatt áll. Adottság a két szomszédos ingatlan magassága. Az ingatlan alapterülete és a telek keskeny utcafronti szélessége kialakult állapot.

Funkcionális elrendezés:

A beruházó igénye szerint egyetlen üzlet és kiszolgáló helyiségeit magába foglaló épület tervezése. Az ingatlan szélessége és az átjáró kialakítása és az építési előírások miatt a földszinten viszonylag keskeny üzlettér tud kialakulni. A üzlethelyiség hátsó részében kerül elhelyezésre a háromkarú lépcsőház. A lépcső alatti teret kihasználva raktár „fülke” alakul ki.

Az épület tervezése során felmerült a lift későbbi építésének lehetősége is, így lift elhelyezésének helyigényével számoltunk. A lift engedélyeztetése és építése később tervezett, a mostani jogszabályok szerint a funkcióhoz nem kötelező a lift megépítése. A diszponibilis üzlet földszintjén egy közönségforgalmi mozgáskorlátozottak számára is használható wc került kialakításra. A wc előterében kialakított takarítószer tárolóban vízvételi és kiöntő helyeként falikút tervezett. A udvari nyúlvány épület földszintjén két garázs tervezett. Az áthajtóból nyílik az üzlet gazdasági bejárata, de az árufeltöltés a garázson keresztül is megoldható az üzletbe. Az áthajtó az utcafronton áttört acél háttérvázszerkezetű fa kapuval lezárt. Az üzletház lépcsőháza egy elegáns háromkarú lépcső, az így kialakult orsótér lehetőséget ad a pult és az üzlettér felső természetes megvilágítására.

Az első emeleten a földszinti üzlet funkciójával azonos üzlettér kerül kialakításra, itt kerülnek elhelyezésre a raktárak, és a szükséges takarítószer tároló.

A második emeleten a fő funkciót kiszolgáló titkárság, iroda és tárgyaló kerül kialakításra, illetve a dolgozók szociális blokkja is ide lett tervezve. Ezen a szinten is biztosított a takarítószer tárolás illetve a vízvételi és kiöntő helyeként falikút betervezése.

A tetőtéri részben gépészeti tér és egy padlástér alakul ki. A padlástér kialakítása lehetővé teszi, hogy a későbbiekben más rendeltetésűvé alakítsák át.

Az átjáróban mérőszekrény kap helyet, illetve a szemetesedény tároló is itt került elhelyezésre.

A gépészeti térből tető kibújn keresztül lehet a klímateraszt megközelíteni.

Főbb szerkezetek, anyagok:

- **Alapozás**

A terület feltöltéses, illetve régészeti feltárással érintett. Teherviselésre alkalmas talajréteg több mint 4 m mélységben helyezkedik el. A zártosú beépítés, illetve fenti talajviszonyok miatt kútalapozás tervezése jelent optimális megoldást. Kútalapok készülnek a jellemző teherátadási pontokon, a padozat alatti gerendarács kereszteződéseiben.

A földszint padozatát a tervezet rendeltetési egységek terhelésének hordására alkalmasan kell kiképezni: A padozat födémként tervezett, amelyet a kútalapokra támaszkodó gerendarács gyámolít. A szomszédos telkeken álló, zártosúan csatlakozó épületek mellé a gerendarács konzolosan nyúlik ki, a telekhatártól elhúzva lemélyített kútalapokról. Az áthajtóban és a belső parkolókbán személygépkocsi forgalomra méretezett útalap készül, amelyen térköburkolat lesz.

- **Teherhordó falszerkezetek:**

Az épület külső teherhordó falai az épület tartószerkezeteivel együttdolgozó, teherhordó, POROTHERM NF típusú, minimum 10 N/mm²nyomó szilárdságú falazó elemekből falazott, 30 cm vtg. falazóblokk falak, Hf30 falazóhabarcsba falazva.

A belső teherhordó fal ugyanilyen 30 cm vtg. falazat.

- **Tartószerkezetek:**

A teherhordó falakra, és belső vasbeton pillérekre támasztott, 20 cm vtg. monolit vasbeton födémelek készülnek, min. C20/25 XC1-16/F2. minőségű betonból. A pillérek fölé átszűródés elleni vasalat szükséges

(rejtett gombafejes megoldással, esetlegesen merevacél betétekkel). A belső lépcső szintén vasbeton lemezből kialakított 3 karú lépcső, amely a körítőfalakra és a közbelső födémekre támaszkodik.

A nyílások fölé POROTHERM elem-magas áthidaló gerendák építhetők be 2,75 cm fesztávolságig.

A hosszabb áthidalások monolit vasbeton gerendákkal hidalhatók át.

A födémeket abroncsként fogja össze a monolit vasbeton koszorú. A tetőszinti, mellvéd-, térd- és orom-falak lezáró koszorúkkal és merevítő pillérekkel a kihajlásnak ellenálló megerősítéssel készülhetnek. A terasz mellvédfala monolit vasbeton fal. Az osztópárkány merevacél betétes monolit vasbeton szerkezet, közbelső rejtett feltámasztással.

A szerkezeti betonok minősége minimum C20/25 XC1-16/F2, a betonacél minősége B.60.50.

A tartószerkezeteket csak statikai számításokkal igazolt tervek alapján szabad kivitelezni.

A padozatok úsztatott aljzatbetonja és minden más kiegészítő – nem teherhordó – helyszíni beton szerkezet min. min. C12/15 X0b(H)-16/F2 minőségű. Az aljzatok képezhetők előkevert cement-esztrich szárazkeverékből is (pl. LB-KNAUF ZE20)

- **Válaszfalak:**

A válaszfal falazatok 10 cm vtg. POROTHERM NF válaszfal elemekből falazottak a lépcső földszinti orsóterében és a gépészeti tér körül, a tetőtérben.

Egyéb helyeken 12,5 cm vastag szerelt gipszkarton falak készülnek 2x2 rtg gipszkarton burkolattal és ásványgyapot töltettel.

- **Kémények, szellőzők:**

Az üzletház központi fűtési és melegvíz termelő 29,9 kW teljesítményű, *BUDERUS GB 112-29* típusú kondenzációs, zárt égésterű földgáz üzemű falikazán a tetőszinti gépészeti helyiségben kerül elhelyezésre, ahol az égéstermék elvezetését 1 db, ϕ 80/125 mm átmérőjű, függőleges cső-a-csőben rendszerű hőszigetelt saválló acéllemez levegő/füstgáz égéstermék elvezető biztosítja.

A kazántartozék égéstermék elvezetőket revíziós nyílással kell ellátni.

Felső tisztítónyílás nem szükséges, de a kémény a lapostetőről megközelíthető.

A kémények beüzemeléséhez a kéményseprő-szolgáltató engedélye szükséges.

- **Ácsmunka**

Luc vagy erdei fenyő fűrészelt épületfából készül a vasbeton födém szerkezetekre talp-, közép- és taréjszelemekkel feltámasztott, fedélszék. A tetőidom kontyolt 40 °-os dupla félnyereg tető, a tetőfelépítmény kibillentés esetében 17,77 °-os félnyereg idommal. A főbb tetőszerkezeti elemek a következők: 15x15 cm keresztmetszetű talpszelemnek a koszorúba bebetonozott M16 lekötő csavarokra 1 m-enként rögzítettek, hasonló méretű közép- és taréjszelemnek. A középszelemet a tetőtéri födémre állított 15x15 m-es oszlopok támasztják alá, a taréjszelemnek rendszerét a metszeten jelölt módon ferde hevederek és a vasbeton szerkezethez fűzőcsavarokkal történő rögzítések gyámolítják. A szaruzat 10x15 cm keresztmetszetű. Az ereszek mentén homlokdeszka, az eresz alatt rovarhálóval fedett beszellőző nyílások kerülnek kialakításra.

A párkányon ülő ereszcsonornak a lejtésképző deszkázatra épülnek. A beépített összes faanyagot gombák és rovarok ellen egyaránt hatásos bevonattal kell ellátni (Th= közepesen éghető, így lángmentesítés nem szükséges!)

- **Héjazatok, bádogos szerkezetek**

A tetőn natúr égetett agyag hódfarkú cserép fedés készül: *CREATON AMBIENTE* hegyes sarkú, natúr vörös, ún. lovag vagy korona kettős fedésben rakva. A cserépfedés a porhó elleni tetőfólia feletti réteg átszellőztetésével, kiszellőzést biztosító gerinc és él alátéttel, bordás gumi vápa elemekkel, kétoldali szivacs vápaszegélyekkel, szellőző cserepek, szellőző szalag, lezáró fésű, vápa lezáró felhasználásával készül. A tetőfólia páraáteresztő típus. A tetőre az ereszek mentén hófogó rács kerül beépítésre.

- **Bádogos szerkezetek:**

A tetőn széles ereszszegélyre, párkányra fektetett fekvőeresz csatorna és NA 100 mm keresztmetszetű belső lefolyók készülnek. Az ereszszegély és a fekvő csatorna is minimum 65 cm kiterített szélességű. Anyaga 0,7 mm vtg., korcolható táblalemez korcolt kivitelben. A 6 m-nél hosszabb szakaszok dilatációját korcolással, illetve a fekvőcsatornák esetében gumi dilatációs profilok beforrasztásával kell biztosítani.

A tetőfelépítmény lefedés, az attika falfedés és a homlokzaton látható szegélyek (ablaknyöklők és a falkiszögellések párkány lefedései) ugyancsak 0,7 mm vtg., profilra hajlított, bevonatos acéllemezből készülnek, korcolt kivitelben. A lefedéseket 15 cm kit. szélességű horganyzott acéllemez rögzítő szegéllyel kell szerelni, illetve ENCOLIT ragasztást is lehet alkalmazni. (A lemezek illesztései minden esetben korcoltak: átmenő csavaros rögzítés és szilikongyanta hézagolás nem fogadható el!)

- **Lapos tető:**

A tetőszintű klímateraszra és a belső teraszra járható egyenes lapostető rétegrend tervezett, szabadon fektetett betonlap burkolattal (a hátsó teraszon csiszolt felületű lapokkal). A szigetelés alzata a földem monolit vasbeton lemez. Amelyre 0,4 mm vtg. folytonosan összeragasztott párazáró polietilén lemez, majd 15 cm vtg. járható polisztirol (PS) táblalemez hőszigetelés készül 3 rétegben, átfedésben rakva, amelyre PE fólia technológiai szigetelés elválasztó réteg és 6-10 cm vtg. lejtésbe simított aljzatbeton kerül 2 % lejtést képezve. Az így képzett aljzaton PORMEX RAPID felületkellősítésre teljes felületen leragasztott 2 rtg.-ű csapadékvíz elleni szigetelés készül: alsó rétege VILLAS EG 4 T/K, felső záró rétege VILLAS EPv 4 S/K. A járófelület zúzalékba ágyazott beton lapokkal alakítható ki, amelyet 8 mm vtg. HDPE dombornyomott felületszivárgó lemez terítésre szárazon, nyitott hézagokkal lehet lerakni. A szigetelés függőleges felületein a vízküszöb biztosítása érdekében a határoló attika fal szegélyéig felhajtásra kerül. A tető vizek elvezetését a fenéklemezen kivezetett és lefolyó csatornába kötött felületbe építhető alsó vízvezetésű galléros összefolyókkal tervezzük megoldani. Javasolt termékek ITALPROFILI „TOP”-drain rendszer síkelfolyóval.

- **Homlokzati felületképzések:**

A homlokzati felületeken alapvakolat, illetve a kiegészítő hőszigetelést igénylő felületeken, illetve a lábazon a ragasztott hőszigetelésre tapasztba ágyazott üvegszövet erősítésű vakolatalap aljzat készül, melyre a homlokzat színezési terve szerinti burkolat, illetve festés készül. A homlokzati hőszigetelő rendszereket emberi szabadkéz, illetve rúgás ellen mechanikai védetté kell tenni. A védelem terhelhető (, vagy extrudált) PS lemezzel és több rétegű üvegszövet beágyazással is megoldható.

A nem burkolt fal festett felület, amely alapfelületét a homlokzati alapvakolaton homlokzati erősítő glett anyaggal képzett glettel aljzat. A festés előtt a felületet nedvszívását equalizáló beeresztéssel kell alapozni. Az alkalmazandó festék vízlepergető, átszellőző szilikon emulziós homlokzatfesték (PL. Baumit Silikon). Színezése a homlokzati színterv szerinti történik.

A homlokzati terv szerinti FINNFOREST OKOUME AQUAGRANT műanyag hordozórétegű nagytáblás rétegelt lemez kültéri, kettős fa vázra szerelve, a nútokba rejtett rögzítéssel.

A falburkolattartó alsó távtartók a vakolt téglafalra, csavarozva gyalult 50x50 mm keresztmetszetű fenyőlécből készülnek, arra a táblaburkolat osztását követő (a tábla rasztermérete 1250 mm, a léceket 625 mm maximális távolsággal lehet beépíteni) függőleges 50x30 mm-es, fenyőléc függőleges váz lesz szerelve, a fa elemek között átszellőztetett légrés alakul ki, a távtartók közötti rész ásványgyapot lemezzel lesz hőszigetelve. A faváz rögzítése M4 rozsdamentes menetes szár, szitahüvelyes beragasztott rögzítéssel, vagy a beton részekenél beütődübelrel, rajta szintbeállító ellenanyával és anyával, alátétekkel történik. A jelölt helyeken a párkányokra és a falakra, az előzővel azonos kültéri fa burkolat készül. A fa felületek minden esetben kültéri lazúros bevonatot kapnak beeresztő alapozással, két réteg fedő mázolásal. Ajánlott termékek: MILESI XILOCRON termékrendszerből készülő kültéri vékonylazúr bevonat (XGT 617) sötétbarna és (XGT 6179) kukoricásárga színben, vagy REMMERS Aidol® GW-310 alapozás és HK-Lasur impregnáló lazúr favédő tulajdonságokkal gomba- és rovarkárosítók ellen, fény és időjárásálló, nedvességszabályozó, víztaszító 2 rtg.-ben, az éleken 3 rtg.-ben.

- **Vízszigetelések:**

A talajjal érintkező fölpadozatok alatt és a burkolt lábazoni falak határolásaként PORMEX RAPID felületkellősítésre teljes felületen leragasztott 2 rtg.-ű VILLAS OV 4 T/K talajnedvesség elleni szigetelés készül.

A 2. emeleti zuhanyzóban a csempe és kerámia padló burkolat alá alapozó + 2 réteg, összesen min. 1 mm vtg., közvetlenül burkolható, kenhető műgyanta diszperzió szigetelés készül. A kenhető szigetelés rugalmas, tixotropikus, páraáteresztő tulajdonságú, flexibilis ragasztással közvetlenül burkolható. A fal és padozat csatlakozásánál hajlaterősítő gumiszalagok beépítése kötelező! A tetőtéri gépészeti tér üzemi víz szigeteléseként előzővel azonos, üvegszövet beágyazású kenhető szigetelés készül.

- **Hő- és hangszigetelések:**

Az épületek hővédelmére minden a szabványnak és az épületenergetikai méretezésnek megfelelő szerkezet pótlólagos hőszigeteléssel készül.

A monolit szerkezetek zsaluzatába és a homlokzati téglafalakra min. 8 cm vtg. expandált (tehát zsugorodás mentes) polisztirolhab (PS) lap kerül bentmaradó zsaluzatként.

A lábazon külső hőszigetelése 8 cm vtg, a extrudált PS hablemezzel hőszigetelő lemezből műanyagtárcsás beütő dübelekkal rögzített és üvegszövet erősítéses ragasztótapasszal bevont hőszigetelés, a hőszigetelés alatt a lábazon bitumenes vastaglemez vízszigetelésével.

A raktár padozata alatt az áthajtó födémén a vasbeton födém szerkezetre alulról felragasztott és mechanikailag is rögzített 15 cm vtg., expandált PS hablémez hőszigetelő lemez készül, a kültérben egyéb helyeken is alkalmazott vakolatrendszer felhasználásával. Tehát a födémén műanyag tárcsás beütő dűbelekkel rögzítve és üvegszövet erősítéses ragasztótappasszal bevonattal készül a hőszigetelés.

A tetőtéri térelhatárolás fa szerkezettel ferdén, vízszintesen, vagy függőlegesen határolt szerkezeteibe a fa vázszerkezet vagy szaruzat közé 15 cm vtg., a belső gipszkarton burkolat vázszerkezete közé további 5 cm vtg. közetgyapot (pl.: ROCKWOOL DACHROCK és ROCKWOOL MULTIROCK PLUSZ vagy más azonos minőségű) lemez szigetelés kerül.

A földszint és a közbenső födémek padozatában 29/25 mm vastag ásványgyapot hangszigetelő lemez és 50 mm vtg. (a földszinten 60 mm) járható PS táblalemez hőszigetelés úszató réteg készül. A beton aljzat falszegélyezését 1 cm vtg. rugalmas lemezcsíkkal kell dilatálni.

- **Padozatok:**

Hő és hangszigetelésen úsztatott minimum 6 cm vtg. beton aljzatképzés, majd a funkciónak megfelelően választott kopás-állóságú mázas kerámia/granitogress hideg burkolat, illetve, önterülő simításra fektetett gumi félmeleg burkolat készül.

A belső lépcső csúszásmentes felületű és élképzésű gres lépcsőburkoló lapokkal fedett.

A kültérben ragasztott burkolólapokat (pl.: előlépcsők) csak flexibilis ragasztással szabad ragasztani és flexibilis fugázóval lehet a fugahézagokat kitölteni.

Az udvari gépkocsi parkoló és az áthajtó burkolat megfelelő teherbírású földfeltöltésen, min. 25 cm vtg. vegyes kőből készülő, 95 % tömörségi fokra tömörített útalapra, 4 cm vtg. 2-5 mm szemnagyságú finom közúzalék ágyazatba fektetett 8 cm vtg. kiselemes térburkolat. A csapadékvíz elvezetését a burkolatok lejtésével kell kiképezni.

- **Belső fal és födém felületek:**

A falazott és beton szerkezeteken gyárilag előkeveret szárazhabarcsból egyenletes minőségű, simított felületképzésű vakolatok készítenődök.

Csempe falburkolat minden vizes helyiségben a belsőépítészeti igény szerint, a pozitív sarkokban PVC élvédelemmel készül.

A használati terekben a födém alsó síkjára függesztett, illetve állítható hevederekre szerelt CD függesztővázra szerelt 12,5 mm vtg. gipszkarton álmennyezet készül.

A tervlapokon ábrázolt helyeken a homlokzati szerelt burkolattal azonos nagytáblás, szerelt falburkolat készül

- **Nyílászárók:**

Az áthajtó utcafronti részén áttört, lamellás kapu készül, egyedi lakatos szerkezetként. A kapu rádióvezérlésű hidraulikus nyitó szerkezettel rendelkezik.

A garázsajtók hőszigetelt lamellákból álló szekcionált garázkapuk, normál sínvezetéssel, kézi nyitással.

Az áthajtóban lévő bejárati ajtó becsapódást gátló hidraulikus becsukókarral, valamint a kaputelefonos beléptetéssel üzemelő elektromos zárral szerelt.

Az épület homlokzati ablakai hőhid-megszakításos (pl.: SPECTRAL60, SCHÜCO Royal S65, ALU-K 63-70 IW....stb.), a gyártó alkalmazástechnikai utasítása szerint a szerkezet tömege alapján méretezett alumínium profil szerkezetek, EPDM tömítéssel porszórt felülettel, RAL7012 szürke színben. Előzővel azonos kivitelű függönyfal szerkezet készül a tárgyaló és a galériás tér homlokzati térelhatárolásaként.

Az irodák és a raktárak, valamint a teakonyha és az előtér ablakaiba 1-1 db AERECO EMM típusú kézzel is szabályozható, higroszabályozós szellőző kerül beépítésre.

Minden külső nyílászáró két rétegű, 4+16+4 mm rétegfelépítésű LOW-E lágyműanyag bevonatos ($k_{üveg} = \text{min. } 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) gáztöltésű hőszigetelő üvegezéssel szállított.

A tetősík ablakok fa szerkezetűek (pl.: VELUX, vagy ROTO) szellőzővel ellátott kivitelben, az alkalmazástechnikai leírás szerinti beépítéssel.

A tetőkibújó ajtó egyedi lakatos szerkezet hőszigetelt szendvicspanelből és hidegen hajlított horganyzott acél rúdvasakból összeállítva.

A beltéri ajtók három oldalán falcolt fa vázszerkezetű furatolt faforgácslap betétes, igény szerint furnér, vagy HPL vagy CPL fólia bevonatos ajtólapokkal, hasonló bevonatú utólag szerelhető fa szerkezetek, BB, vagy PZ zárral, 2 db befúró pánttal, eloxált alumínium kilinccsel és címmel szereltek. A tokok egységesen a vakolt válaszfal végekre építhetők szélességüknek. Burkolatváltás esetén az ajtó síkjában a burkolat alatti rögzítésű burkolatváltó sín kerül beépítésre. A mesterséges szellőzésű küszöbön szerelt helyiség ajtók lábzatába szellőzőrácsot kell beépíteni.

- **Korlátok**

Mind a külső, mind a belső mellvéd, lépcső korlátok acél cső és laposacél rögzítő szerkezetek, max. 12 cm nyílásokkal, cső kézfogókkal. A rácsmezők lapos-acélból és négyzetacélból hegesztettek

A korlátok mázolás poliuretán bázisú fedőfestéssel, időjárásálló kivitelben, min. 3 rétegben (alapozás-fedő – és zománc) készül RAL7012 szürke színben, vagy elektrosztatikus porszórás. Előzőekkel azonos megoldásban és színnel készülnek az épület egyéb lakatos szerkezetei is (pl.: acélhágcsó, lamella rögzítő fülek, mobil árnyékoló, stb.).

- **Festés-mázolás**

A gipszkarton felületeken impregnálásra és 1 rtg. gipsze glettelésre, a vakolt felületeken 2 rtg. műanyag glettelésre 2 rtg. műgyanta diszperziós falfestés készül fehér színben.

Páratechnikai és igénybevételi okok miatt javasoljuk, hogy a vizes helyiségek falfelületein min. 3000-szer lemosható matt latex festés készítését.

A burkolatok színét és típusát beruházó az építész segítségével határozza meg.

- **Kerítés:**

Az udvari szabad telekhatárok részben a szomszédos épületekkel takartak. A köztes szakaszokon épített tömör téglakerítésfalak találhatóak. Ez utóbbiak felújítása, vagy újjáépítése történik meg az építés során. Az újjáépítés beton zsaluzóelemekkel készül. A felújított és az új építésű faltestek alapvakolatra felhordott lábazati vakolat bevonatot kapnak

A kerítés anyagai minden esetben azonosak az épület esetében ismertett szerkezetekkel.

- **Párkányok:**

Az utcafronton és a belső oldalon is homlokzati díszpárkányok épülnek. A párkányok monolit vasbeton anyagúak, felületük a homlokzathoz igazodó hőszigetelő vakolatrendszerrel takart. Felső felületük a csapadékvíz elleni védelem érdekében korcolható táblalemezzel fedett.

Reklámfelirat:

Az épület utcafronti homlokzatára, a szerelt homlokzatburkolat elé szerelve függőlegesen elhúzódo reklámtábla készül. A tábla fóliával bevont horganyzott, vagy saválló acéllemez lap, hidegen hajlított nyitott csőszelvényvel szegélyezve. A fémlap a homlokzatra távtartókkal szerelt és a dübelek a burkolaton át a téglafalba rögzítettek. A reklámtábla önmagában nem világító, megvilágítása a homlokzati párkányokról történik.

A tervezett épületre kerülő felirat még nem ismert!

Épületgépészet: (gépész tervező leírása)

- **Közmű ellátás és csatlakozások:**

Az épület teljes körűen közművesített területen épül. A közművek elhelyezkedése :

Víznyomó vezeték az ingatlan É-i oldalán,

Szennyvíz gerincvezeték az ingatlan É-i oldalán,

Kiépített gázcsatlakozás az ingatlan É-i oldalán, a Kossuth L. utcában lévő gerincvezetékéről.

Bekötések:

A víznyomó vezeték bekötéséhez meg kell építeni a telekhatáron belül a vízmérő aknát. Itt kell beépíteni az első számú mérőt. A bekötő vezeték építését a VASIVÍZ Rt.-nél kell megrendelni. A mért vezeték az épületbe a É-i, utcafronti oldalon lép be.

A szennyvíz csatorna a Kossuth L. utcai gyűjtő vezetékre köt rá. A bekötéshez beton aknát kell építeni, ami egyúttal tisztító akna is. Az épületből az előzetes tervek szerint egy helyen lép ki a szennyvíz bekötő vezeték, és csatlakozik az utcai gerincvezetékre.

Az épület belső gázellátási terveit meg kell tervezettni és azt az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt.-nél le kell engedélyeztetni. Az utcai gerincvezetékéről a csatlakozás már kiépítésre került a telekhatáron. A gáznyomásszabályozó állomás a tervek szerint a kapuszíjban, az erre kialakított fülkében kap helyet. Innen a mért vezeték szabadon szerelve közelíti meg a gázfogyasztó készüléket.

- *Központi fűtés:*

Kazán:

Az épület egyedi központi fűtéssel rendelkezik. A fűtési rendszer hőforrása egy kondenzációs falikazán.

Típusa: BUDERUS GB 112-29

Névleges hőteljesítménye: 29.9 kW

A kazán a tetőtérben kialakított gépészeti térben kap helyet.

Égéstermék elvezetés:

A kazán mesterséges áramlású égéstermék elvezető berendezéssel rendelkező gázkészülék, ezért önálló égéstermék elvezető rendszerrel rendelkezik.

Kialakítása függőleges, koncentrikus levegő-füstgázvezetés. Mérete: D80/125 mm.

A koncentrikus füstgázvezető rendszer kitoroklását a szomszédos épület tetősíkjára fölé kell vinni min. 60 cm-rel!

A helyiségek hővesztességét radiátoros fűtéssel és szegélyfűtőtestek korlátozott alkalmazásával biztosítjuk. A rendszer kétcsöves kialakítású, padlóban vezetett, műanyagcsöves fűtés. A szabadon szerelt vezetékek rézcsőből készülnek, melyeket hőszigeteléssel el kell látni.

A fűtőtesteket mindenhol termosztát szelepekkel és termosztatikus szelepfjekkel kell ellátni.

- *Víz- és csatorna szerelés:*

A hideg- és melegvíz felszálló vezetéseket szabadon, az erre a célra kialakított szerelőknában kell elhelyezni, az ágvezetéseket pedig vakolat alatt kell szerelni. A csővezetékek polipropilén, tokos polifúziós hegesztésű csövekből és idomaikból készülnek.

A használati melegvíz központilag, egy indirekt tároló segítségével készül. A felszálló- és alapvezetékeket cirkuláltatni kell, hogy 1 liternél több vizet ne kelljen kiengedni melegvíz csapolás alkalmával.

- *Szellőzés:*

Azon vizes helyiségeket, amelyek gravitációs úton nem szellőztethetők, mesterséges szellőzéssel kell ellátni. Szellőző strangot kell kiépíteni, és egy visszacsapó szeleppel ellátott ventilátort kell beépíteni. Az elhasznált levegő kidobása a tetőn keresztül történik.

- *Csapadékvíz elvezetés:*

A tetőn összegyűjtött csapadékvíz elvezetése épületen belül, az erre a célra kialakított szerelőknában, csapadékvíz ejtő vezetéken keresztül történik, és ezen keresztül jut az utcai csapadékhálózatba.

Az üzletházban beépítésre kerülő vizes berendezési tárgyak:

Fajance WC,

Fajance WC mozgáskorlátozottak részére,

Fajance mosdó,

Rozsdamentes mosogató

Zuhanytálca

Falikút

Németh István

G-T/18-0174

Vízellátás, csatornázás:

Az ingatlan a víz- és szennyvízcsatorna közmű csatlakozás az utcai hálózatról történő lecsatlakozással történhet.

A használati melegvizet a falikazán vízmelegítő indirekt kapcsolású melegvíztárolón és cirkulációs vezetéken keresztül biztosítja.

A belső víz és csatorna hálózat szerelése az érvényben levő szabványok alapján történik.

A vezetékek anyaga ötrétegű műanyag cső, melynek szerelése falhoronyban, illetve padlószerkezetben történik.

A vizes berendezési tárgyak anyaga fajansz termék, a csaptelepek egykaros keverőszelepek. A WC-öblítő tartályok víztakarékos kivitelűek.

A csatornavezetékek anyaga, az ág- és az ejtő vezetékek esetében, továbbá az épületen belül szerelt alapvezetékek tekintetében PVC KA lefolyócső, az épületen kívül PVC KG csatornacső. Az ejtő vezetékek kiszellőztetése a tetőtérben elhelyezett HL légbeszívókon keresztül történik. A csővezetékek tokos gumigyűrűs csatlakozással kerülnek kialakításra.

Gázellátás:

Az ingatlan előtt a gáz közmű is rendelkezésre áll. A földgáz – az illetékes gázszolgáltató technológiai utasításában foglaltak szerint – földárókban szerelt KPE csövön jut az épületig. Az alap illetőleg felszálló vezetékek anyaga szavatolt minőségű (A37X) varrat nélküli acélcső. A gázmérő az áthajtóban, az előírás szerinti szekrényekben nyerhet elhelyezést.

A fogyasztói gázvezeték anyaga VIEGA rézcső, Profipress-G idomokkal, és kötésteknológiával szerelve. A fogyasztói alap-, illetőleg ágvezetékek szerelése szabadon történik.

A tetőszint i gépészeti helyiségben 1 db kondenzációs, gázkazán kerül beépítésre. A gázfogyasztó berendezés beépítését az illetékes gázszolgáltatóval egyeztetni, és engedélyeztetni kell.

Központi fűtés:

Az épületben gázkazánal üzemelő melegvíz üzemű, szivattyús, zárt rendszerű központi fűtés készül. A fűtővíz keringtetését méretezett szivattyú biztosítja. A fűtőberendezések a rendszer üzemeléséhez szükséges biztonsági szerelvényeket (tágulási tartály, biztonsági szelep) tartalmazzák. A fűtési egységek belső hőmérséklet szabályozását - a beállított alapértéknek megfelelően - a helyiség termosztát, míg a helyiségek önálló hőmérséklet tartását a fűtőtestekre szerelt termosztát végzi. A fűtőtestek típusa Dunafer Lux UNI lapradiátor, az üzlettérben igény esetén padlófűtés, vagy a padozatba süllyesztett fűtőtestek is elhelyezésre kerülhetnek. A csővezetékek anyaga ötrétegű oxigén-diffúziómentes HENCO műanyagcső. A csővezetékek a padlószerkezetben nyernek elhelyezést. A fűtővízben oldott állapotban lévő oxigén leválasztásáról SPIROVENT buborékleválasztó gondoskodik. A tetőtéri gépészeti térben nem szükséges fűteni, a helyiségeket az épület hővesztése temperálja.

A központi fűtés füstgázvezetője gyártmány termék.

Szellőzés:

Az üzlettér igény szerint mesterséges elszívással és előfűtött levegő pótlással tervezhető. A légkezelő berendezés a padlástérben és a lapostetőn kerülhet elhelyezésre. A légcsatornák az épület északi oldalán levő kürtőben kerülnek elhelyezésre.

Az épület egyéb helyiségeiben általában természetes szellőzésű helyiségek épülnek.

A zárt légterű wc, öltöző és zuhanyzó szellőztetését egyedileg kialakított, önálló szellőző kürtőbe kötött villanykapcsolóról vezérelt, állítható utánfutási idejű axiál-ventilátorokkal biztosítják. A berendezések automatikusan programozott üzemmódban is indíthatók. A főzés során keletkező pára elszívása, a tűzhely felett elhelyezett – központi szellőzőcsőbe kötött, és visszacsapó-szeleppel ellátott – páraelszívó ernyővel történik.

Az épület helyiségeinek légutánpótlása a környező helyiségekből az ajtó alatt kialakítandó résen (max. 1 cm) keresztül történik. Az épület külső tételhatároló falába vagy nyílászáróiba épített AERECO légbevezető nyílás által biztosítható a frisslevegő utánpótlása is.

Csapadékvíz elvezetés:

A tervezett épület tetővízei az épület homlokzatán és a belső strangokban elhelyezendő lefolyócsöveken keresztül a földszinti padozat alatt a városi csapadékcsonna hálózatra kötve kerülnek elvezetésre.

Épületvillamosság:

Villamos energiaellátás lehetősége, megvalósításának módja:

A szolgáltatóval történt egyeztetés szerint az ingatlan villamos energia közmű ellátása az utcai hálózatról történő lecsatlakozással biztosítható.

Belső energiaelosztás, szerelvényezés:

Az épület villamos főelosztó berendezését a földszinten az áthajtó falán helyezzük el. A berendezésben kapnak helyet tűzvédelmi főkapcsoló, a zárlatvédelmi és leválasztó szerelvények, a villamos mérőberendezés.

A belső szerelést az érvényes szabványok és érintésvédelmi előírások szerint kell kialakítani. A villamos szerelés a burkolt mennyezetek esetében falon kívül gégecsőben, a többi helyen mindenütt falba süllyesztett kivitelben rejtett védőcsőben történik süllyesztett szerelvények alkalmazásával. Az épület valamennyi erős- és gyengeáramú vezetéke szigetelt rézvezeték, illetve rézvezetős kábel vagy kábelszerű vezeték.

Gyengeáramú berendezések:

Az épületben telefonhálózat, számítógépek, vagyonvédelem és TV antenna berendezés részére védőcsővezést tervezünk. Az épület hálózatainak központja a földszinti (F-05) előtérben lesz. Telefon és TV csatlakozás lehetőségét is kell biztosítani minden felhasználói hely (irodák, pult, stb.) közelében.

Villámvédelem:

A tűzvédelmi tervfejezet szerinti villámvédelem kiépítése javasolt.

Műszaki adatok:

Telek területe:	503 m ²
Előkert:	0,00 m
Összes beépített terület:	226,19 m ²
Beépítési százalék	44,97% < 80 %
Zöldfelület:	53,19 m ²
Zöldfelület arány	10,57 % > 10 %
Hasznos szintek száma:	4
Épület hasznos összes alapterülete:	581,30 m ²

Az építménymagasság alapjául szolgáló magasság átlagosan 8,69 m , tehát kisebb mint a megengedett 9,00 m.

Parkolóigény:

Az előírt parkolómennyiség üzletnél a 253/1997 (XII. 20.) korm. rend. (OTÉK) 42. §. (2) bek. 4.sz. melléklet 2. pontja alapján számítható ki. Ennek megfelelően, főhelyiségre vonatkoztatva, 10 m²-enkénti 1 db szgk. elhelyezése szükséges. A 97,32 m² üzlet után 10 db szgk. elhelyezése az igény.

A szükséges gépkocsi-elhelyezés telken belül, a helyszínrajzon jelzett módon 7 szgk. részére parkolóhely formájában illetve 2 db szgk. részére garázsban megoldható. A fennmaradó további 1 db parkolóhely kiépítéséről, illetve kiváltásáról az építető rendelkezik.

Összes parkoló igény:	10 db
Telken belüli parkolóban elhelyezhető személygépkocsik száma:	7 db
Garázsban elhelyezhető személygépkocsik száma:	2 db
Összesen:	9 db
Megváltandó parkolóhely száma:	1 db

Közlekedési infrastruktúra:

A létesítmény feltárása a régi helyen történik, az észak-nyugati telekhatár felől. A korábbi áthajtó használaton kívül volt, benne üzlethelyiség lett kialakítva, így az új áthajtóhoz a kiemelt szegélyek, és a járda részleges átalakítása is igény.

Az építési területen engedélykötelesen kivágható fák, kialakult növényzet nincs.

MEGJEGYZÉS:

A kivitelezés során a kivitelezést végzők mindegyikére vonatkozóan be kell tartani a munkavédelmi, balesetelhárító és egészségvédő óvórendszabályokat.

A terveken szereplő adatokat a kivitelezés megkezdése előtt a felelős műszaki vezetőnek ellenőriznie kell!

Az engedélyezett tervtől eltérni csak a hatóság és a tervező együttes és írásba foglalt hozzájárulásával szabad.

Kelt: Zalaegerszeg, 2008. március hó

Darabos Géza
okl. építészmérnök
É 20-0201
felelős tervező

Schifter Gergely
okl. építészmérnök
É2-20-0241
tervező társ



utcakép, utcai homlokzat





utcakép, utcai homlokzat





utcakép, utcai homlokzat





utcai homlokzat





udvari homlokzat, parkoló





udvari homlokzat, parkoló, tetőterasz





udvari homlokzat, tetőterasz





földszint belső terek





földszint belső terek





emelet belső terek, kapuzín





emeleti irodák, lépcsőház





emeleti irodák, lépcsőház





emeleti irodák, lépcsőház





emeleti irodák, lépcsőház





emeleti irodák, lépcsőház



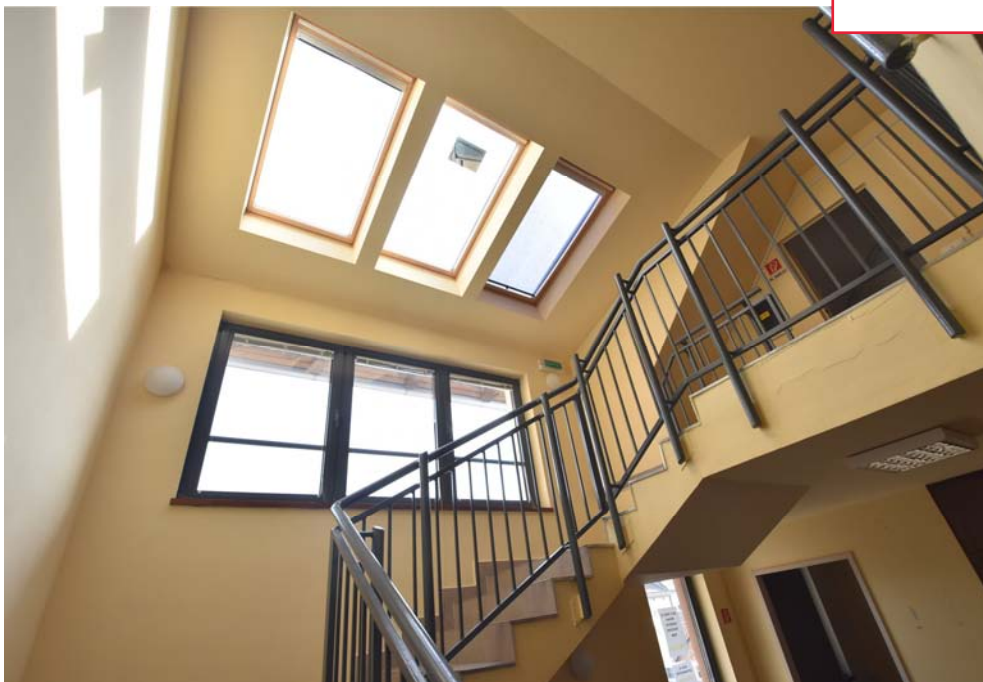


emeleti irodák, lépcsőház





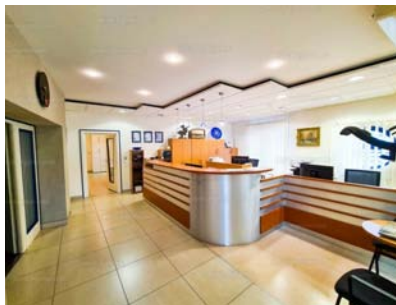
tetőtér irodák, lépcsőház





lépcsóház, kazán





Szombathely, Kárpáti Kelemen utca 59.

Eladó irodahelyiség irodaházban

Ár
440 millió Ft

Alapterület
800 m²

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Irodaház kategóriája **A vagy A+**

Emelet **nincs megadva**

Épület szintjei **3**

Légkondicionáló **van**

Üzemeltetési díj **nincs megadva**

Tetőtér **nincs megadva**

Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**

AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Hozza cégét Szombathelyre!

Egyedülálló lokációval, 800 m²-es irodaház eladó

Szombathely városa 2021-ben az élmezőnybe került Magyarország legélhetőbb városainak listáján!

Már önmagában ezért érdemes mérlegelni, hogy ide helyezze át vagy itt alakítsa ki cége központját, amelyhez most egy kiváló paraméterekkel bíró irodaházat mutatunk.

Eladó Szombathelyen a Csónakázó-tó közelében lévő háromszintes, 800 m²-es irodaház, ahol összesen 50 munkaállás és több tárgyaló garatálja a professzionális munkakörnyezetet.

Az épület egyedi építészeti és belsőépítészeti megjelenésével a modern fém, üveg és a hagyományos téglavölgözet – a város egyik kiemelkedő építészeti alkotása. Az irodaház 3850 m²-es telken helyezkedik el, amelynek utcafrontján az épület és egy 50 férőhelyes parkoló osztozik (25 + 25 m-en). A zöldterületet a tó parkos környezetéhez méltón, szinte arborétumi alapossggal parkosították, még télen is a zöld természetben érezheti magát. Az épület mindhárom szintjén vizesblokkok és a földszinten teakonyha került kialakításra.

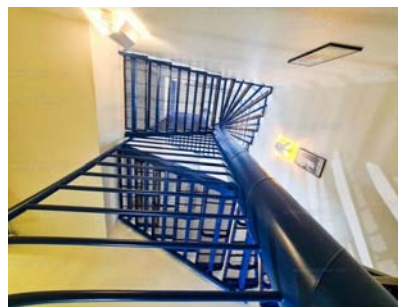
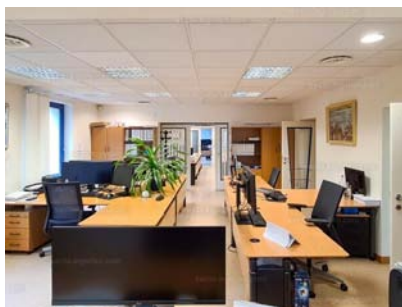
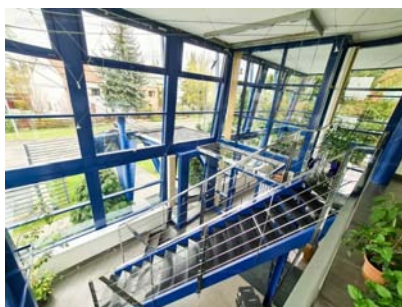
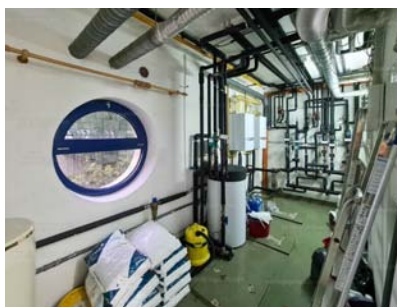
Az épület fűtését modern gázkazánok biztosítják és valamennyi helyiség klimatizált. A biztonságot a modern riasztó és kamerarendszer garantálja. A tulajdonos – igény szerint – az irodaházat valamennyi bútorzatával és felszerelésével együtt adja át, a vételár részeként.

Ha lakóingatlan kialakításán gondolkodna, vagy egyéb üzleti elképzelése van, kevés átalakítással az épület egy igazán luxus családi, vagy akár társasházzá alakítható. Adottságai alapján új üzleti funkcióknak is nagyszerű alternatíva lehet (például klinika, coworking, stb.).

Az infrastruktúra kiváló, a városközpont könnyen elérhető, a Csónakázó-tó pedig Szombathely egyik legvonzóbb része.

Az ingatlan előreláthatólag 2023 év végén költözhető.

A tulajdonos az értékesítéssel kizárólagosan irodánkat bízta meg. Amennyiben részletesebb műszaki vagy egyéb információra van szüksége, keressen bizalommal!

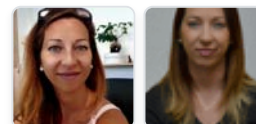


ingatlan.com

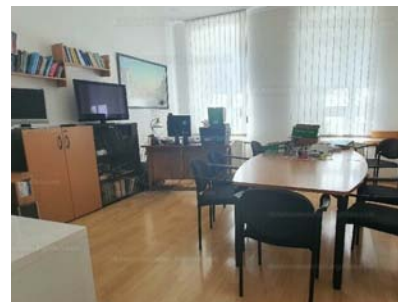
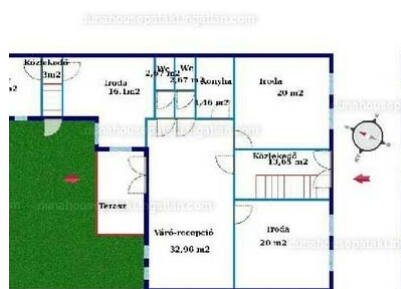
Kondor-Pataki Ágnes

Duna House Kiskar utca

P.Á.



+36 30 286 8774



Szombathely, Belváros

Eladó egyéb iroda

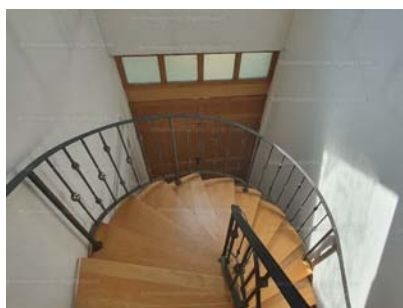
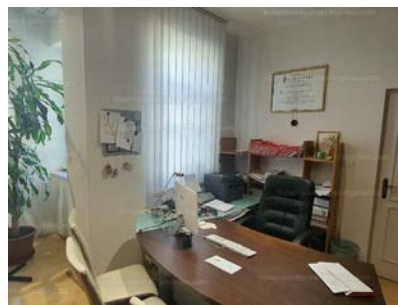
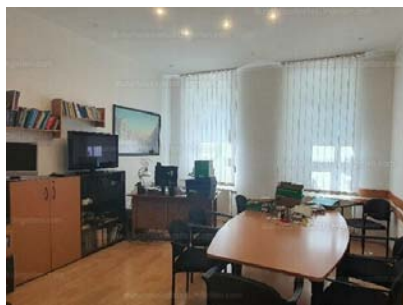
Ár
78,90 millió Ft

Alapterület
200 m²

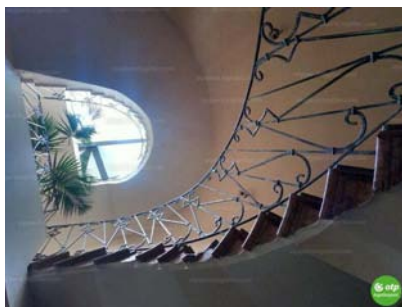
Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva

Szombathely frekvenciált helyén lévő 2 szintes családi ház/irodaház vált eladóvá költözés miatt. Az összesen 200 m²-es ház/iroda 2 külön lakrészrel rendelkezik. Alsó szinten recepció, 3 tárgyaló, irattár, tárolók, konyha, vendég wc-k kerültek elhelyezésre. Felső szinten 3 hálószobás lakás került kialakításra, mely jelenleg szerkezetkész állapotú. A vásárló minden probléma nélkül ezen magas földszinti irodát lakóingatlanná alakíthatja. Az 1971-ben épült ingatlan 2001-ben teljeskörű felújításon esett át, ekkor építették hozzá az 1. emeleti lakást is. Homlokzata megújult, új I. osztályú hőszigetelt nyílászárók, homlokzatszigetelés, padlófűtés, épületbővítést kapott... Jelenleg ügyvédi irodaként funkcionál, bejárás a Semmelweis Ignác utca felől gyalogosan és autóval a MOL benzinkút melletti magánúton megoldott, ahol 7 db elzárt parkoló került kialakításra. Kiváló lehetőség, aki frekvenciált helyen nívós színvonalú irodát szeretne vásárolni. Több fizetési konstrukció is lehetséges.

Referencia szám: IH066036



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32719880>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Szombathely, Belváros

Eladó egyéb iroda

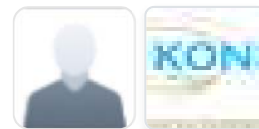
Ár	Alapterület
224,90 millió Ft	750 m²

Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	1950 előtt	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva

***Kizárólag az OTP Ingatlanpont kínálatában!!! *** Szombathely közkedvelt részén, a Püspöki palota közelében eladásra kínálunk egy 4 szintes, összesen 750 nm-es irodaházat. Az épületet 1867-ben alapították, 2000-ben teljes felújításon esett át, azóta folyamatos karbantartásoknak és fejlesztéseknek köszönhetően ma is kiváló állapotnak örvend. Emellett egyedi kialakítás, minőségi anyagok teszik igazán különlegessé az épületet kívülről- belülről egyaránt, ahová belépve, egy új világba csöppenünk. Az irodaház jelenleg is üzemel, akár bérlőkkel is átvehető. Továbbá rengeteg lehetőséget rejt magában: üzletek, irodaház, sportkomplexum - konditerem, fitness helyiségek, társasház, egészségközpont, hotel. Az ingatlanban lévő helyiségek egyedi HRSZ-mal rendelkeznek albetét számokkal (16 lakás alakítható ki), az ingatlan rendelkezik társasházi alapító okirattal egyaránt, a végleges kialakítás azonban az új tulajdonosra vár saját igényei szerint. Az épülethez tartozik egy kis zárt kert (telek méret 436 nm), ahol teljesen izolálva kellemes privát kertet lehet kialakítani. Parkolás az épület előtti fizetős övezetben lehetséges. Az OTP Ingatlanpont teljes körű szolgáltatással várja Önöket, egyedi hitel-, lízing konstrukciókkal, továbbá megbízható, precíz ügyvédek, jogászaink segítik

a gördülékeny folyamatokat. Bővebb információkért és megtekintésért, keressen bizalommal!
Kérem hivatkozzon az M202216 referenciaszámra!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32992294>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



+36 92 511 282

+36 20 341 5506



Szombathely, Puskás Tivadar utca 3.

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Ár havonta

5 €

Alapterület

308 m²

Minimum bérelhető

308 m²

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Irodaház kategóriája **B vagy B+**

Emelet **földszint**

Épület szintjei **4**

Légkondicionáló **van**

Bútorozott **megegyezés szerint**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **6 hónap**

Üzemeltetési díj **nincs megadva**

Min. bérelhető terület **308 m²**

Tetőtér **nem tetőtéri**

Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**

Szombathelyen a 86-os, 87-es út közelében, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető helyen a Puskás Tivadar utcában 4 szintes irodaházban földszinti 308 m² irodarész kiadó.

Elosztása:

192 m² nagy iroda, 29 m² iroda, 19 m² tárgyaló, 4 m² teakonyha, 24 m² étkező, közlekedők, szélfogók, női-férfi mosdók előtérrel.

Az irodák laminált parkettával, a teakonyha-étkező-szélfogó járólappal, a közlekedők pvc padlóval kerültek kialakításra. A két iroda klimatizált. Belmagasság 2,95 m. Igény esetén bútorzattal.

Az ingatlan földszinti, ezért üzlethelyiség kialakítására is alkalmas.

Bérelti díj: 5,5 eur/m²+áfa/hó + rezsi (üzemeltetési költség, víz, villany, gáz)

7311/A/1 hrsz.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32934504>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



2023.02.28-án készült felvételek





2023.02.28-án készült felvételek





2023.02.28-án készült felvételek





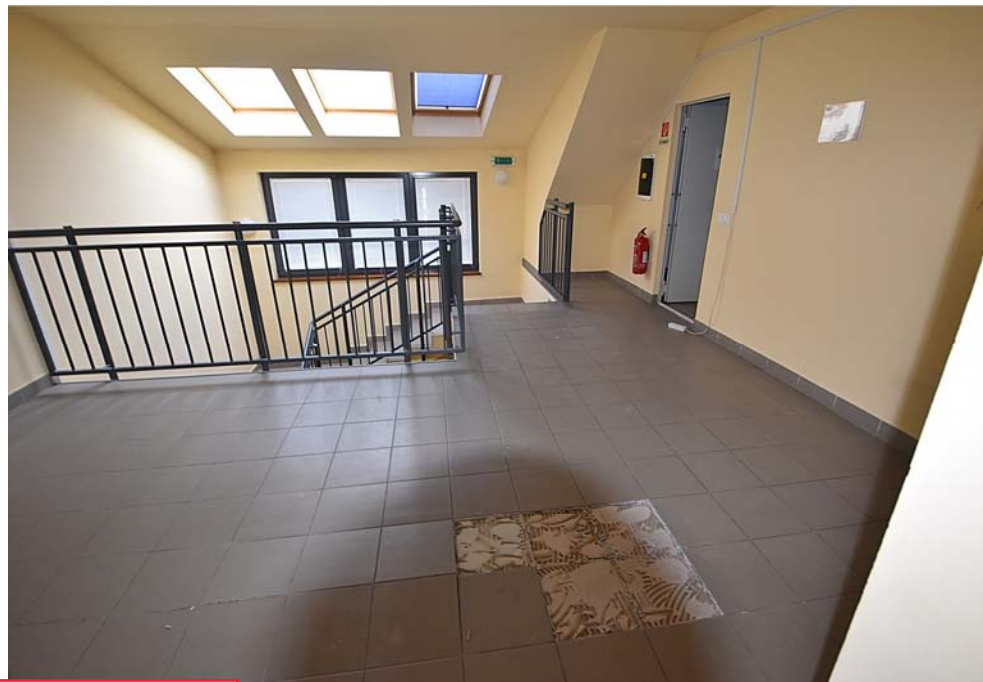
2023.02.28-án készült felvételek





2023.02.28-án készült felvételek





2023.02.28-án készült felvételek





2023.02.28-án készült felvételek

