

1. sz. példány

Harkány, (ipari park)  
1/53 hrsz-ú ingatlanon álló, 183 m<sup>2</sup>-es szociális és iroda  
épület bérleti díjának  
meghatározásához

### ingatlanforgalmi szakvélemény



RÉGERT JÓZSEF

7800 Siklós, Hajdú u. 3/B  
Adószám: 43763210-1-22  
Nyilv.szám: 6328031

Készítette: .....

Régert József  
ingatlanforgalmi értébecslő  
Nyilvántartási szám: 211/1997/1.  
Siklós, Hajdú u. 3/b.  
Tel.: 30/491 2670  
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2022-11-10.

Tartalma: 26 lap

## Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Összehasonlító adatok
- III. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- IV. Mellékletek:
  - tulajdoni lap másolat
  - átnézeti térképek
  - térkép kivonat
  - helyszínrajz
  - alaprajz 2 db
  - műszaki leírás kivonat
  - közműtérkép kivonat
  - szabályozási terv kivonat
  - fotók: 12 db

## **I. Előzmények, általános ismertetés:**

**Megbízó:** Harkány Város Önkormányzata  
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4  
Adószám: 15724076-2-02

### **Megbízás, értékelés célja:**

Ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci alapon.

### **Szakértői feladat:**

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a Harkány, 1/53 hrsz-ú ingatlanon álló, 183 m<sup>2</sup>-es szociális és iroda épület havi bérleti díjának meghatározása üzemeltetési (rezsi) költségek nélkül, piaci alapon.

### **Értékelés módszere:**

Szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték figyelembevételével az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, rendeltetésének megfelelő hasznosíthatóságát, megközelíthetőségét, közművesítettségét, valamint a hasonló ingatlanok forgalmi értékét, bérleti díját vettem figyelembe.

### **Adatrögzítés módszere:**

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése.

### **Az ingatlan-nyilvántartás adatai:**

Mellékelt tulajdoni lap másolat szerint.

### **Tulajdonviszonyok:**

Mellékelt tulajdoni lap másolat szerint.

### **Helyszíni szemle:**

2022-11-08.

RÉBERT JÓZSEF  
7800 Sikkos, Harkány u. 2/B  
Adószám: 4375244-2-22  
Nyilv. szám: 8328034



## A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanok esetében az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. Az ingatlanok forgalmi értéke és a megvalósíthatóság értéke között jelenleg is nagy az eltérés. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van. Az értékeléssel érintett, korábban tsz gépállomás rendeltetésű területen kialakított ipari park jelenleg folyamatosan fejlesztett, fejlődő terület.

Az érintett ingatlant a település szabályozási terve jelenleg „Gip” jelű „Ipari” övezetbe sorolja.

## Az ingatlan leírása, fekvése:

*Fekvés:* Az ingatlan a település északi részén, az 58. sz. főút északi bevezető szakaszának nyugati oldalán található. Az ingatlan a korábbi termelőszövetkezeti gépállomás helyén kialakított ipari parkot nyugati irányból feltáró, újonnan kiépített út mentén helyezkedik el, az ipari park központi, meghatározó részén. A terület jellégéből adódóan a település központi részétől viszonylag távol van.

Az ingatlant a település szabályozási terve jelenleg „Gip” jelű „Ipari” övezetbe sorolja a mellékelt kivonatok szerint.

*Megközelíthetőség:* Az épület az ipari park területét nyugati irányból feltáró új útról jól megközelíthető, parkolási lehetőség biztosított.

*Az ingatlanok infrastrukturális adottságai:* A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 300-800 m-en belül érhetők el.

*Kerítés:* Az épülettel terület kerítéssel nincs lehatárolva. Védettsége biztonsági kamerákkal megoldott.

## Az értékelt ingatlanok, területrészek jellemzői:

### Közművek:

Az ingatlan valamennyi közművel (villany, gáz, víz, szennyvízcsatorna) ellátott.

### Növényzet:

Rendezett, füves.

## II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az 1/53 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű ingatlanon 2022 évben épült szociális és iroda rendeltetésű épület általános adatai:

### Épület :

Az épület földszint+tetőtér beépítéses, szabadonálló

Az alaprajzi elrendezés, szerkezeti kialakítás, méretek a mellékelt alaprajzok szerinti.

Építés éve: 2022. Az elkészült épület használatbavételi eljárása, ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése folyamatban van.

### Szerkezeti leírás:

Mellékelt műszaki leírás kivonat szerinti.

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdú u. 3/B  
Adószám: 43503210-1-22  
Nyilv.szám: 5828031

### III. Összehasonlító adatok:

**Forrás:** saját adatbázis, kínálati (hirdetési) adatok.

#### Bérleti díjak:

1. Harkány Önk. 32/2015. sz. r.: összkomfortos lakás.  
750.- Ft/m<sup>2</sup>/hó
2. Siklós Önk. 12/1999. sz. r.: 2022-ben épült összkomfortos lakások (Dózsa u. 42., Gyüdi u. 20/A)  
900.- Ft/m<sup>2</sup>/hó
3. Siklós, Köztársaság tér 1. sz. (Szolgálatóház), 13 m<sup>2</sup>-es iroda közüzemi, távfűtési és egyéb (rezsi) költségeket is tartalmazva: 2.070.- Ft/m<sup>2</sup>  
Korrigált ár rezsi költség nélkül: 1.100.- Ft/m<sup>2</sup>
4. Pécs, belváros, Nagy Flórián u. 3. sz. 200 m<sup>2</sup> iroda.  
2.200.- Ft/m<sup>2</sup>/hó (kínálati ár)

**Ingatlanok forgalmi értékének figyelembevételével:**

1. Harkány, szálloda, 937 m<sup>2</sup> épület, 2982 telek: 89.000.- eFt (kínálati ár)  
95.- eFt/m<sup>2</sup>
2. Harkány, szálloda, Bartók u., 1170 m<sup>2</sup> épület, 2995 m<sup>2</sup> telek: 98.000.- eFt (kínálati ár)  
84.- eFt/m<sup>2</sup>
3. Harkány átlagos négyzetméter ár 2022. szept. (forrás: ingatlan.com)  
468.- eFt/m<sup>2</sup>

Becsült bérleti díj az ingatlanok forgalmi értéke figyelembevételével:  
 $(95+84+468)/3 = 216$ .- eFt/m<sup>2</sup>/15 év=14.400.-/12 hó= **1.200.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

#### Költségalapú megközelítés (tájékoztató jellegű, nem alkalmazott):

- *Az épületek, építmények számított értéke a 245/2006.(XII.5.) Korm. sz. rendelet 1. sz. melléklete figyelembevételével:*

*Szociális és iroda épület: (avulás: nincs)*  
 $183 \text{ m}^2 \times 190 \text{ eFt/m}^2 = 34.770 \text{ - eFt}$ ,

- *Az ÉKS-2021 fajlagos nettó költségei figyelembevételével (2022 árakkal korrigálva):*

*Szociális és iroda épület: (avulás: nincs)*  
 $183 \text{ m}^2 \times 430 \text{ eFt/m}^2 = 78.690 \text{ - eFt}$ ,

- *Beruházási érték figyelembevételével:*

*Szociális és iroda épület: (avulás: nincs)*  
 $183 \text{ m}^2 \times 453 \text{ eFt/m}^2 = 82.899 \text{ - eFt}$ ,

**Becsült bérleti díj:**  $65.453 \text{ -}/15 \text{ év} = 4.364 \text{ - eFt}/12 \text{ hó} = 364 \text{ - eFt}/183 \text{ m}^2 = \mathbf{1.989 \text{ - Ft/m}^2/\text{hó}}$

RÉBERT JÓZSEF  
 vállalkozó  
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B  
 Adószám: 43505210-1-12  
 Nyilv.szám: 5328091



## Bérleti díjat, forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

### Értéknövelő:

- Új építésű, korszerű ingatlan + 10 %
- Fejlődő ipari parkban várható igények növekedése az adott funkcióra + 5 %

### Értékcsökkenő:

- Elhelyezkedéséből adódóan a funkció elsősorban az ipari park igényeit tudja kiszolgálni - 5 %
- Kínálati ár miatti korrekció - 5 %
- Egyéb korrekciós tényezők:
- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 20 %
- 15%

Alkalmazott fajlagos érték : 1.230.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

Korrekció: - 15 % : 185.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

Becsült fajlagos érték: 1.045.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

Alkalmazott értékelési mód: piaci érték (bérleti díj) meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Szentlőrinc, Hajdu u. 3/B  
Adószám: 43365210-1-22  
Nyilv.szám: 5328031

## VI. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a Harkány, (ipari park)  
1/53. hrsz-ú ingatlanon álló, 183 m<sup>2</sup>-es szociális és iroda épület bérleti díja:

**191.000.-Ft/hó + 27 % ÁFA (51.570-Ft/hó) = 242.570.- Ft/hó**

**(azaz Kettőszáznegyvenkettőezer-ötszázhetven Ft/hó)**

**Érvényesség:** Ez a szakvélemény a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő érték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt árhoz, díjhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

**Az értékelés feletti rendelkezési jog:** Ez a szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez a szakvélemény a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik a szakvéleménnyel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

**Tanúsítvány:** Az ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2022-11-10.

RÉGERT JÓZSEF  
Vallalkozó  
7800 Siklós, Tüdő u. 3/B  
Adószám: 43595210-1-22  
Helyi szám: 8228031

**Régert József**  
**ingatlanforgalmi értébecslő**

**IV. Mellékletek:**

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- térkép kivonat
- helyszínrajz
- alaprajz 2 db
- műszaki leírás kivonat
- közműtérkép kivonat
- szabályozási terv kivonat
- fotók: 12 db



Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.  
Siklósz 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2042262/4/2022

2022.11.07

HARKÁNY

Szektor : 53

Belterület 1/53 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett telephely

0

1.2033

0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 5796/12033 30984/1998/1996.01.29

jogcím: csere tulajdoni hányad: 6237/12033 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraszámítása során keletkezett az 1/35, 1/36 és az 1/41 helyrajzi számú földrészlet telekalakításából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 34257/2008.05.05

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 225 m2 nagyságú területre, 20 KV-os

légvezeték.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 36242/2010.09.16

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 345 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

TULAJDONI LAP VÉGE

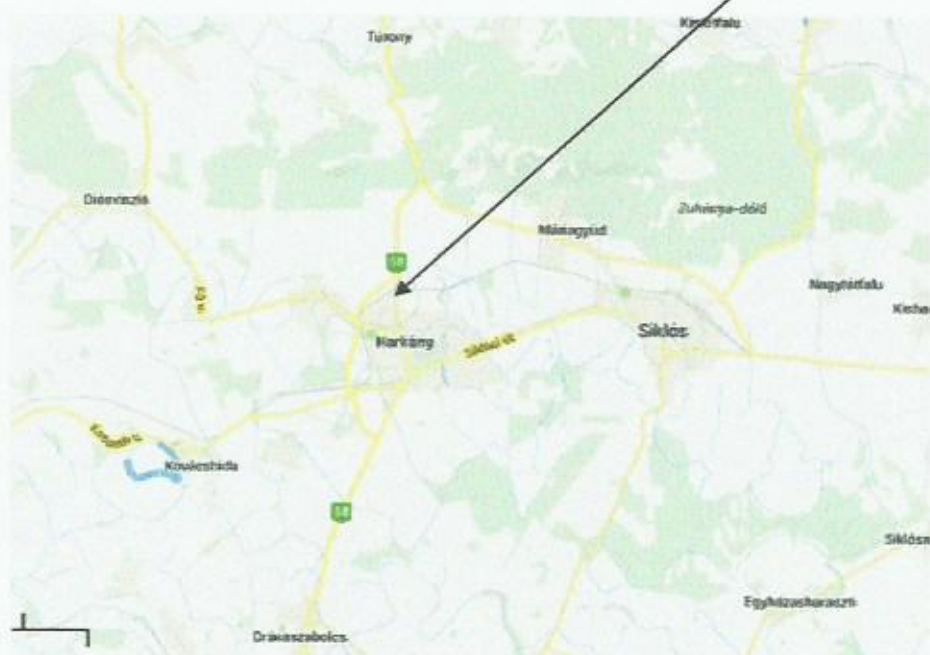
RÉBERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdu u. 24B  
Adószám: 4350210-1-22  
Nyilv.szám: 5328031

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

RÉBERT JÓZSEF  
7800 Sárospatak, József u. 2/B  
Adószám: 43503246-1-02  
Nyilv.szám: 5328021



1/50 hrsz



## TÉRKÉPKIVONAT

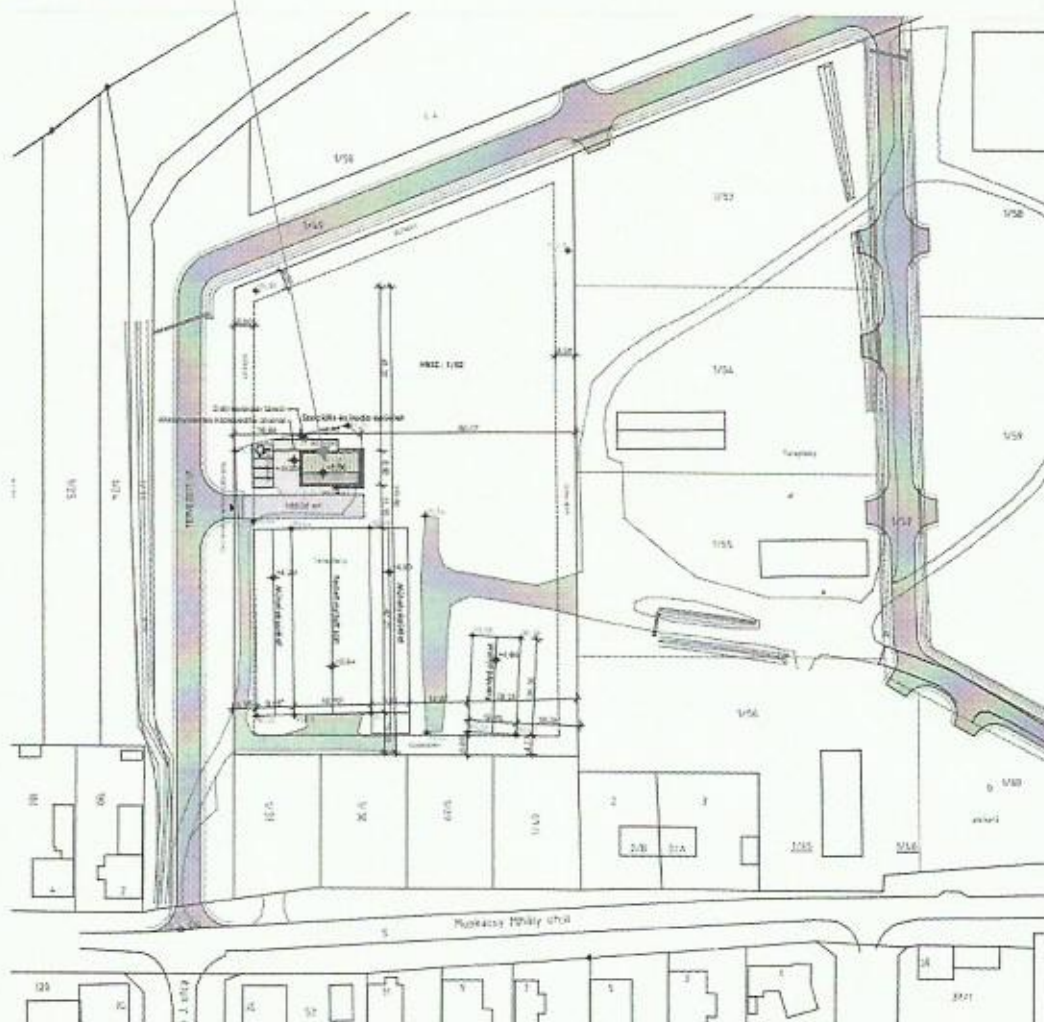
Harkány, (ipari park) 1/53. hrsz.

forrás: e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF  
7800 SÁMSON, HÁLDÓ, 3/B  
Adószám: 13805210-1-22  
Nyilv. szám: 3223031

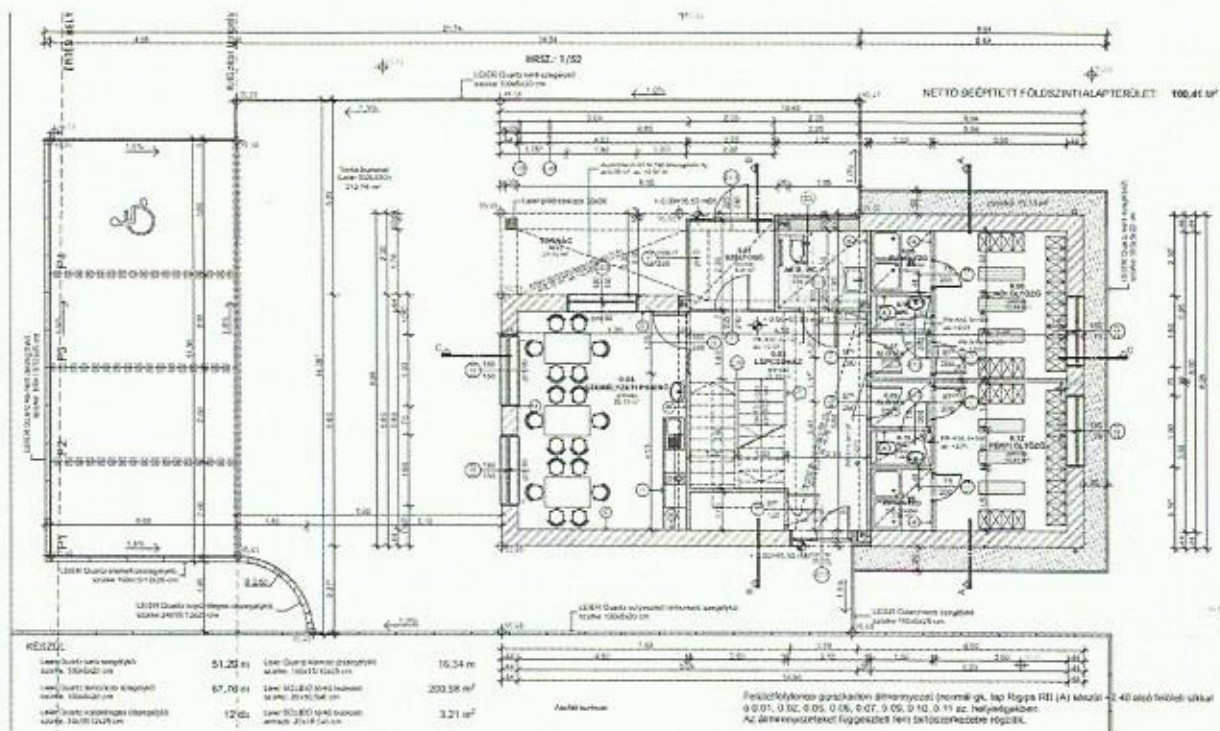


# ÉRTÉKELT ÉPÜLET:

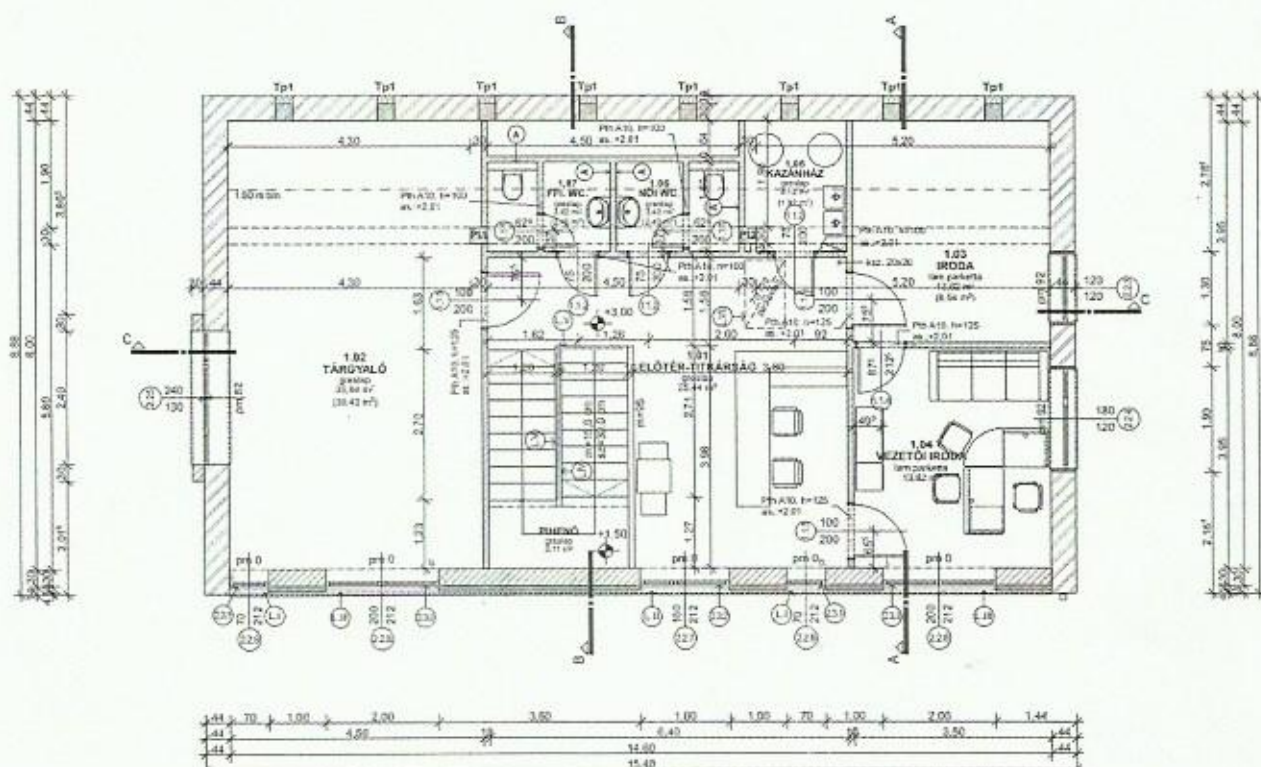


## HELYSZÍNRAJZ

**RÉGERT JÓZSEF**  
 vállalkozó  
 7800 Siklós/Hajdú u. 3/D  
 Adószám: 43605240-1-22  
 Nyilv.szám: 5328031



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



TETŐTÉRI ALAPRAJZ



### 3. TŰZVÉDELMI KOCKÁZATI OSZTÁLYBA SOROLÁS

A beruházás tárgyát képező közösségi rendeltetésű épület kockázati osztályba sorolásának meghatározásában az 57/2014. (XII.5.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai (1. számú melléklet) a mértékadók.

A fentiekre figyelemmel, a terv szerint kialakítandó épület egy rendeltetési egységet és egyben egy tűzszakaszt is alkot. Az épület mértékadó kockázati osztálya NAK, azaz nagyon alacsony kockázatú. Lásd. tűzvédelmi szakértői nyilatkozat!

Az összes építményszint nettó alapterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup>-t és nem tartalmaz olyan közösségi rendeltetésű helyiséget, amelynek nettó alapterülete nagyobb mint 50 m<sup>2</sup>.

### 4. KÖZLEKEDÉSI ÚTVONALAK AKADÁLYMENTESÍTÉSE

Az épület részleges akadálymentesítését tervezzük a földszinten. A tervezett akadálymentesítés figyelemmel van a mozgásukban, látásukban, hallásukban, beszédképességükben és értelmi képességükben akadályozott látogatókra. Az ipari park jellegéből adódóan a munka vállalók nem lehetnek a munkavégzésben akadályozottak.

A részleges akadálymentesítés során a területen található járdák, gyalogutak akadálymentesen kerülnek kialakításra, a területen 1 db akadálymentes parkoló készül. Bejáratok akadálymentesek, megfelelő jelzések, átláthatóság biztosított. Földszinten a belső közlekedésű utak, közlekedő és étkező burkolata színbeli és felületi váltásokkal készültek. Ajtókon, felületeken síkírásos információk, nagy betűkkel és braille felirattal is kiemelték. Hallássérültek kommunikációjához az előtérben indukciós hurokerősítő berendezés kerül kiépítésre. A földszinten kialakított és akadálymentesítésre használt közlekedők szabad szélessége mindenhol 1,20 m feletti, járőfelülete csúszásmentes, vezetősávokkal ellátva színbeli és felületi váltásokkal. A lépcsőházban a megfordulási lehetőség biztosított.

A tervezett épületben biztonsági világítást kell létesíteni. A menekülési útvonalak jelzésére saját akkus irányfény lámpatesteket kell alkalmazni. A földszinten a lépcsőházba inverteres lámpatesteket is el kell helyezni. A lépcsőházból nyílóan egynemű akadálymentes wc. készül.

### 5. ÉPÜLETSZERKEZETEK

Az elvárt teljesítményjellemzőket konkrét termék megjelölésével határoztuk meg. Más anyag alkalmazása abban az esetben lehetséges, ha az legalább a tervben szereplővel azonos teljesítményjellemzőkkel rendelkezik.

Teherhordó fal	44 cm vtg. Porotherm Klíma TM habarccsal, 30 cm vtg. Porotherm 30 N+H hőszigetelő habarccsal, Porotherm 30 Klíma TM habarccsal.
Szigetelések:	Szarufák között homogén közetgyapot hőszigetelés kerül elhelyezésre (Rockwool Deltarock Plus) belső oldalon két réteg Rockwool Airrock LD hőszigetelés 10 cm vastagságban. Padlóban Austrotherm AT-L2 lépéshang szigetelés készül. Koszorúk és áthidalók előtt 140 mm Isover Styrodur 2800 C extrudált polisztirolhab hőszigetelés kerül beépítésre. Homlokzati hőszigetelés Austrotherm EPS AT-H80 100 mm vastagságban.
Vízszigetelések:	Talajnedvesség elleni szigetelés készül Villas EO-G 4 FF/K vastaglemez szigeteléssel 2 rétegben.



- Homlokzati nyílászárók:** *Ablakok:* Schüco Corona CT 70 AS 5 kamrás műanyag profilrendszerű, 4-16-4-16-4 mm Low-e háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel egyedi méretű szerkezetek.
- Üvegportálok:* Schüco ADS70 HI hőhidmentes alumínium ajtó RAL 7038 achátszürke színben.
- Belső nyílászárók:** *Ajtók:* Acél tokos beltéri ajtók (Novoferm típus) válaszfal tok, átfogó tok és saroktok. Melamin laminált borítású ajtólap 40 mm vastag furatolt faforgácslap szerkezettel (Westag Standard Portalit).
- Beltéri üvegfalak:* Schüco Corona CT 70 AS 5 kamrás műanyag tokprofil hőhidas nyílászárók, konszignációban jelölt magasságig 4.4 mm ragasztott biztonsági üvegezéssel.
- Bádorgozás:** Alu Prefa fémlemez csatornák, szegélyek, falfedések és párkányok.
- Padlóburkolatok:** Gres padlóburkolat: Zalakerámia mázatlan gres lapburkolat 30x30x0,75 bézs színben, TAA33501, 10 cm magas kísérő lábazattal. Kerámia padlóburkolat: Opoczno Concrete Flover Dark Grey 29,7x59,8 cm PEI: IV, matt felület R9, 10 cm magas kísérő lábazattal. Melegpadló: Grabo Plank IT 2,5 mm vtg. koptató felülettel (LVT), szín Gendry.
- Belső falburkolat:** *Általános helyen:* diszperziós falfestés három rétegben.
- Vizes helyiségekben:* Zalakerámia Architect Karneval 25x20 cm csempeburkolat 200 cm-es magasságig (ajtó tok külméret). Falburkolat készül közösségi terekben 90 cm magasságig, Opoczno Concrete 29,7x59,8 cm.
- Válaszfal:** 10 cm vtg. Porotherm N+F válaszfallapból.
- Gépészeti elburkolások CW 50/62,5 profilmérettel 12,5 cm vtg. Rigips gipszkarton lappal készülnek. Gépészeti elburkolásoknál, minden esetben 50 mm vastag Isover Akusto hangszigetelést kell beépíteni.
- Álmennyezet:** Rigips normál gipszkarton álmennyezet RB (A) 12,5. Kültéri álmennyezet kültéri gipszrost lemez Rigidur H A1.

#### *Alapozás:*

Alapozás csömöszölt köbeton sávalap, pillérek alatt pontalap. Alapozás felső síkján körbemenő, zárt Leier zsaluköböl készül a lábazati falazat. Sávalap szerkezetek beton minősége C12/15 maximum 30% kő bedolgozással. Az adagolható maximális kő méret az alap szélességének 1/3-a. Az alapozási sík csak a feltöltés mentes, háborítatlan, teherbíró termelt talajban, minimum 20 cm mélységben vehető fel, a fagyhatár alatt.

#### *Teherhordó szerkezetek:*

Porotherm Klíma termékcsalád eleméből készül: 30 és 44 cm vtg. falazóblokk, Porotherm 30 N+F.

#### *Kőműves munkák:*

Vakoláshoz nedves vakolat vagy száraz vakolati rendszerek alkalmazhatók. A vakolatok várható élettartama 50 év, alkalmassági ideje 20 év legyen. A vakolatnak a legutóbbi EN és Magyar Szabvány szerintinek kell lennie. A falazott falak 10 mm alapvakolatból és 3 mm befejező rétegből álló 13 mm vastag burkolóréteget kapnak. A vakolandó falfelület gondosan megtisztítandó és előkészítendő. Minden vakolt felületet gondosan kell simítani, a Megrendelő elvárásainak megfelelő simaság és egyenletesség.

Harkány, Ipari park szociális és iroda épület

KIVITELI TERV  
7800 SIKLÓSA, HATÁRN 2/0  
NYILV.SZÁM: 6325031



biztosítása érdekében. Megfelelő rozsdamentes acél profilú sarokelemet, lezárást kell biztosítani az éleknél, csatlakozásoknál és más anyaghoz való kapcsolódásoknál. A vakolat acél sarokelemeit és lezáró peremeit a gyártók utasításainak megfelelően kell rögzíteni..

#### *Áthidalások, nyíláskiváltások:*

Téherhordó falszerkezetben monolit vasbeton és Porotherm elemmagas áthidalók kerülnek beépítésre.

Falazott válaszfalakba kerülő nyílások fölé Porotherm A10 kiváltók kerülnek.

#### *Födém szerkezetek:*

A földszint feletti födémek Leier mesterfödém elemekkel készülnek (LMF födémgerenda és EB 60/19B bélés elem).

#### *Vízszigetelés:*

A vasalt aljzatra kerülő alapfelület kelősitést követően 2 rtg. modifikált bitumenes vastaglemez vízszigetelés készül, melyet felület folytonosan össze kell kötni a lábazati vízszigeteléssel.

#### *Üzemi és használati víz elleni szigetelés:*

A vizes helyiségek kézmosói és zuhanyzói környezetében bevonat szigetelés + rugalmas, vízzáró ragasztóba ragasztott kerámia lapburkolat 2 mm vastag (3,2 kg/m<sup>2</sup>) cement-műanyag bázisú 2 komponensű, vagy diszperziós alapú használati víz elleni bevonatszigetelés készül.

A kerámia lapburkolatot a bevonat szigeteléssel rendszerazonos, rugalmas, vízzáró ragasztóba kell ragasztani, hátoldali teljes felületi ragasztással mind a vízszintes, mind a függőleges felületen. A hézagképzés rendszer saját rugalmas fugázó anyaggal készüljön.

#### *Bádogozás:*

Bádogozások és falfelfedések anyaga alu Prefa fémlapból készülnek.

#### *Utólagos homlokzatszigetelési munkálatok:*

Az utólagos hőszigetelés az épület terven jelölt homlokzat részein készül.

A tervezett utólagos hőszigetelés a hő- és páratechnikai számítások alapján homlokzati falfelületen 10,0 cm vastagságban kell, hogy készüljön.

A falazatot alaposan le kell tisztítani, lemosni, ahol laza, málló téglarészek vannak, azokat le kell verni és alapvakolatot kell készíteni. Az extrudált polisztirolhab hőszigetelő táblák rögzítése ragasztótappasszal és dűbelezéssel történik. A tiszta, hordképes felületre kell felragasztani a hőszigetelő lapokat. Az egymás fölé kerülő lemezsorokat kötésben kell elhelyezni, laponként a 0,25 m<sup>2</sup> nagyságú táblákat min. 2 db, a 0,50 m<sup>2</sup> nagyságú táblákat, min. 3 db dűbellel kell rögzíteni. A hőszigetelő táblák felületének megerősítésére ragasztótappaszba beleglettelve üvegháló betét kerül. Felületképzés a színezési terv szerinti vékonyvakolatos rendszerrel készül kapart felülettel, max. 1,5 mm nagyságú szemcsemérettel történik, lábazatnál fagyálló kerámia lapburkolat kerül beépítésre.

Az utólagos hőszigetelés súlyát a homlokzati szerkezetek, amennyiben a megfelelő technológiát alkalmazzák, biztonságosan hordják.

*Az alapfeltételeken és a műszaki igényeken túlmenően, a hőszigetelő rendszer tervezése, megvalósulásának ellenőrzése, de különös tekintettel annak kivitelezése során, az érvényes rendelkezések és gyártói előírások tételes betartása kötelező!*



#### Falburkolatok:

Minden helyiségekben műanyag diszperziós lemosható beltéri akrilfesték készül építető által kiválasztott színben. Csempeburkolatok 2,0 m magasságig készülnek, 3 mm-es gondosan tömített fugázással.

#### Padlóburkolatok:

Kerámia lapburkolatot kell alkalmazni minden olyan helyiségben, mely a rétegrendek szerint ilyen burkolatot kap. A burkolólapoknak nagy, gránit-szerű kopásállósággal és esetenként csúszásgátló felülettel kell rendelkezniük. A lapburkolatok várható élettartama 50 év, alkalmassági ideje 20 év, tömegsűrűségük  $\sim 20 \text{ g/cm}^3$  legyen. A burkolólapok elhelyezésétől függően matt, illetve csúszásgátló felületképzések alkalmazandók. A burkolólapokkal szemben megkívánt követelmények az alábbiak:

Vízfelvétel: kisebb mint 0,1%

Mérettartás:  $\pm 0,3\%$  körül

Törőszilárdság: nagyobb mint  $45 \text{ N/mm}^2$

Megkívánt Mohs féle keménység:  $>6$

Hőtágulás: elhanyagolható

Fagyállóság: nem szükséges

A burkolólapoknak nedvesség-felszívódással, tágulással és savakkal szemben ellenállónak kell lenniük. Mivel az összes kerámia burkolólapnak harmonizálnia kell, azért azokat egyetlen szállítótól, az összefüggő felületeken egy szállítástól és gyártástól, azonos mérettűrési osztályból kell beszerezni. A lapokat a vonatkozó EN Szabványoknak megfelelően, min. 3 mm-es hézaggal kell fektetni. A figyelembe vehető méret min.  $300 \times 300 \text{ mm}$ , max.  $300 \times 600 \text{ mm}$ , a padlólapok és min.  $100 \times 300 \text{ mm}$ , max.  $100 \times 600 \text{ mm}$  a falszegély-elemek esetében.

#### Nyílászárók:

Belső ajtók utólag szerelt beltéri ajtók falazott válaszfalban, dekor fóliás, papírrács betétes ajtólappal, megrendelői igény szerint kiválasztott színben. A szakrendelők és a védőnői helyiségek bejárati ajtóit hangtároló nyílászáró szerkezetek többrétegű faforgácsbetét ajtólappal. Hangtárolás 42 dB.

Homlokzati nyílászáró korszerű hőszigetelt üvegezéssel nyílászáró ( $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) ötkamrás műanyag tokszerkezettel, amelyek terv szerint jelölt fehér színezést kapnak.

A homlokzati alumínium üvegfalak és ajtók beépített állapotú U értéke legyen kisebb mint  $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  (lásd. külön energetikai számítást).

A homlokzati nyílászárók léghanggátlása legalább 32 dB legyen.

Minden szárny-és tokszerkezet legalább kétszeres ütközéssel készüljön. A rugalmas ütközés hegesztett kivitelű legyen.

A bejárati ajtók nyers alumínium színű küszöbvel készülnek, az akadálymentesség miatt max 2 cm magassággal.

A belső könyöklők műanyag szerkezetek, a külső párkányok Alu Prefa alumínium lemez.

Kivitelező a külső nyílászáró munkák részeként köteles elkészíteni a kiválasztott szerkezetekre vonatkozóan a külső nyílászárók gyártmányterv szintű tervdokumentációját és beépítési részleteit, és azokat az építész felelős tervezővel jóváhagyatni. A gyártmánytervnek tartalmaznia kell az összes nyílászáró típusra vonatkozó elemkonstrukciót a gyártási méretekkel, az eltérő beépítési részleteket, valamint a felhasználandó anyagokra és a szerkezetekre vonatkozó minőségbiztosítási dokumentumokat (beleértve az ÉMI minősítéseket is).

A megjelenést érintő kérdések minta alapján pontosítandók. A tervekben szereplő összes méret névleges méret, amelyeket a helyszínen a Kivitelezőnek kell ellenőriznie.



A tömítőgumik alapanyaga EPDM. Minden esetben a rendszer részét képező eredeti tömítéseket kell felhasználni. Az ablakszárnyak csak lengőtömítéssel építhetők be. A lengőtömítés beépítési helye a hőhídmegszakító stégek síkja. A tömítések kicserélhetőségét biztosítani kell. A sarkokat vulkanizált sarokdarabokkal kell kiképezni. A belül a tokra takaró szárnyak esetében a lengőtömítésen kívül belső ütközőtömítést kell beépíteni.

Csak jó minőségű eredeti rendszervasalatok használhatók. Valamennyi vasalatelem a pántok és kilincsek kivételével rejtve marad. A vasalatelemeket a várható terheknek megfelelően méretezni kell. A falban elhelyezkedő részek a profilgeometriához illeszkedjenek, és ahhoz erőátadásra alkalmas módon rögzítettek. Csavaros kapcsolatoknál alátétlemezt kell alkalmazni. A vasalat állítható legyen, és tegye lehetővé az esetleges (esetleg utólag kért) kiegészítő elemek beszerelését, mint közbenső zárás, nyitásfunkció blokkolása, tisztítóolló stb. A bukó-nyíló vasalatok tartalmazzák a nyitott állapotban a kilincs továbbfordításának megakadályozását, és bukó állásban a becsapódásgátlót.

A tok és a falszerkezet közötti hézag lezárását az épületfizikai követelményeknek megfelelően kell elvégezni. A tömítés módjának kiválasztásánál figyelembe kell venni a hőszigeteléssel, vízzárással, zajvédelemmel, és tűzgátlással kapcsolatos követelményeket. A csatlakozófugák rugalmas tömítőanyaggal történő kitöltésénél be kell tartani a gyártó utasításait. A tömítési munkát csak megfelelő időjárási viszonyok között szabad végezni. A fugaszélesség megválasztásánál a választott tömítőanyag megengedett alakváltozása a mértékadó.

A falcsatlakozásokat megfelelően méretezett, tartós tömítőfóliával kell szakszerűen lezárni. A fólia anyaga EPDM. A fólia toldását és a különböző sarokkalalakításokat megfelelő átlapolással kell elkészíteni. Fólia ragasztásánál a ragasztási felület minden szennyeződéstől mentes legyen. Légbuborékok a ragasztási felületen elkerülendők. A fóliát a gyártó által előírt minimális szélességben a falszerkezethez le kell ragasztani, és ezen kívül mechanikusan is rögzíteni kell. A hézagok hőszigetelésére csak olyan hőszigetelő anyagok építhetők be, amelyek nem éghetők, hő- és időjárásállóak, nem rothadnak és nem gombásodnak. A jó hőszigetelő érték megőrzése érdekében meg kell akadályozni az anyag nedvességfelvételét. A tok és a falszerkezet belső oldala között kialakuló hézagot teljes falsíkban (homlokzati hőszigetelő anyaggal megegyező) nem rothadó hőszigetelő anyaggal ki kell tölteni. A nyílászáró szerkezetek beépítésénél nem alakulhatnak ki hőhidak. A külső és belső téri légállapot elválasztásának alapvetően a meleg (belső) oldalon kell megtörténnie. A páralecsapódás megakadályozása érdekében a szerkezetek minden csomópontjában és csatlakozási pontjában következetesen szét kell választani a hideg és a meleg oldalt. Minden falcsatlakozás a belső oldalon párazáró kell hogy legyen, kívül viszont a pára kiáramlását nem akadályozhatja. Minden olyan hornyot vagy profilmélyedést, melybe a csapadékvíz bejuthat, vagy kondenzvíz csapódhat le, a külső tér felé vízteleníteni kell. A profilgyártó előírásaitól ebben a tekintetben tilos az eltérés. Minden kifelé nyíló vízkivezető nyílást takarósapkával kell ellátni illetve védeni.

#### Fedélszerkezet:

Az épület felett talp-, derék- és taréjszelemenek, fogópáras fedélszék készül, oromfalakkal lezárva.

A beépítésre kerülő faanyagot faanyagvédőszerrel kezelni kell. A javasolt védőszer az újonnan beépítésre kerülő faanyagokra Diffusit S farontó gombák és rovarok elleni favédőszer.

A szükséges védőmennyiség: Diffusit S faanyagvédőszerből 1 kg/m<sup>3</sup>, melyet az újonnan beépítésre kerülő szerkezeti elemeknél célszerű áztatással bevinni, a pasztából készített 10%-os vizes oldat formájában.

Védőkezelés előtt a faanyagot portól és egyéb szennyeződésektől meg kell tisztítani.

Védőkezelní csak légszáraz faanyagot szabad!

RÉGERI JÓZSEF  
catalógus  
7800 Sükös, Békés megye  
Adószám: 4350210-1-22  
Nyilv.szám: 5328934



#### *Gipszkarton burkolatok:*

Gipszkarton (1 rtg) felületfolytonos álmennyezet.

Nagyátlás (1200 x 2400 mm), 12,5 mm vtg. lapokból készül, hézagmentes kialakítású, kültéren Rigidur H A1 gk. lap 12,5 mm vtg. Az álmennyezetet fémvázra, vagy favázra lehet szerelni. A fémváz CD mennyezeti profilokból és rugós függesztésből vagy gyorsfüggesztőkből áll.

#### *Cserépfedés:*

Creaton Róna egyenesvágású 20,5x40 cserépfedés fekete, matt engóbozott színben, szerelvényekkel, szellőzőcserép hófogó sorral kiegészítve.

#### *Üvegfelületek árnyékolása:*

Az emelet déli oldalán a homlokzati nyílászárók kézi működtetésű kültéri napellenző árnyékolással kerülnek beépítésre. Árnyékoló tokszerkezete látszó kialakítású. Déli oldalon az üvegfelületek a falszerkezethez épített acél tartóvázra fix lamellás, Nagév típusú árnyékoló ráccsal árnyékolnak.

#### *Homlokzatképzés:*

Terven jelölt helyeken a homlokzat felületkezelése aprószemcsés nemesvakolat és festett simított vakolat szürke színek árnyalataival, fekete színű lábazattal.

### 6. KÖZMŰVESÍTETTSÉG. KÖZMŰSZOLGÁLTATÓKKAL TÖRTÉNT EGYEZTETÉS

A telek víz, gáz, villany és szennyvíz közműre ráköthető. Tetőről lejövő csapadék nyílt felszíni árokba vezethető. Az épület tervezése során az érintett közműszolgáltatókkal az engedélyezési tervszakasz mértékének megfelelő módon a szükséges egyeztetés megtörtént.

Mivel a területen az ipari park fejlesztésének keretében a közművek kialakítása tervezés alatt áll a közművek biztosításáról a szolgáltatók elvi nyilatkozatot tudnak tenni.

A létesítmény működéséhez szükséges villamos energia, az E-On mint áramszolgáltató előzetes tájékoztatása szerint, a fogyasztási hely közelében a tervezett épület energiaigényével együtt rendelkezésre áll.

Az oltóvíz számítás során kimutatott 900 l/perc szükséges oltóvíz tűzcsapokról 100 m belül biztosítható.

### 7. BIZTONSÁGI ÉS EGÉSZSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ

A Biztonsági és egészségvédelmi terv hatálya kiterjed minden olyan munkavállalóra, munkáltatóra, (alvállalkozóra, vállalkozóra, beszállítóra) irányító személyekre, látogatókra és egyéb ideiglenes jelleggel a munkaterületen tartózkodó személyekre, akik a munkavégzés céljából, vagy egyéb az építés-kivitelezési tevékenységgel összefüggő okból a munkaterületen tartózkodnak.

Felhasznált és a kivitelezés során betartandó jogszabályok jegyzéke:

- 1993. évi XCIII. Törvény a munkavédelemről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 5/1993 (XII. 26.) MüM rendelettel.
- 4/2002 (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési munkafolyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről.
- 14/2004 (IV. 19.) FMM rendelet a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről.
- 21/1998 (IV. 17.) IKIM rendelet a gépek biztonsági követelményeiről és minőségük tanúsításáról.
- 18/2001 (IV. 28.) EüM rendelet a munkavállalóknak a munka közbeni zajexpozíció okozta kockázatok



ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



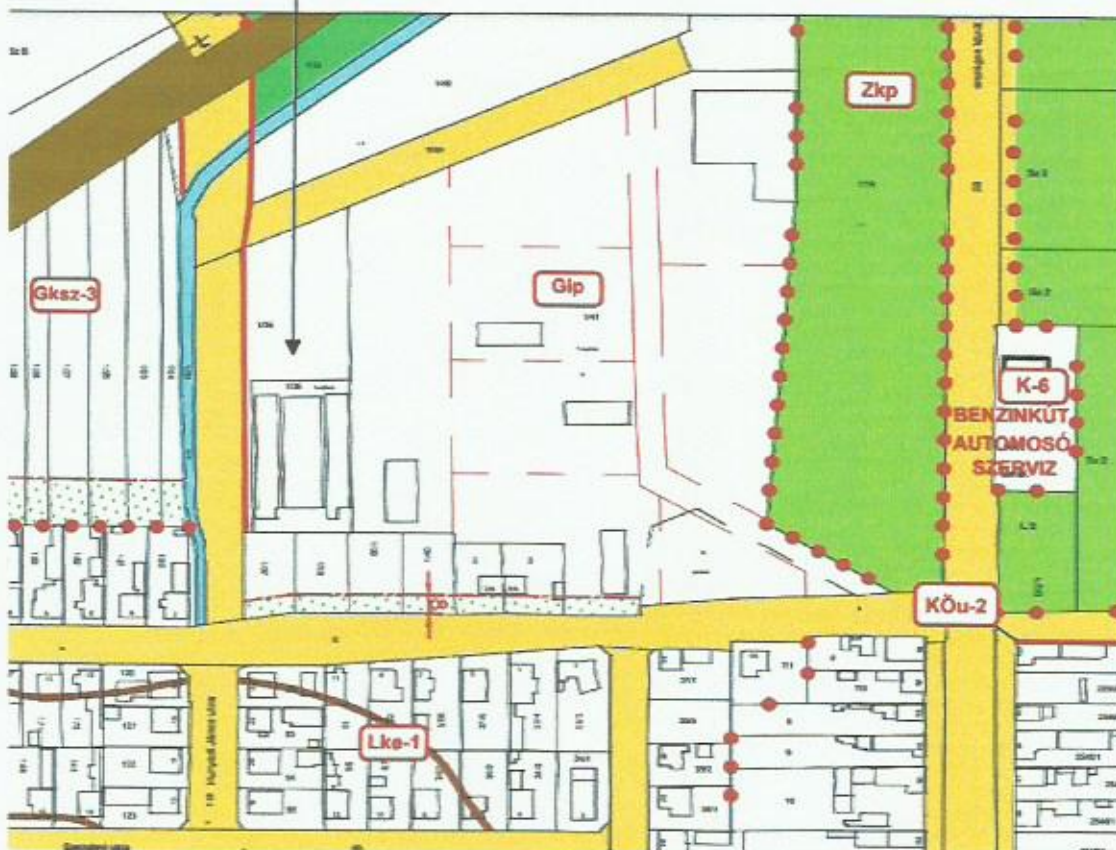
KÖZMŰTÉRRKÉP KIVONAT

forrás: e-közmű

REGERT JÓZSEF  
7800 Mátészalka, Hód ut. 3/3  
Adószám: 43565210-2-2  
Nyilv.szám: 5326031



# ÉRTÉKELT INGATLAN



## KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF  
 vállalkozó  
 7800 Sárospatak, Hajdu u. 3/B  
 Adószám: 43365210-1-22  
 Nyilv.szám: 5325087

## 21. Gip jelű Ipari övezet

### 23. §

- (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) egészségügyi, szociális épület
  - b) roncsautó tároló és bontó telepek
- (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:
- a) **Gip jelű építési övezet**
    - aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 1500 m<sup>2</sup>
    - ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m
    - ac) A beépítési mód szabadonálló
    - ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0\* m
    - ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %
    - af) A zöldfelület legkisebb mértéke 25 %
- \* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.
- (4) Az építési övezetben az előkert minimális szélessége 5,0 m, az oldalkert minimális szélessége 5,0 m, a hátsókert minimális szélessége 10,0 m, valamint az OTÉK 35. § 1-4 bekezdése szerinti értékek.
- (5) Az építési övezetben bódé, faház, selejtes jármű, stb. csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.
- (6) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, ill. fenntartani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>





1. fotó



2. fotó



3. fotó

RÉBERT JÓZSEF  
 vállalkozó  
 7800 Szigetmonostor, R. 2-2  
 Adószám: 43565240-1-22  
 Nyilv.szám: 5328031



4. fotó



5. fotó



6. fotó

REGERT JÓZSEF  
7800 Siklós, Földu u. 2/B  
Adószám: 136652361-22  
Nyilv.szám: 3328031





7. fotó



8. fotó



9. fotó

RÉGERT JÓZSEF  
 7800 Sárdos, B-144 6/3/B  
 Adószám: 14305140-1-22  
 Helyi szám: 5028041



10. fotó



11. fotó



12. fotó

RÉGERT JÓZSEF  
 vállalkozó  
 7800 Siklós, Hódmező 3/II  
 Adószám: 43316210-1-22  
 Nyilv.szám: 5326931