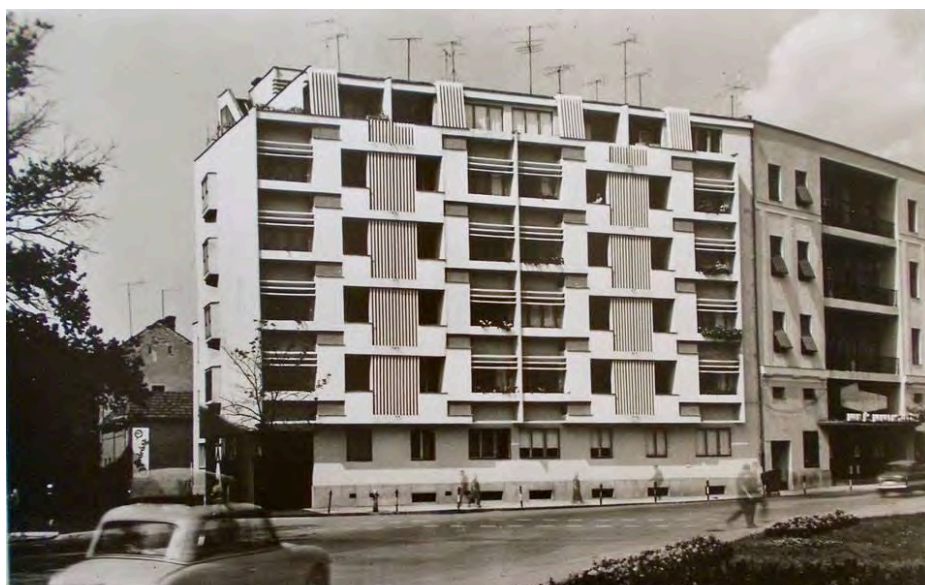


TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Reformatio et renovatio

**A Debrecen, Kálvin tér 14. sz. társasház 11 lakással és
11 gépkocsitárolóval történő bővítése
a Darabos utcában**



TRIXINVEST

Ingyenforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Tisztelt Partnereink!

Egy rendkívüli projektbe kezdtünk néhány évvel ezelőtt, amely 2024. nyarára valósággá válik és 11 lakásban kezdhet új életet, aki szeretne Debrecen város történelmi belvárosa kellős közepén csendes, modern, exkluzív lakásban élni, ahol szinte minden elérhető gyalogszerrel vagy villamossal. Ajánljuk figyelmébe az alábbiakban bemutatásra kerülő, megítélésünk szerint egyedülállóan kiváló és különleges lakásokat.

Kérjük tekintse meg ajánlatunkat és amennyiben ajánlatunk felkelti érdeklődését, várjuk szeretettel további beszélgetésre.

Üdvözlettel:

Viktor László
ügyvezető

Dr. Dobrossy István
ügyvéd

TRIXINVEST

Ingyanforalmazó, Beruházó és Szoláltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Tartalomjegyzék

A helyszín	4
Kálvin tér utcakép 1912.....	5
Kálvin tér utcakép 2022.....	5
A Református Kollégium.....	6
Szabályozási terv részlet.....	6
Google Utcakép	6
Épület helyszínrajz.....	7
Darabos utcai homlokzat.....	8
Lakáslista.....	8
A lakások és gépkocsibeállók bekerülési költsége	9
Garázsok ára	16
A projekt státusza.....	17
Az épület leírása	17
Belső építészet	19

TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

A helyszín

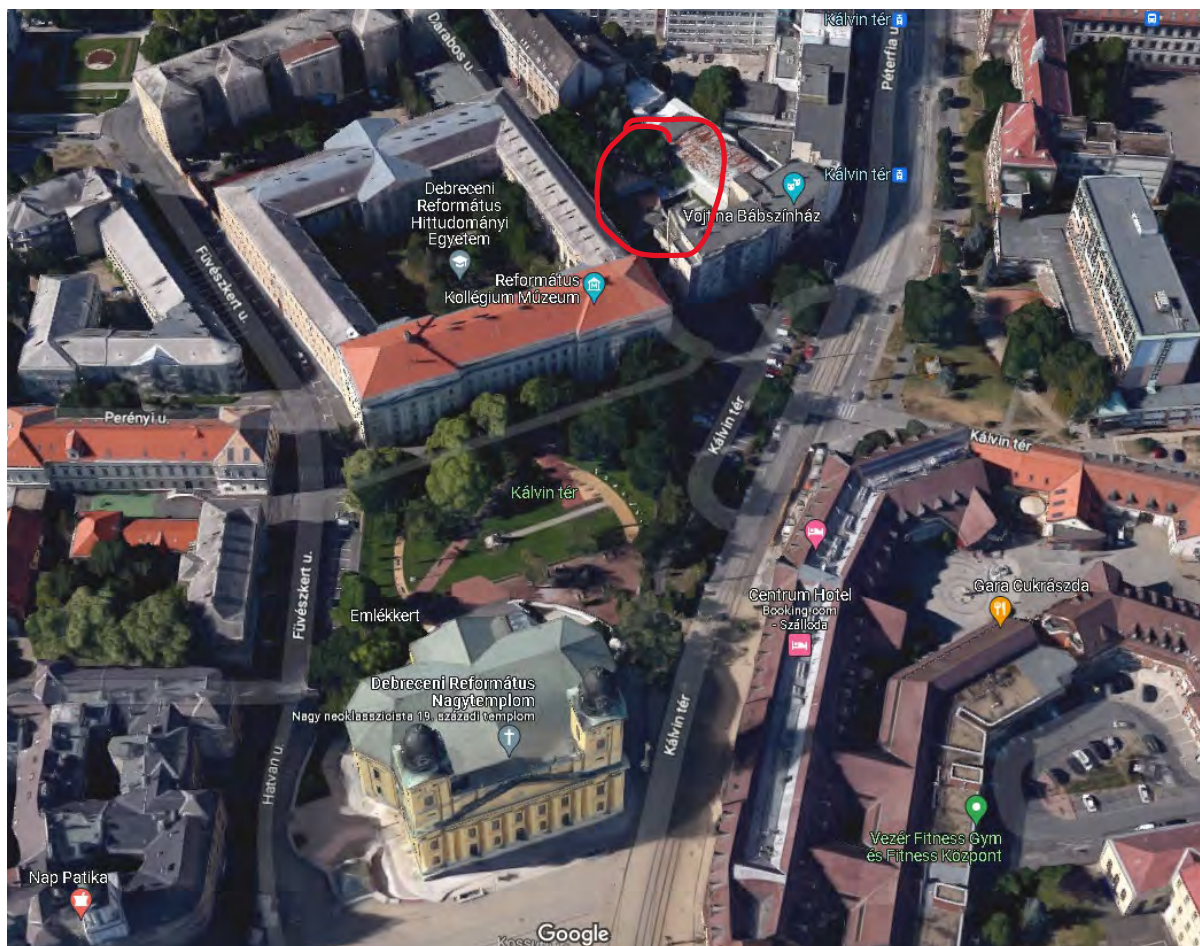
Az egyik legsikeresebb debreceni építész tervező-tanár, Mikolás Tibor az 1960-as években európai szintű modern épületeivel megtörte a honi közízlés korlátait. A debreceni Református Nagytemplom és a Református Kollégium közvetlen környezetébe a Kálvin tér 14. sz. alatt megépült lakóházzal hozta be az építészeti megújulást.

Nem tagadhatjuk, hogy a Darabos utca eleje az utóbbi évtizedekben lemaradt a belváros fejlődésében. A patinás környezet azonban végre felkeltette a befektetői érdeklődést. A Darabos utcában a Kormányhivatal felé sétálva végső formájában kezd kibontakozni az új Hilton szálloda. De nem marad foghíjas a szálloda és a Mikolás lakóház közötti terület sem. A most 60 éves épület egy neves tervező házaspár (Balázs Csaba és Vecsey Andrea, az egyik korábbi munkájuk az Egyetem-Tower) tervei szerint újul meg és bővül újabb 11 lakással, amelyek a Darabos utcából közelíthetők meg. Ez a 11 lakás úgy kapcsolja össze a két épületet, hogy a 60 év korkülönbséget észre sem vesszük.

A lakásokból pedig az 1538-ban alapított, ma már 210 éves klasszicista Református Kollégiumra tekinthetünk.

Az új szálloda és a most bemutatásra kerülő lakóház megreformálja az utcaképet, a modern és a klasszikus találkozása az utca tervezett díszburkolatával válik teljessé 2024. év nyarára.

A háztól 500 m-en belüli távolságban minden városi infrastruktúra elérhető: város intézmények, éttermek, piac, színház, bevásárló központok. Tömegközlekedés szempontjából szintén centrális a hely, villamos és buszvonalak kereszteződési pontja.

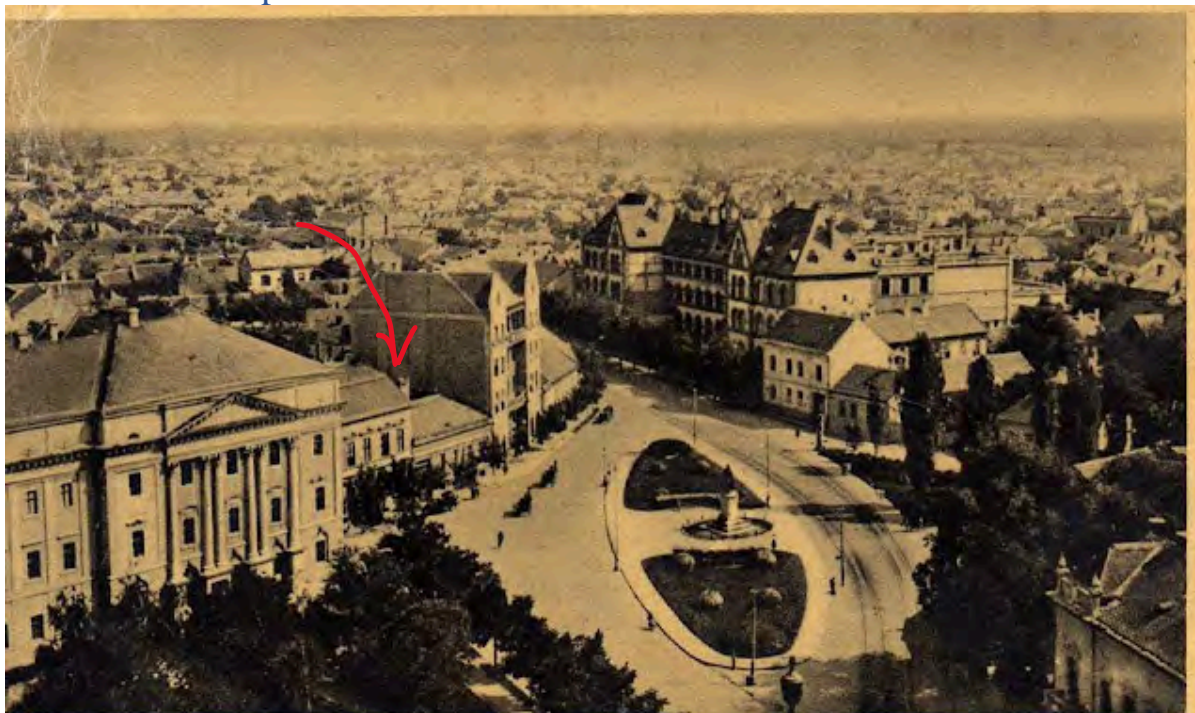


A projekt helyszíne madártávlatból

TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Kálvin tér utcakép 1912



Debrecen

Látkép a ref. gimnáziummal

Kálvin tér utcakép 2022



TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Épület helyszínrajz



Darabos utcai homlokzat az új, piros vonalak közzé foglalt épületrésszel



A bővítés terjedelme a Darabos utcai homlokzaton: ———

Lakáslista

A házban 11 lakás kerül kialakításra, amelyből kilenc lakás az új baloldali épületszárnyban van, kettő pedig a meglévő 2 emeletes épület fölé kerül. Két db lakás belső kétszintes kialakítású: H4, J4 lakások. Gépkocsi tárolási lehetőség az udvarból nyíló három szintes német gyártmányú, 11 beállós gépesített garázsban van.

Az ingatlan szerkezete 95 %-os mértékben, azaz majdnem teljesen elkészült, jelenleg a falazási munkálatok vannak folyamatban.

emelet	lépcsőház	lakás jele	lakás m2	terasz m2	lakás+ terasz m2	telekhányad
1. emelet	2. (új)	A1	62,23	15,11	77,34	9%
	2.	B1	64,7	7,63	72,33	9%
2. emelet	2.	C2	62,33	15,11	77,44	9%
	2.	D2	47,99	15,33	63,32	7%
3. emelet	2.	E3	62,35	15,11	77,46	9%
	2.	F3	65,14	7,63	72,77	9%
	1. (rég)	G3	43,41		43,41	6%
4. emelet	2.	H4	119,55	30,22	149,77	17%
	2.	I4	48,19	15,33	63,52	7%
	1. (rég)	J4	73	8,89	81,89	10%
5. emelet	2.	K5	59,98	15,97	75,95	9%

Az A, C, E H lakások az udvari szárnyban találhatóak, a B, D, F, I, K lakások a Darabos utcára néznek. A G és J lakások a régi lépcsőházból közelíthetők meg és utcai kilátással rendelkeznek. A H és J jelű lakások belső kétszintes kialakításúak.

TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

A lakások és gépkocsibeállók bekerülési költsége

Az alábbi árak teljes műszaki tartalom kialakításra vonatkozó előzetesen kalkulált becsült árak, amelyeket Trixinvest Kft. úgy állapított meg, hogy még nem ismeri teljeskörűen a tényleges költségeket. Ahogy a tényleges költségek realizálódnak, a költségvetésben figyelembe vett tartalék keretek törlésre kerülnek és a lakás bekerülési árak csökkentésre kerülhetnek. Költségnövekedésre csak akkor lehet számítani, ha 2024-ben az inflációt meghaladó mértékű költségnövekedés következik be.

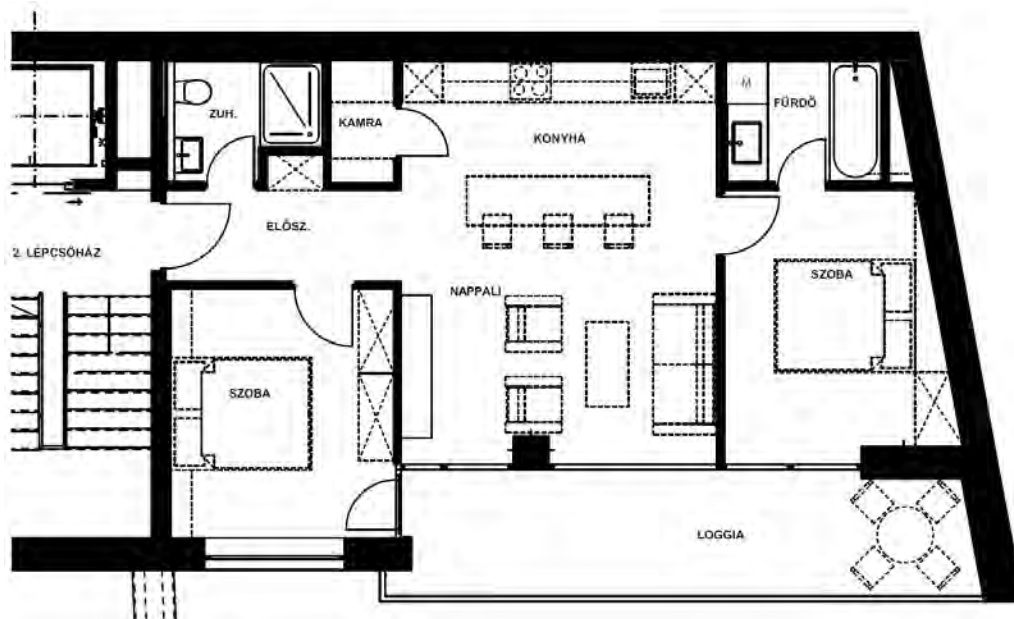
Nem elhanyagolható előnnyel jár, ha a telekhányad vásárlás azt megelőzően is történhet a későbbi építetők részéről, hogy az épület építése eléri annak legmagasabb pontját. Ez várhatóan 2024. február hónapban következik be. Az előny pedig sokmilliós nagyságrendű, mert ilyen esetben nem kell 4 % szerzési illetéket fizetni az építési költségek után. Amennyiben az adott építető ezt követően vásárolja meg a lakáshoz tartozó telekhányadot, akkor a tulajdonszerzési illeték alapja a szerződéskötésig megvalósult kivitelezési érték, azaz nem a teljes telekhányad és 100 %-os készültségi szintű lakásérték.

A lakások kiemelt infrastruktúrájú területen találhatóak, neheztett építési környezetben jöttek létre, magas minőségi igényességgel épülnek, ennek megfelelően az árak is viszonylag magas, ami még nem tekinthető általánosnak Debrecenben, bár a legutóbbi projektek már 1,5-2,2 mFt/m² áron kerültek értékesítésre. Néhány éven belül azonban az árak felnőnek erre az árszintre és öt év után a magánszemély tulajdonosok által adómentesen is értékesíthetők.

A lakások magánszemélyek részére 5% ÁFA, a gépkocsibeállók 27 % ÁFA felszámításával kerülnek értékesítésre.

1. emelet A lakás: (udvarra néző) ár telekhányaddal 129,3 MFT

	lakás		lakás+fél	
	m ²	terasz	terasz	telekhányad
A1	62,23	15,11	69,785	9%



TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

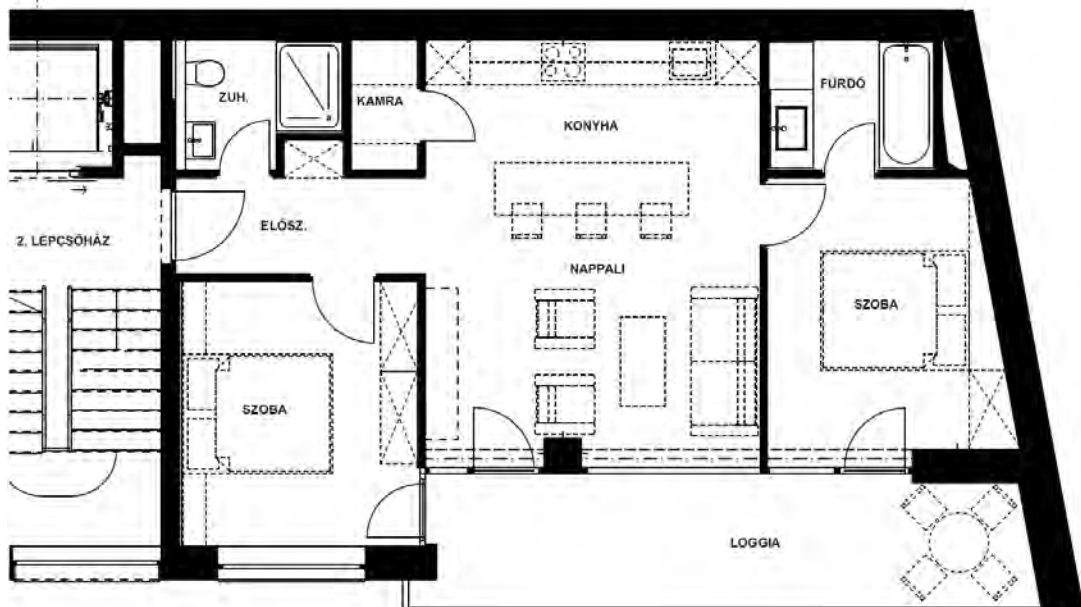
1. emelet B lakás (utcai) ár telekhányaddal 133,2 MFt

B1	lakás		lakás+fél	
	m2	terasz	terasz	telekhányad
	64,7	7,63	68,515	9%



2. emelet C lakás (udvari) ár telekhányaddal 133,3 MFt

C2	lakás		lakás+fél	
	m2	terasz	terasz	telekhányad
	62,33	15,11	69,885	9%

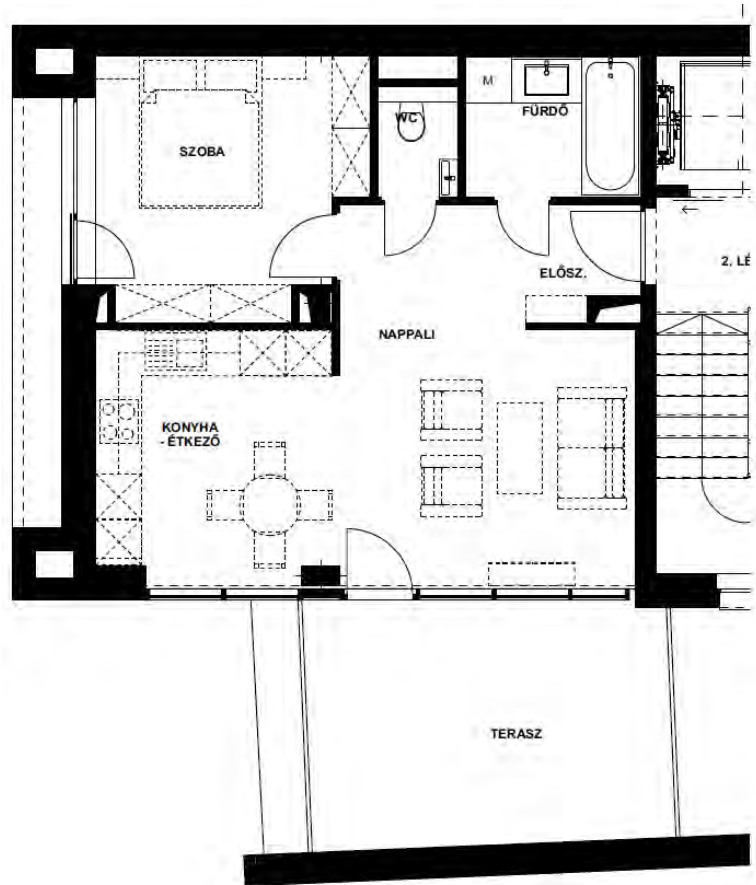


TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

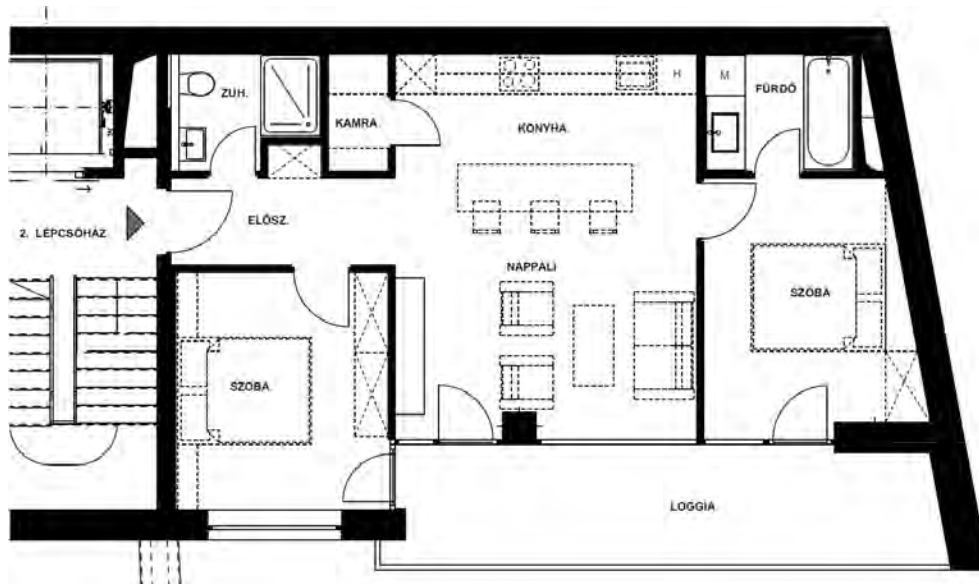
2. emelet D lakás (utcai) ár kb. 110,2 MFt

D2	lakás		lakás+fél	
	m2	terasz	terasz	telekhányad
	47,99	15,33	55,655	7%



3. emelet E lakás (udvari) ár telekhányaddal 135,9 MFt

E3	lakás		lakás+fél	
	m2	terasz	terasz	telekhányad
	62,35	15,11	69,905	9%



TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

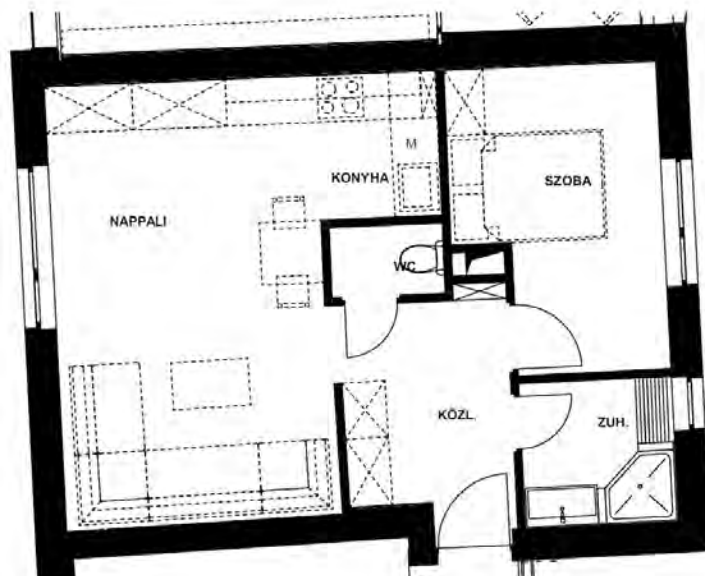
3. emelet F lakás (utcai) ár telekhányaddal 137,8 MFt

F3	lakás	terasz	lakás+fél	
	m2		terasz	telekhányad
	65,14	7,63	68,955	9%



3. emelet G lakás (régí lépcsőház) ár telekhányaddal 76,5 MFt

G3- 1.lh.	lakás	terasz	lakás+fél	
	m2		terasz	telekhányad
	43,41		43,41	6%



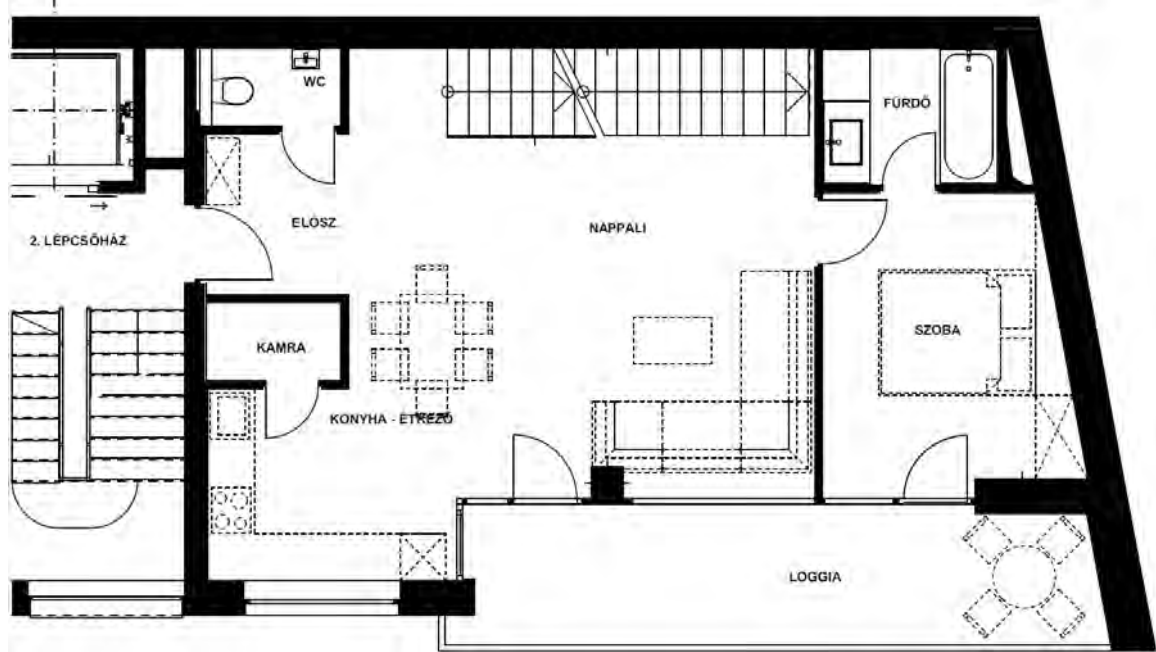
TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

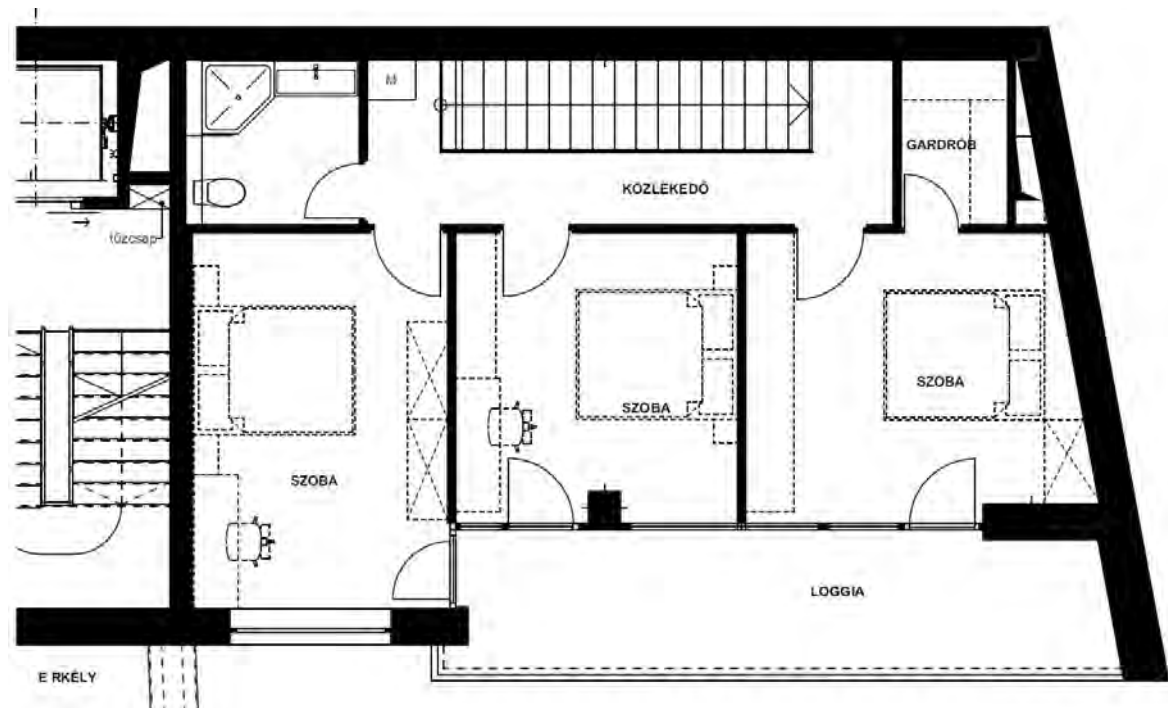
4. emelet H lakás (udvari belső kétszintes) ár telekhányaddal 269,1 MFt

	lakás m2	terasz	lakás+fél terasz	telekhányad
H4	119,55	30,22	134,66	17%

alsó (bejárati) szint (4. emelet)



felső szint (5. emelet)



TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

4. emelet I lakás (utcai) ár telekhányaddal 116,7 MFt

	lakás m2	terasz	lakás+fél terasz	telekhányad
I4	48,19	15,33	55,855	7%



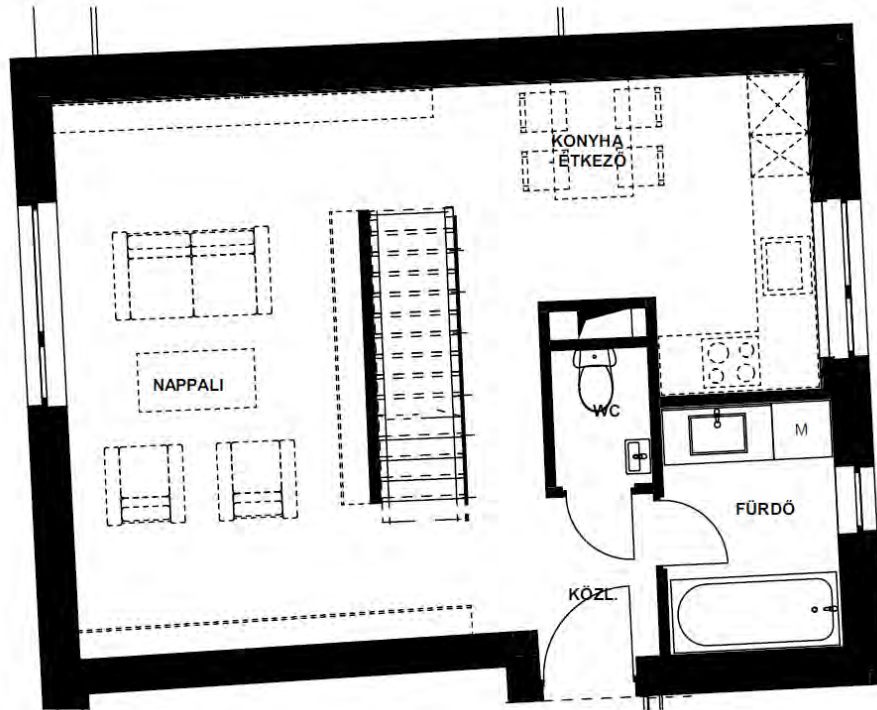
TRIXINVEST

Ingyanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

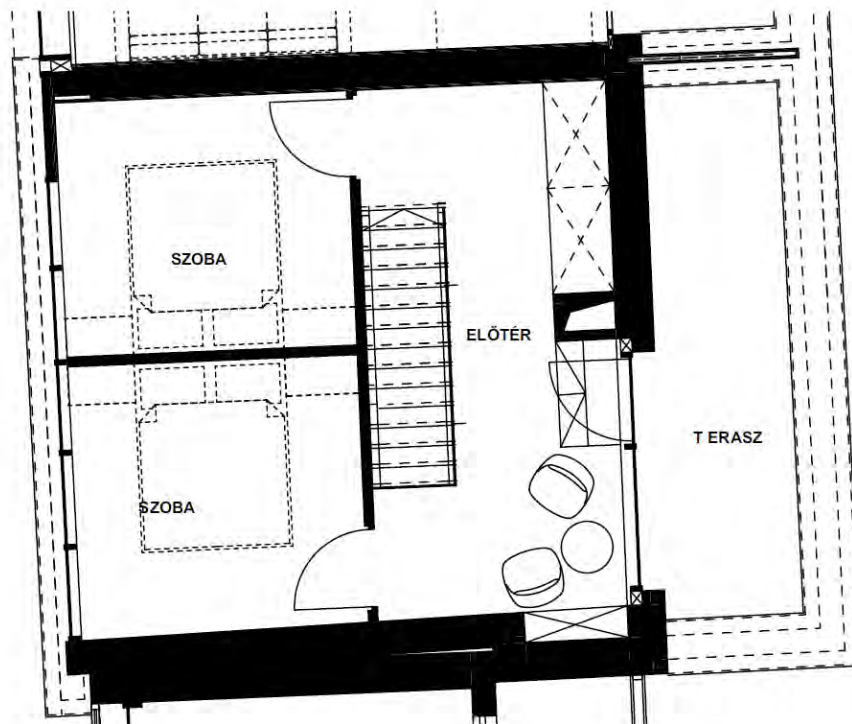
4. emelet J lakás (régil lépcsőház belső kétszintes) ár telekhányaddal 136,4 MFt

	lakás m2	terasz	lakás+fél terasz	telekhányad
J4- 1. lh. Kétszintes	73	8,89	77,445	10%

alsó bejárati szint (4. emelet)



felső szint (5. emelt)

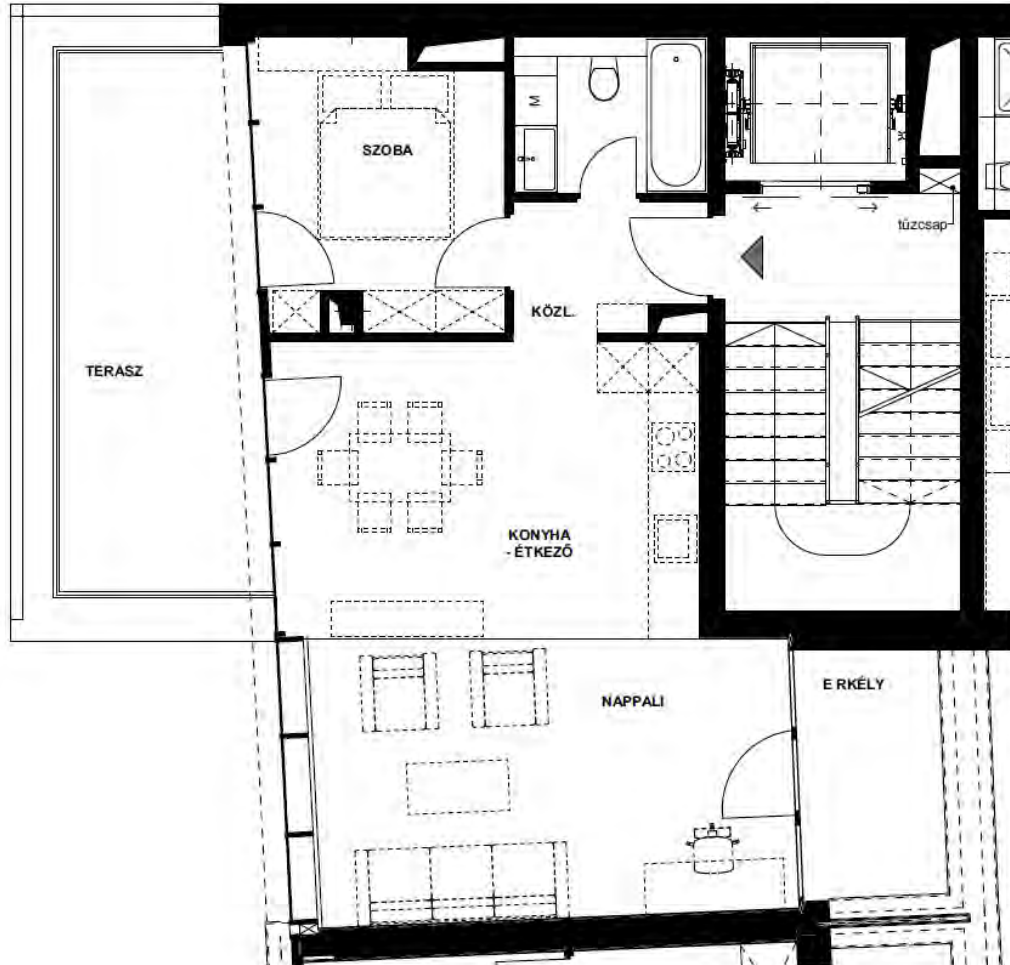


TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

5. emelet K lakás (utcai) ár telekhányaddal 146,9 MFt

	lakás m2	terasz	lakás+fél terasz	telekhányad
K5	59,98	15,97	67,965	9%



Garázsok ára

- telekhányad ár: nettó **683.149,-** Ft/gépkocsibeálló
- építési költség (2,0 tonna teherbírású gépkocsibeálló): nettó **EUR 29.000,-** + 27 % ÁFA = bruttó **EUR 36.830,-** (kb. 13.627.100 Ft)
- építési költség (2,6 tonna teherbírású gépkocsibeálló): nettó **EUR 30.800,-** + 27 % ÁFA = bruttó **EUR 39.116,-** (kb. 14.472.920 Ft)

TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

A projekt státusza

Az építető Kálvin tér 14. társasház a Trixinvest Kft.-t (ügyvezető Viktor László; tel.: +36309438007, jogi támogatás és értékesítés: Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda; tel.: +3652530510) bízta meg az építésszervezési, - fővállalkozási feladatokkal. Felelős műszaki vezető Dobos Ferenc, a műszaki ellenőr Ori János.

Az épület vasbeton szerkezete 95%-ban elkészült. A szerkezetépítést a Lánchíd projektet sikeresen befejező és a szomszédos Hilton Hotelt építő A-Híd Zrt. végzi.

Az építőmesteri, gépészeti- és villanszerelési munkákat a Kabinet Zrt. végzi, a munkálatok kb. 15 % készülségben vannak. A tervezett befejezési határidő 2024. június 30.

A lakások magánszemélyek részére 5 %-os ÁFA felszámítással kerülnek kivitelezésre tulajdonszerzési illetékmentesen, amennyiben az építető a telekhányadot kb. 2024. január végéig megvásárolja a társasháztól és kivitelezési szerződést köt a Trixinvest Kft.-vel. Ebben az esetben teljes illetékmentesség áll fenn.

A társasház távfűtésre fog kapcsolódni, a lakásokon belül padlófűtés kerül kialakításra. Az épület műszaki tartalma és energetikai minősítése a mai igényeknek megfelelő lesz.

Az épület leírása

1.1. Elhelyezkedés

- A társasház a **Debrecen, Kálvin tér 14. Hrsz.: 7601** szám alatt található, mely meglévő társasház bővítés 11 lakással és 11 liftes gépkocsibeállóval, -tárolóval.

2.1. Beépítés

- Az új épületet meglévő épület mellé és fölé helyeztük el, mely földszint, 1- 2- 3- 4- 5 emelet kialakítású. Az egyes lakásokban szobák, étkező, nappali, konyha, fürdőszoba, kamra, előszoba, illetve előterek kerülnek kialakításra. A földszinten autóliftes parkolók és kerékpár tároló kerülnek elhelyezésre.

2.2. Gépészeti rendszerek

- A lakások fűtési energiáját és melegvizét a Hőszolgáltató Zrt. biztosítja és állítja elő.
- Az épületben a lakásokban alacsony hőmérsékletű padlófűtés kerül kialakításra, fürdőszobákba elektromos fűtésű törülköző szárítók is elhelyezésre kerülnek.
- A lakások hűtésére és részbeni fűtésére split rendszerű klíma berendezések kerülnek elhelyezése.
- A lakások fűtése hőmennyiség-mérővel, valamint a hideg és a meleg víz fogyasztásmérővel lesznek felszerelve.
- Az ablakkal rendelkező és így természetes szellőzésű helyiségekben nincsen gépi szellőztetés biztosítva.
- A fürdőszobák, WC-k szellőzése elszívó ventilátorokkal lesz biztosítva.
- Minden konyhában a tűzhely felett a páraelszívó berendezés üzemeltetésének lehetőségét kiépítjük.

ÉPÍTÉSZET, STATIKA

3.1 Tartószerkezet

Az épület vasbeton pillérvázis szerkezetű, a szükséges helyeken vasbeton fal merevítéssel. A födémek lakáson belüli, közbenső pillérek nélkül tervezettek a lehető legtisztább belsőépítészeti megjelenést biztosítva. A meglévő társasház fölé benyúló 3 – 4 – 5 emeleti lakásokat 3 szint magas dupla vasbeton fal biztosítja. A teljes tartószerkezet földrengéssel szemben ellenálló.

TRIXINVEST

Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

3.2. Falazatok

A lakások közötti elválasztó fal, valamint a folyosó felőli falak megfelelően méretezett hang-gátló szerkezetből készül, anyaga Porotherm hanggátló téglá vagy ennek megfelelő anyag. A válaszfalak Porotherm N+F 10 cm téglá elemekből készülnek.

3.21. Lakatos szerkezetek

Az erkélykorlátok és a lépcsőházi korlát egyedi lakatos szerkezetek.

A LAKÁSOK MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓI

4.1. Lakásbejárati ajtó

Esztétikus megjelenésű, acélerősítésű, több ponton záródó biztonsági zárral, a biztonsági és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő.

4.2. Ablakok és erkélyajtók

Osztott, hő- és hangszigetelt 3 rétegű üvegezéssel ellátott alumínium szerkezetek.

4.3. Belső ajtók

Korszerű, utólagos felületkezelést nem igénylő, utólagosan elhelyezhető dekorfóliás ajtók egységes kilincsgarnitúrával.

4.4. Padlóburkolatok

- A lakószobákban magas kopásállóságú impregnált HDF aljzatú, 8 mm vastag laminált padló burkolat hanglágú alátéttel, a gyártmányhoz tartozó szegélylécszegéssel,

- I. osztályú kerámia padlóburkolat fürdőszobákban, WC-ben és a konyhában,

- Fagyálló járólapp az erkélyeken és a folyosókon, valamint a közös tereken.

A burkolatok 10.000 Ft/m² bruttó anyaggárral kerültek figyelembevételre. Az egyes építetők a burkolás megkezdéséig kérhetik az általuk megvásárlásra kerülő burkolatok beépítését.

4.5. Falburkolatok

- Fürdőszobákban, WC I. osztályú fali csempeburkolat,

- Konyhában I. osztályú fali csempeburkolat a konyhaszekrény alsó és felső része között.

A burkolatok 10.000 Ft/m² bruttó árral kerültek figyelembevételre. Az egyes építetők a burkolás megkezdéséig kérhetik az általuk megvásárlásra kerülő burkolatok beépítését.

4.6. Felületképzések

Mindenhol fehér diszperziós festés, falakon vakolt felületen, mennyezeten vakolatlan, glettel felületen glettelés, majd csiszolás után 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül.

4.7. Vizes helyiségek

- Fürdőszobákban és WC-kben az alaprajzokon feltüntetett számban, elhelyezkedésben, összetételben fehér kézmosó és WC csésze, akril kád. Egykaros kerámiabetétes csaptelepek, a fürdőszobában mosdókagyló. A mosógép számára falra szerelt csatlakozás. A pipere szerelvények nem képezik tárgyát a szerződésnek. A szaniterek Geberit, Roca, Wellis termékek.

- WC csésze függesztett kivitelben, kétmennyiségű műanyag nyomólappal kerül felszerelésre.

- A fajansz termékek I. oszt. félporelán termékcsalád elemei, fehér színben.

- A mosogatógép a mosogató sarokszelepéhez és lefolyójához csatlakozhat.

4.8. Elektromos kialakítás

- A fogyasztásmérőket csoportosítva szereljük fel a lépcsőház melletti elektromos helyiségben.

- Elektromos szerelés: védőcsöbe szerelt rézvezeték, fehér szerelvényekkel, megfelelő biztonsági földeléssel.

- Helyiségenként kapcsolóval működő lámpahely foglalattal és ideiglenes világítás céljára szolgáló izzóval.

- Konyhában külön kapcsolóhely nélküli, felső konyhaszekrény alatti lámpahely bekötési lehetőség, tűzhely bekötési lehetőség

TRIXINVEST

Ingyenforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.

4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

- Fürdőben egy kapcsolóhellyel működő, mosdótál felett szerelt lámpahely foglalattal és ideiglenes világítás céljára szolgáló izzóval.
- Erkélyen kapcsolóval működő, falra szerelt kültéri lámpa izzóval és egy dugaszoló aljzat.
- Valamennyi helyiségben lesz foglalattal és izzó az ideiglenes világítás céljára.
- A világítótestek nem tartozéka a lakásoknak.
- A lakásokban Legrand Valena (vagy vele azonos műszaki színvonalú) szerelvények kerülnek elhelyezésre, fehér kivitelben.
- A közösségi tereken alkalmazott szerelvények és lámpatestek a helyiségek jellegének megfelelő kivitelűek és védettséggel.

4.9. Gyengeáramú rendszerek

- A lakásokon belül a gyengeáramú szekrénytől a végponti szerelvényekig készül.
- A szerelvények az erősáramú szerelvényekkel azonos típusúak (Legrand Valena).
- Kaputelefon rendszer, mellyel az épület kapuja nyitható a lakásból
- A riasztórendszer hálózat számára védőcsövezés nem készül.

4.10. Álmennyezet, álgerenda

- A gépészeti csövek és berendezések, illetve az opcionális klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik, amely a belmagasság csökkenésével járhat.

5. Gépkocsitároló

Az udvarból megközelíthető háromszintes „Klaus Trendvario 6300” típusú gépesített garázs 4 db 2 tonna és 7 db 2,6 tonna teherbírású tálcával készül és távirányítóval kezelhető: <https://www.multiparking.com.au/trendvario-6300/>

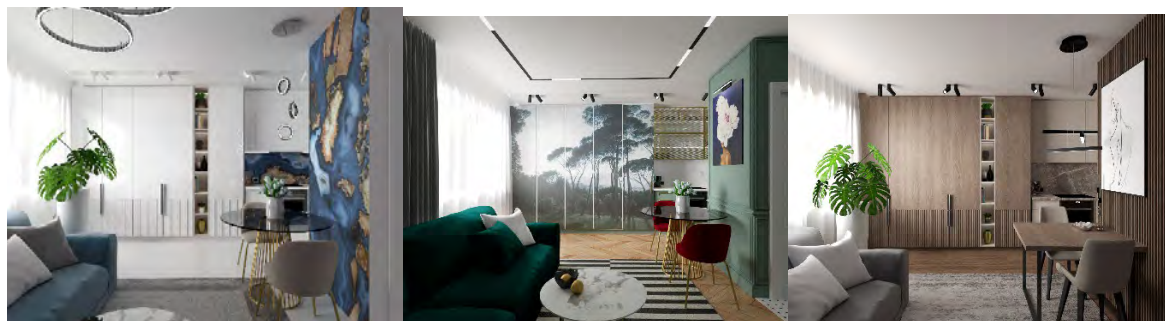
6. Konyhabútor és egyéb beépített bútorok

A lakások alapára nem tartalmazza a beépített konyhabútorokat és konyhai berendezési tárgyakat. A megrendelő kérésére azonban az igényei szerinti bútorlapból készülő beépített berendezési tárgyakat, világító berendezéseket, beépített eszközöket is beszerezünk, felszereljük és üzembe helyezzük.

Belső építészet

A lakásokhoz készültek belsőépítészeti tervek, amelyeket felár nélkül bocsátunk a vevők rendelkezésére. A tervek újragondolásához tervezőnk rendelkezésükre áll.

Íme a G jelű lakás nappali-étkező-konyha helyisége három különböző stílusban berendezve.



Kelt: Debrecen, 2023.12.10.