

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
HÁRSFA UTCA 23. SZÁM
(33710/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ
PINCESZINTI ÜZLETHELYISÉGBEN
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu

Sátori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM
SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.

009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

Budapest, 2015. október 19.



a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken

(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

Építészet, építőmesteri munkák

Az építészeti, építőmesteri munkák egyes munkanemeinek részarányát és az elvégzett munkák mértékét a következő táblázat tartalmazza:

Felújítási költségek			
Munkanem	Részarány	Elvégzett	Összesen
Ideiglenes melléképítmények	1%	0%	0,00%
Zsaluzás és állványozás	1%	0%	0,00%
Terület előkészítő munkák (bontások)	2%	100%	2,00%
Síkalapozás	3%	0%	0,00%
Helyszíni beton és vasbeton munkák	14%	40%	5,60%
Előregyártott szerkezetek	4%	0%	0,00%
Falazás, kőműves munkák	19%	20%	3,80%
Ácsmunka	9%	0%	0,00%
Vakolás	3%	80%	2,40%
Tetőfedés	6%	0%	0,00%
Burkolatok, szárazépítés	15%	80%	12,00%
Asztalos szerkezetek	9%	20%	1,80%
Lakatos szerkezetek	3%	20%	0,60%
Bádogozás	1%	0%	0,00%
Felületképzés	2%	80%	1,60%
Szigetelés	8%	0%	0,00%
Összesen	100%		29,80%

Az ÉKS alapján az építészeti, építőmesteri munkákra vonatkozó fajlagos költség 170 000,-Ft/m², így a teljes figyelembe vehető költség:

$$71 \text{ m}^2 \times 170\,000\text{-Ft/m}^2 \times 29,80\% = 3\,596\,860\text{-Ft}$$

Épületgépészeti munkák

A épületgépészeti munkák a következőképpen becsülhetők átlagos árszinten:

Elvégzett munka	becsült összeg
Vízvezeték szerelés (hideg + melegvíz hálózat) bontás és új vezeték kiépítés rákötésekkel a meglevő alapvezetékre	140 000,-Ft
Csatorna vezeték szerelés (mosdó + mosogató + WC + zuhanyzó)	80 000,-Ft
Zuhanyfülke kiépítés	150 000,-Ft
WC elhelyezés szennyvíz átemelő berendezéssel	180 000,-Ft
Szellőzés kiépítés	120 000,-Ft
Villanybojler beépítés, bekötés	40 000,-Ft
Épületgépészeti munkák összesen	710 000,-Ft

Épületvillamossági munkák

A villanszerelési munkákról kiállított számla 450 000,-Ft anyagköltséget és 380 000,-Ft munkadíjat tartalmaz. Ez 11 700 Ft/m² árat jelent. Véleményem szerint a villamos hálózat és betáplálás kiépítése ennél lényegesen kevesebb volt, valószínű ebben a számlában a lámpatestek és egyéb villamos berendezések is szerepelnek. Mivel a számla nem volt részletezve, csak a két összesített díjtétel szerepel, ebben bármi lehet.

Mivel a villanszerelési munka gerincét a védőcsövezés vezetékezés és szerelvényezés alkotja, ezért tapasztalat alapján a becsült összeg a villanszerelésre 300 000,-Ft-ra tehető.

Költségek összesítése

Munkanem csoport	becsült összeg
Építészeti, építőmesteri munkák	3 596 860,-Ft
Épületgépészeti munkák	710 000,-Ft
Épületvillamossági munkák	300 000,-Ft
Mindösszesen	4 606 860,-Ft
Kerekítve	4 600 000,-Ft

3.9./ SZAKÉRTŐI MEGJEGYZÉS

A felújítási munkálatok során az albetét eredeti állapotától eltérő funkcióval és műszaki paraméterekkel, korszerűbb megoldásokkal rendelkező esztétikai értéket is képviselő helyiségcsoport jött létre. Tehát nem csupán felújítás ill. szerkezetcsere történt, hanem teljes átalakítás és funkcióváltás. A munkálatok elvégzésére – a kedvezőbb hasznosíthatóság végett – szükség volt. Ugyanakkor kijelenthető, hogy amennyiben a bérlő és a bérbeadó a munkálatok értékének valamilyen arányú áthárításában (bérleti díjba történő beszámításban) egyezik meg, akkor a beruházások eredményeként létrejött szerkezetek, berendezések a bérbeadó tulajdonába kerülnek. Így egy korszerűbb, magasabb igény szintű üzlethelyiség kerül bérbeadásra, tehát indokolt a bérleti díjat is ezen „új” műszaki állapot alapján meghatározni.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy az értéknövelő beruházások elszámolhatóságának szabályozásával kapcsolatban a későbbiekre tekintettel célszerűnek tartjuk a bérleti szerződés erre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálatát.

4./ ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Hársfa utca 23 szám alatti utcai bejáratú pincszinti üzlethelyiségben (33710/0/A/1 helyrajzi szám) elvégzett értéknövelő beruházások műszaki tartalmának és költségeinek meghatározása volt.

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott információk alapján, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült.

Az elvégzett szakértői vizsgálatok és elemzések alapján a Budapest VII. kerület, Hársfa utca 23. szám alatti utcai bejáratú pincszinti üzlethelyiségben (33710/0/A/1 helyrajzi szám) a bérlő által elvégzett felújítási munkálatok bérbeadót terhelő értéknövelő hatása mindösszesen nettó

4.600.000,-Ft

azaz négymillió-hatszázezer forint

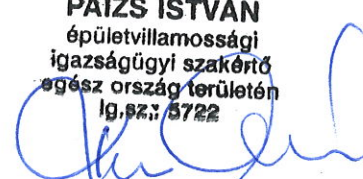
összegben határozható meg. A megállapított érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.


Budapest, 2015. október 19.



Gádor István
okl. épületgépész mérnök
épületgépész igazságügyi szakértő




PAIZS ISTVÁN
épületvillamossági
igazságügyi szakértő
egész ország területén
Ig.sz.: 5722


Paizs István
okl. villamosmérnök, okl. közgazda
épületvillamos igazságügyi szakértő


Muszely Péter
okl. építőmérnök
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő




Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
ingatlanforgalmi szakértő / ESSEC / EUFIM

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179; (272 162)
szakterületek: ingatlan-értékbécslés,
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés; építéstechnológia, építésgépesítés,
épületfizika, épületszerkezet tanácsszerkezet (statika)