

igazgató
2017. júli. 19.

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

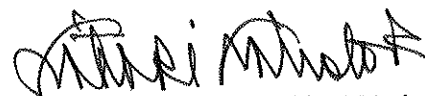
A BUDAPEST VII. KERÜLET
DOHÁNY UTCA 32. SZÁM
(34475 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI ISKOLAÉPÜLETBEN
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

MEGBÍZÓ:

ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
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



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

Budapest, 2017. július 10.

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-értékelés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1./ A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
2./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1./ SZAKÉRTŐI TEAM	4
2.2./ A HELYSZÍNI SZEMLE	4
2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS	5
2.4./ AZ ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGVETÉS	5
3./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
3.1./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	7
3.2./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	7
3.3./ KÖZMŰVEK	7
3.4./ AZ ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK	8
3.5./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	9
3.6./ ÉRTÉKNÖVELŐ FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK MEGHATÁROZÁSA	10
3.7./ SZAKÉRTŐI MEGJEGYZÉS	11
4./ ÖSSZEFOGLALÁS	12
MELLÉKLETEK	
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: FELÚJÍTÁSI MUNKÁK SZÁMLÁI	
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPFELVÉTELEK	

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
DOHÁNY UTCA 32. SZÁM
(34475 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI ISKOLAÉPÜLETBEN
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1./ A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT ZRT. (1071 Budapest VII. kerület, Damjanich utca 12. szám) megbízást adott a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT. (1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4. szám), mint építésgazdasági igazságügyi szakértő számára. A Megbízás szerint a Budapest VII. kerület, Dohány utca 32. szám alatti iskolaépületben (34475 helyrajzi szám) elvégzett értéknövelő beruházások műszaki tartalmának és költségeinek vizsgálata a feladat.

A SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT., mint építésgazdasági igazságügyi szakértő nevében Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM a megbízást elfogadta, igazságügyi magánszakértői véleményét a következőkben adja meg:

2./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1./ SZAKÉRTŐI TEAM

Tekintettel arra, hogy a szakértői feladat több szakterületet is érint, a feladat elvégzésére szakértői team alakult, melynek tagjai:

- Satori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdasági mérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM; a szakértői team vezetője;
- Gádor István okl. gépészmérnök, épületgépész igazságügyi szakértő;
- Paizs István okl. közgazda, okl. villamosmérnök, igazságügyi szakértő;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, ingatlanvagyon értékelő / EUFIM, igazságügyi építésügyi és ingatlanforgalmi szakértő;
- Satori Orsolya, okl. építészmérnök, igazságügyi szakértő-jelölt;
- Szabó Krisztina építészmérnök, ingatlan értékbecslő.
- Ruzsinszki Zsolt építőipari technikus, ingatlanvagyon értékelő.

2.2./ A HELYSZÍNI SZEMLE

A szakvélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került, szerkezeti elemeinek szemrevételezéses vizsgálata megtörtént. Megtörtént továbbá rendelkezésre álló számlák műszaki tartalmának helyszíni beazonosítása, a felújítási munkálatok műszaki tartalmának meghatározása is. A szakértői munka során feltárásos, roncsolásos vizsgálatára nem került sor.

A szemle során számos fényképfelvétel készült, melyek egy része nyomtatott formában jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra kerül, a többi digitális adathordozón a szakértői irattárba kerül elhelyezésre. A fényképfelvételek kellőképpen bemutatják a kialakított műszaki állapotot.

A felújítási munkálatok értékének vizsgálata úgynevezett költségbecslési módszerrel történik.

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Az építési-felújítási költségek meghatározása kapcsán mindenekelőtt megjegyzendő, hogy az építőipari árak kialakítására, az árképzés szabályaira hazánkban semmilyen megkötés nem vonatkozik, a törvényi szabályozás az árban való megegyezést a szerződő felekre bízta. Ez azt jelenti, hogy minden építőanyag és építőipari munka szabadáras, tehát értéke attól függ, hogy hol vesszük a terméket, kivel végeztetjük a munkát (a munkadíj többnyire „áralku” során alakul ki). Ugyanazon termék (mint beépítendő „anyag”) két különböző üzletben vélhetően eltérő áron szerezhető be. Még nagyobb a különbség, ha a termékek csak hasonlóak, de pl. eltérő márkájúak. Hasonló a helyzet az építőipari munkadíjakkal. A vállalási ár két külön vállalkozó esetében jellemzően nem azonos, ráadásul ugyanazt a munkát sok esetben többféle technológiával, akár eltérő anyagokkal is el lehet végezni.

Fontos tényező, hogy a vállalási árakat „egyéb” körülmények is alakíthatják, például előleg nyújtása, rész-számlák száma, esetleges garanciális/szavatossági visszatartások, megrendelő „egyéb” szolgáltatásai (pl. organizációs feltételek biztosítása, energia felhasználás költségeinek átvállalása stb...).

Mindezek alapján nem lehet pontosan meghatározni a munkálatok költségeit, csupán szakértői becslésre van mód az érték meghatározása során, tehát a tényleges felújítási költségek a becsült költségektől eltérhetnek.

A piac szabályozó hatásának és az árversenynek köszönhetően azonban túlságosan nagy eltérések általános esetben nem jelentkeznek az árakban, vagyis nagyságrendileg jól becsülhetők az anyagárak és munkadíjak. Rendelkezésre állnak úgynevezett költségbecslési segédletek, melyek az egyes tételek „átlagos” árát tartalmazzák.

Jelen szakértői becslés a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége közreműködésével készült Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) kiadvány felhasználásával, valamint harminc éves szakmai, és több mint húsz éves szakértői tapasztalat alapján történik.

2.4./ AZ ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGVETÉS

Az építőipari költségvetés a műszaki tervek és a műszaki leírás alapján, általában építményenként készített olyan tervirat, amely tartalmazza a létesítmény megvalósításához szükséges munkák felsorolását, műszaki és minőségi meghatározását, gépesítési feltételeit, mennyiségét, anyagköltségét, díját, és a mindezek alapján számított értékét. A költségvetés az építmények műszaki tervdokumentációjának szerves részét képezi. Az építőipari költségvetések feladata, hogy adataikkal kiegészítsék a műszaki terveket, lehetővé tegyék az építkezés mennyiségi és gazdasági vonatkozásainak mérését. Az építőipari költségvetés tehát műszaki és gazdasági feladatokat is ellát. Sokféle költségvetés létezik, melyeket

csoportosítani lehet pl. a részletességük vagy az árképzés módja szerint. Ahogy több fajta költségvetés létezik, úgy azok elkészítésének menete is különböző.

Költségvetések csoportosítása részletesség szerint

Költségbecslés normatív adatok alapján

A normatív adatok alapján készült költségbecslés nem részletezi a költségeket. Megfogalmazza az építendő objektum legjellegzetesebb műszaki, minőségi vonásait. A mennyiségeket építménytérfogatban, szintterületben, vagy valamilyen használati egységben (kórházi ágy, tanterem stb.) fejezi ki. A költséget ebben az esetben egyetlen összeg jelzi. Ez az összeg megadható korábban megépült létesítmények tapasztalatai alapján, az építmény egységére vonatkozó mutatók segítségével.

Munkanem részletességű költségvetés

A munkanem részletességű költségvetésben egy bonyolultabb építmény húsz-harminc munkanemre is bontható. Ezeknek a költségei meghatározhatók részletesebb számítások vagy normatívák alapján. A munkanem szerinti bontás előnye, hogy az egyes szakmák szerinti várható kiadások megbecsülhetők, a feladatok a különböző szakbrigádoknak eszerint adhatók munkába.

Részletes, tételes költségvetés

A részletes, tételes költségvetés részletezettsége a legnagyobb. Alapegysége a tétel, amely általában egy munkafolyamatot fejez ki. Legtöbbször tehát egy szerkezet, vagy építési állapot csak több tétellel írható le. Magyarországon a közelmúltig a legtöbb költségvetés ilyen részletezettségű volt. Ehhez készültek a költségvetési segédletek.

Költségvetések csoportosítása az árképzés pontossága szerint

Részletesen kalkulált árakat tartalmazó költségvetés

A részletesen kalkulált árakat tartalmazó költségvetésnél az egyes tételekhez tartozó egységköltségek költségtényezőit külön-külön számítják ki és összegzik.

Költségbecslés

A költségbecslés esetén az árakat már megépült objektumok tapasztalati normatíváinak felhasználásával számítják.

3./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

3.1./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest VII. kerületében, Erzsébetvárosban, a Dohány utcában, a Nagy Diófa utca és a Kazinczy utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az ingatlan előtti közterület rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttesttel és járdával rendelkezik. Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető. Az utca forgalma közepes. Az ingatlan közelében a parkolási lehetőség közterületen biztosított, parkolni az épület előtt, fizetős övezetben lehet. Az ingatlan közelében számos BKV járat közlekedik, melyek megállója néhány perces sétával elérhető. Említést érdemel, hogy az ingatlan közelében található a Deák Ferenc tér Budapest belvárosának egyik központi tere, egyúttal a város jelentős közlekedési csomópontja.

A vizsgált iskolaépület pince + földszint + 3 emeletes, magastetős, hagyományos szerkezetű, zárt sorú beépítésű, zárt belső udvaros épületben található. Az épület a századforduló környékén épült, műemléki védettségről nincs információ. Az épület kapuja a Dohány utcáról nyílik.

3.2./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás

Az épület alapozása vélhetően vegyes szerkezetű sávalap.

Falak, födémek

A felmenő teherhordó és válaszfalak egyaránt falazott tömör téglaszerkezetűek. A födémek gerendás rendszerűek.

Tetőszerkezet

Az épület magastetős, alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, cserép fedéssel.

Homlokzat

A homlokzat vakolt, kváderes kialakítású. Az épület igényes építészeti megjelenésű.

Nyílászárók

Az épület nyílászárói részben faszerkezetűek, részben kicserélték őket hőszigetelt üvegezésű, műanyag ablakra.

3.3./ KÖZMŰVEK

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcsatornára kötve
Gázellátás	:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	:	közműhálózatról biztosított

3.4./ AZ ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK

A szakértői munka során a Bérő rendelkezésünkre bocsátotta a felújítási munkákra vonatkozó árajánlatokat, költségvetéseket, számlákat. A kapott dokumentumok, valamint az elvégzett helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a következő munkálatok kerültek elvégzésre:

I. Tornaterem tető és esővízcsatorna felújítás

- tető héjazat egy részének felújítása a lécezés és a tetőfólia cseréjével, részben új cserepek elhelyezésével;
- fedélszék egy részén a faszerkezet vegyszeres kezelése;
- bádogos szerkezetek (szegélyek, ereszcatorna, lefolyó csatorna) részleges cseréje.

II. Főépület tető és esővízcsatorna felújítás

- tető héjazat egy részének felújítása a lécezés és a tetőfólia cseréjével, részben új cserepek elhelyezésével;
- fedélszék egy részén a faszerkezet vegyszeres kezelése;
- bádogos szerkezetek (szegélyek, ereszcatorna, lefolyó csatorna) részleges cseréje.

III. Tornaterem előtti udvaron esővíz csatorna új bekötőág kiépítése

- udvar burkolatának részleges bontása, majd burkolat helyreállítása;
- esővízcsatorna elhelyezése a talajban;
- csővezeték bekötése a vízelvezető hálózatba;

IV. Villámvédelmi rendszer átalakítása, kiépítése

- felfogóhálózat kiépítés a tetőn;
- levezetők telepítése;
- villámvédelmi felülvizsgálat.

A helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján kijelenthető, hogy a dokumentált kivitelezési munkálatok elvégzésre kerültek, a kialakított szerkezetek megfelelő minőségben készültek el.

3.5./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A megbízás szerint a bérbeadót terhelő értéknövelő beruházások értékét kell meghatározni. Erre vonatkozóan a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény) a következő releváns jogszabályi előírásokat tartalmazza:

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;*
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;*
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.*

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

11. § (1) A bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:

- a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;*
- b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.*

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét - az ott megjelölt időpontban - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

- a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;*
- b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.*

13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

Összességében tehát kijelenthető, hogy általánosságban a karbantartási munkálatok terhelik a bérlőt, míg a cserével, nagyobb felújításokkal kapcsolatos kiadások a bérbeadót, ugyanakkor a vizsgált kérdéskörben önkormányzati helyiségek esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó, vagyis szabadon megállapodhatnak a felek az általuk végzendő munkálatokról – természetesen a későbbi bérleti díjat a felek hozzájárulása szerint kialakult műszaki állapot figyelembe vételével kell meghatározni.

Szakértői álláspontunk szerint a konkrét esetben az ingatlan biztonságos és rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges költségeket kell fedeznie a bérbeadónak, míg az azon felüli költségeket, valamint az esetlegesen (általánosanál) magasabb műszaki- és esztétikai igényszinthez tartozó többlet költségeket a bérlőnek kell viselnie.

3.6./ ÉRTÉKNÖVELŐ FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK MEGHATÁROZÁSA

A felújítási költségek meghatározása a rendelkezésünkre bocsátott szerződések, számlák, tételes költségvetések adatainak felülvizsgálatával történik.

A munkálatokra vonatkozó számlák adatai a következők:

	Számla sorszáma	Eladó neve	Vevő neve	Teljesítés dátuma	Nettó végösszeg	Bruttó végösszeg
I.	GU4SA9108147	Ház & Otthon Bau Kft.	Oloesz Kft.	2016. 09. 01.	1 546 849 Ft	1 964 498 Ft
II.	KF5SA4941105	Ház & Otthon Bau Kft.	Oloesz Kft.	2016. 09. 13.	3 187 740 Ft	4 048 430 Ft
III.	KF5SA4941121	Ház & Otthon Bau Kft.	Oloesz Kft.	2016. 12. 01.	354 906 Ft	450 730 Ft
IV.	VL1SA8397000	Tűz és Munkavédelmi Bt.	Oloesz Kft.	2017. 01. 10.	1 571 960 Ft	1 996 389 Ft
				összesen	6 661 455 Ft	8 460 047 Ft

Az egyes számlákhoz részletes költségkimutatások tartoznak. A rendelkezésre álló dokumentumok részletes áttanulmányozása alapján megállapítható, hogy az egyes tételekre vonatkozó egységárak átlagos árszintet képviselnek, a feltüntetett mennyiségek reálisak.

Mindezek alapján kijelenthető, hogy a számlákon szereplő összegek elfogadhatóak.

Az ingatlanra költött és igazolt összegek az épület műszaki értékét emelik.

3.7./ SZAKÉRTŐI MEGJEGYZÉS

A felújítási munkálatok eredményeképpen az ingatlan műszaki állapota javult. A munkálatok elvégzésére – a megfelelő 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 ingatlan 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.

A villámvédelem kiépítéséről megállapítható, hogy az a bérbeadói feladatkörbe tartozik.

4./ ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Dohány utca 32. szám alatti iskolaépületben (34475 helyrajzi szám) elvégzett értéknövelő felújítási munkálatok műszaki tartalmának és költségeinek vizsgálata volt. A szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült.

Az elvégzett szakértői vizsgálatok alapján kijelenthető, hogy a Budapest VII. kerület, Dohány utca 32. szám alatti iskolaépületben (34475 helyrajzi szám) elvégzett tetőfelújítási, valamint a vízelvezetési és villámvédelmi rendszereket érintő munkálatok – mint értéknövelő beruházások – értéke:


nettó 6 661 455 Ft

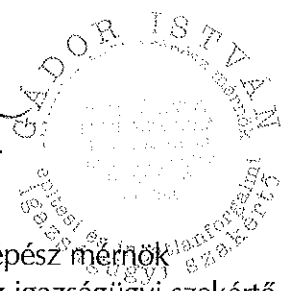
azaz hatmillió-hatszázhatvanegyezer-négyszázötvenöt forint,

bruttó 8 460 047 Ft

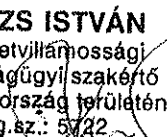
azaz nyolcmillió-négyszázhatvanezer-negyenhét forint.

Budapest, 2017. július 10.


Gádor István
okl. épületgépész mérnök
épületgépész igazságügyi szakértő




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



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

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbécslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakloar, építési beruházás
szakterületeken
nyilvántartási szám: 010622



Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
ingatlanvagyon értékelő / EUFIM
igazságügyi építésügyi és
ingatlanforgalmi szakértő



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

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179; (272 162)
szakterület: ingatlan-értékbécslés,
szakterület: lebontás, építésgazdaság,
beruházás, építéstechnológia, építésgépesítés,
építéstechnológia, építéstechnológia (szakértő)

MELLÉKLETEK

A BUDAPEST VII. KERÜLET

DOHÁNY UTCA 32. SZÁM

(34475 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI ISKOLAÉPÜLETBEN

ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL KÉSZÍTETT
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYHEZ

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

FELÚJÍTÁSI MUNKÁK SZÁMLÁI

5673

SZÁMLA

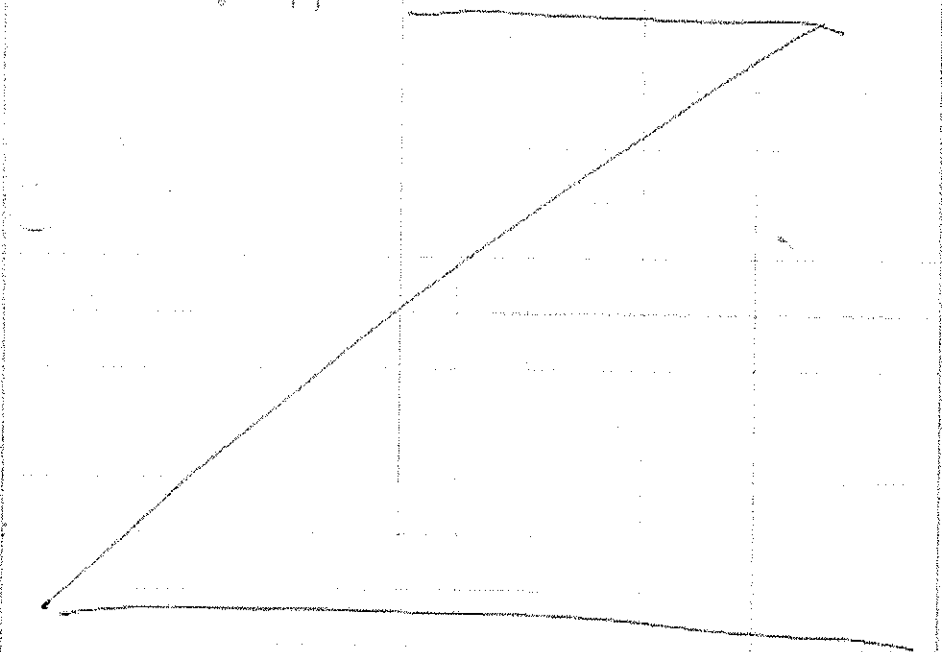
QUISA 9108147

HÁZ & OTTHON BÀU KFT.
2234 Maglód, Erzsébet krt. 36.
Adószám: 13687663-2-13

OLÓCSZ KFT
Bp. Dob u 31

Leírás	Mennyiség	Ár	Összesen
ITALIA'S 2016.03.01-2016.03.16.			
2016.03.01-2016.03.16.			
2016.03.01-2016.03.16.			

2016.03.01-2016.03.16. 1 db 156845-156845



Összesen	156845
Ártörlesztés	412645
Összesen	156845

SZÁMLA

06-7619

KF5SA 4941121

[illegible]

3. *What are the major challenges facing the industry?*

HÁZ & OTTHON BÉRKFT.
2234 Maglód, Erzsébet krt. 36.
Adószám: 13667663-2-13

QLOESL WFT

1074. Зр. Доб и 31

11-11-1964

[illegible]

1. *Pharmaceuticals*
 2. *Medical Devices*
 3. *Biotechnology*
 4. *Healthcare Services*
 5. *Medical Research*
 6. *Healthcare Financing*
 7. *Medical Education*
 8. *Healthcare Policy*
 9. *Medical Ethics*
 10. *Healthcare Law*
 11. *Medical History*
 12. *Healthcare Economics*
 13. *Medical Sociology*
 14. *Healthcare Communication*
 15. *Medical Journalism*
 16. *Healthcare Management*
 17. *Medical Innovation*
 18. *Healthcare Quality*
 19. *Medical Regulation*
 20. *Healthcare Reform*
 21. *Medical Practice*
 22. *Healthcare Access*
 23. *Medical Research Ethics*
 24. *Healthcare Equity*
 25. *Medical Ethics*
 26. *Healthcare Law*
 27. *Medical History*
 28. *Healthcare Economics*
 29. *Medical Sociology*
 30. *Healthcare Communication*
 31. *Medical Journalism*
 32. *Healthcare Management*
 33. *Medical Innovation*
 34. *Healthcare Quality*
 35. *Medical Regulation*
 36. *Healthcare Reform*
 37. *Medical Practice*
 38. *Healthcare Access*
 39. *Medical Research Ethics*
 40. *Healthcare Equity*

Figure 1

UTALA'S 2016.12.01 2016.12.01 2016.12.31

À l'arrivée des enquêteurs, le propriétaire, Jean-Louis
Serafini, 65 ans, a été interrogé. Il a déclaré qu'il n'avait
rien vu d'anormal.

Trial	Control	MCI	AD
1	85	75	65
2	88	78	68
3	90	80	70
4	92	82	72
5	95	85	75

Chemical structure of 2,2,4,4-tetramethyl-1,3-dioxane, showing a six-membered ring with two oxygen atoms and four methyl groups.

10

[illegible]

Abstract

2016.06.30. Szombat
1/6. Kiegészítő megafókus
vadászat. Dohány
32 Tomaterem után

Abstract

to find out *What's the story?*

Abstract The purpose of this study was to determine the effect of a 12-week training program on the heart rate variability (HRV) of young adults. The study was conducted in a laboratory setting. The participants were 20 young adults (10 males and 10 females) who were randomly assigned to two groups: a control group and a training group. The control group did not participate in any training program, while the training group participated in a 12-week training program. The HRV was measured using a heart rate monitor and a computer program. The HRV was measured at rest, during exercise, and after exercise. The results showed that the training group had a significantly higher HRV than the control group at rest, during exercise, and after exercise. The HRV of the training group increased significantly over the 12-week training program. The HRV of the control group did not change significantly over the 12-week period. The results suggest that a 12-week training program can improve the HRV of young adults.

Neig 19202 of the same half next year

354,900

95.824

450.750

SZÁMLA

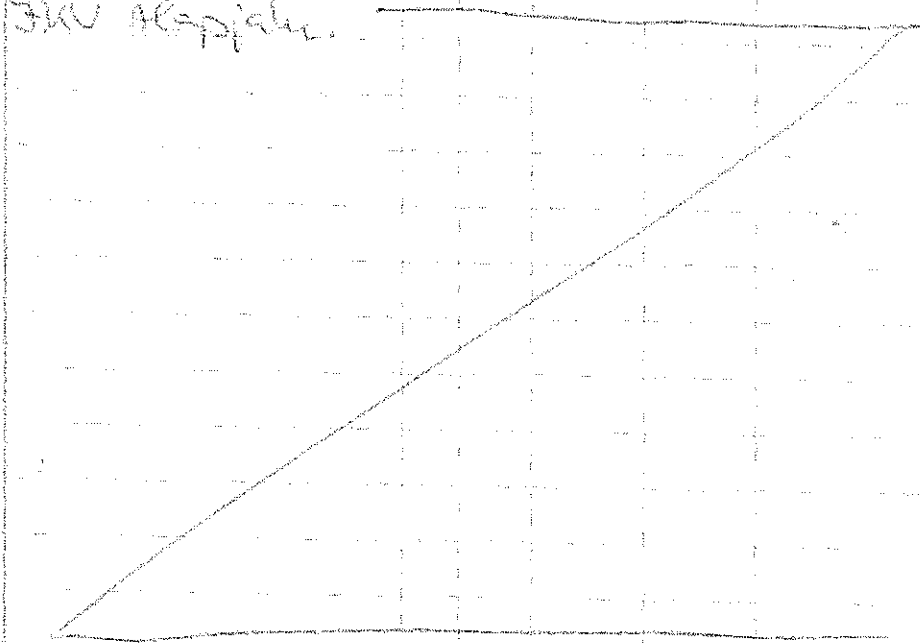
6/95
KESZ 4941105

HÁZ & OTTHON BAU KFT.
2234 Maglód, Erzsébet krt. 36.
Adószám: 13667663-2-13

OLCSÓ KFT
1074. 310. Dobb 31

Utánvéti száma: 25304844-2-42
Utánvéti dátum: 2016.03.13, 2016.03.22, 2016.03.30

Előzetes befizetés: 3.187.740
Munkadíj: 860.090
Költség: 4.048.430



Összesen: 4.048.430
Készítve: 2016.03.13
Ellőrzve: 2016.03.13

50

[illegible]

1. *Chrysomelidae*
 2. *Chrysomelidae*
 3. *Chrysomelidae*
 4. *Chrysomelidae*
 5. *Chrysomelidae*
 6. *Chrysomelidae*
 7. *Chrysomelidae*
 8. *Chrysomelidae*
 9. *Chrysomelidae*
 10. *Chrysomelidae*
 11. *Chrysomelidae*
 12. *Chrysomelidae*
 13. *Chrysomelidae*
 14. *Chrysomelidae*
 15. *Chrysomelidae*
 16. *Chrysomelidae*
 17. *Chrysomelidae*
 18. *Chrysomelidae*
 19. *Chrysomelidae*
 20. *Chrysomelidae*
 21. *Chrysomelidae*
 22. *Chrysomelidae*
 23. *Chrysomelidae*
 24. *Chrysomelidae*
 25. *Chrysomelidae*
 26. *Chrysomelidae*
 27. *Chrysomelidae*
 28. *Chrysomelidae*
 29. *Chrysomelidae*
 30. *Chrysomelidae*
 31. *Chrysomelidae*
 32. *Chrysomelidae*
 33. *Chrysomelidae*
 34. *Chrysomelidae*
 35. *Chrysomelidae*
 36. *Chrysomelidae*
 37. *Chrysomelidae*
 38. *Chrysomelidae*
 39. *Chrysomelidae*
 40. *Chrysomelidae*
 41. *Chrysomelidae*
 42. *Chrysomelidae*
 43. *Chrysomelidae*
 44. *Chrysomelidae*
 45. *Chrysomelidae*
 46. *Chrysomelidae*
 47. *Chrysomelidae*
 48. *Chrysomelidae*
 49. *Chrysomelidae*
 50. *Chrysomelidae*
 51. *Chrysomelidae*
 52. *Chrysomelidae*
 53. *Chrysomelidae*
 54. *Chrysomelidae*
 55. *Chrysomelidae*
 56. *Chrysomelidae*
 57. *Chrysomelidae*
 58. *Chrysomelidae*
 59. *Chrysomelidae*
 60. *Chrysomelidae*
 61. *Chrysomelidae*
 62. *Chrysomelidae*
 63. *Chrysomelidae*
 64. *Chrysomelidae*
 65. *Chrysomelidae*
 66. *Chrysomelidae*
 67. *Chrysomelidae*
 68. *Chrysomelidae*
 69. *Chrysomelidae*
 70. *Chrysomelidae*
 71. *Chrysomelidae*
 72. *Chrysomelidae*
 73. *Chrysomelidae*
 74. *Chrysomelidae*
 75. *Chrysomelidae*
 76. *Chrysomelidae*
 77. *Chrysomelidae*
 78. *Chrysomelidae*
 79. *Chrysomelidae*
 80. *Chrysomelidae*
 81. *Chrysomelidae*
 82. *Chrysomelidae*
 83. *Chrysomelidae*
 84. *Chrysomelidae*
 85. *Chrysomelidae*
 86. *Chrysomelidae*
 87. *Chrysomelidae*
 88. *Chrysomelidae*
 89. *Chrysomelidae*
 90. *Chrysomelidae*
 91. *Chrysomelidae*
 92. *Chrysomelidae*
 93. *Chrysomelidae*
 94. *Chrysomelidae*
 95. *Chrysomelidae*
 96. *Chrysomelidae*
 97. *Chrysomelidae*
 98. *Chrysomelidae*
 99. *Chrysomelidae*
 100. *Chrysomelidae*

2000

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9

[illegible][illegible]

The diagram illustrates the experimental setup. A participant is seated at a table, looking at a video screen. A camera is positioned above the screen. A target is placed on the table. A horizontal arrow indicates the direction of movement. A vertical arrow indicates the direction of the video feedback signal. A horizontal arrow indicates the direction of the video feedback signal. A vertical arrow indicates the direction of the video feedback signal.

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

6. Exhibits are attached

[illegible][illegible]

1126 *Journal of*

[Faint handwritten notes, possibly bleed-through from the reverse side.]

Age Group	Education Level	U.S. should take action (%)	U.S. should not take action (%)
18-29	High School	~85	~15
	College	~88	~12
	Graduate	~90	~10
30-49	High School	~82	~18
	College	~85	~15
	Graduate	~88	~12
50-69	High School	~78	~22
	College	~80	~20
	Graduate	~82	~18
70+	High School	~75	~25
	College	~78	~22
	Graduate	~80	~20

100

(continued)

$$\begin{aligned} \mathcal{L}(\mathbf{y}|\mathbf{X}) &= \prod_{i=1}^n \frac{1}{\sigma_i} \exp\left(-\frac{1}{\sigma_i} \left| \frac{y_i - \mu_i}{\sigma_i} \right| \right) \\ &= \prod_{i=1}^n \frac{1}{\sigma_i} \exp\left(-\frac{1}{\sigma_i} \left| \frac{y_i - \mu_i}{\sigma_i} \right| \right) \\ &= \prod_{i=1}^n \frac{1}{\sigma_i} \exp\left(-\frac{1}{\sigma_i} \left| \frac{y_i - \mu_i}{\sigma_i} \right| \right) \end{aligned}$$

100

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN KÉSZÍTETT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

