

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
THÖKÖLY ÚT 42. SZÁM

(33035/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉGBEN
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

ERVA No. 1207011 Zrt.

Érk.: 2016 NOV 03.

16/1009

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



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

Budapest, 2016. augusztus 23.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.

009292 nyilvántartási számon

az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés, építésgépesítés, építéstechnológia;

épületefizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken

tartószerkezet (statika) szakterületeken



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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

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

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
THÖKÖLY ÚT 42. SZÁM
(33035/0/A/2 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉGBEN
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1./ A MEGBÍZÁS – A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ 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, Thökölly út 42. szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (33035/0/A/2 helyrajzi szám) elvégzett értéknövelő beruházások műszaki tartalmának és költségeinek meghatározása 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 / PSZÁF 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, építésügyi és igazságügyi szakértő;
- Satori Orsolya okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM, szakértő jelölt.

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 a felújítási munkálatok műszaki tartalmának beazonosítása is. A szakértői munka során feltárásos, roncsolásos vizsgálatra nem került sor. A helyszíni szakértői vizsgálatokat az egyes szakágak vonatkozásában arra feljogosított személyek végezték.

A szemle során számos fényképfelvétel készült, melyek egy része nyomtatott formában jelen szakértői vélemény mellékletében becsatolásra került, a többi digitális adathordozón a szakértői irattárban kerül elhelyezésre. A fényképfelvételek kellőképpen bemutatják a kialakított műszaki állapotot. A felújítási munkálatok értékének meghatározása költségbecsléssel történik.

2.3./ KÖLTSÉGBECSLÉS

Az építési-felújítási költségek meghatározása kapcsán mindenekelőtt megjegyzendő, hogy az 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 Thököly úton, a Thököly út és Dózsa György út sarkán helyezkedik el. Az ingatlan előtti közterület rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttesttel és járdával rendelkezik. Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető. Az előtte futó utak forgalma erő. 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: 4-6-os villamos, 7-es busz, 74-es trolibusz. Említést érdemel, hogy az ingatlan közelében található a Városliget, Budapest egyik legjelentősebb közparkja.

Az értékelendő üzlet egy pince + földszint + 4 emelet + tetőtérbeépítéses, hagyományos szerkezetű, zárt sorú beépítésű, zárt belső udvaros, függőfolyosós épületben található. Az épület a századforduló környékén épült, kora hozzávetőlegesen 100 év. Műemléki védetségéről nincs információ. A földszinten utcáról nyíló üzlethelyiségek is találhatóak. Az épületben található lakásokat az udvarról, illetve a függőfolyosókról lehet megközelíteni.

3.2/ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

Alapozás

Az épület alapozása vélhetően vegyes szerkezetű sávalap.

Falak, földemek

A felmenő teherhordó falak és a válaszfalak egyaránt hagyományos falazott tömör téglaszerkezetűek. A földemek gerendás rendszerűek.

Lépcső, függőfolyosó

A lépcső kőszerkezetű, a korlát fémből készült.

Tetőszerkezet

Az épület magastető. A tető alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, héjalása kerámia cserép. A tetőteret utólag beépítették.

Homlokzat

A homlokzat vakolt. Az utcafronti homlokzat díszített, az udvari homlokzatok egyszerű kialakításúak.

Nyílászárók

Az épület kapuja fából készült, az ablakok szintén faszervezetűek.

Bádogos szerkezetek

Az ereszcsonornák, vápák, párkányok és egyéb bádogos szerkezetek horganyzott fémlemezről készültek.

3.3/ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcsonornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcsonornára kötve
Gázellátás	:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	:	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	:	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak
Kommunikáció	:	kábeltévé és telefon közműhálózatról biztosított
Kaputelefon	:	épületen belül kiépítve

3.4/ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók. Az épület vízszigetelése előregedett, funkcióját már nem tudja betölteni. Emiatt a pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók. A homlokzatok jó állapotúak. A függőfolyosók szerkezetei előregedtek, felújításra szorulnak. A tető állapota megfelelő, beázásokról nincs információ. Az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt. A meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított. Az épületről összességében rögzíthető, hogy jó műszaki-esztétikai állapotban van, a függőfolyosók és épületgépészeti felújítása indokolt.

3.5./ A VIZSGÁLT ALBETÉT BEMUTATÁSA

A vizsgálat tárgyát képező üzlethelyiség az épület földszintjén helyezkedik el. Megközelíteni közvetlenül az utcáról lehet. A helyiségcsoport bejárata a vendégtérbe nyílik. Innen nyílik a mosdó-blokk, valamint a konyha. Az üzlettér utcai üvegportállal rendelkezik. A vendégtérből lépcső vezet a galériaszintre, ahol fogasztótér és iroda található. A homlokzati nyílászárók faszerkezetű üvegportálok. A padozat burkolata laminált parketta, az oldalfalak festettek, csempézettek. A burkolatok és felületképzések jó felújított állapotúak. A helyiségcsoport fűtése és melegvíz-ellátása gázüzemű kondenzációs kazánról biztosított. Gázóra van. Az üzlet műszaki állapota felújított.

3.6./ AZ ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK

A felújítás előtti állapotról korábbi fényképfelvételek állnak rendelkezésre, így az eredeti (kezdési) műszaki-esztétikai állapot egyértelműsíthető, rekonstruálható. Ezen túlmenően a helyszíni szemle során tapasztaltakra, valamint a megbízótól és a bérlőtől kapott adatokra, információkra is tudunk hagyatkozni az elvégzett munkálatok műszaki tartalmának meghatározása kapcsán.

Az elvégzett felújítási munkálatok a következőkben kerülnek részletesen bemutatásra szakáganként:

3.6.1./ Építészet, építőmesteri munkák

Az ingatlan eredeti állapota miatt mindenekelőtt számos bontási és siett-elszállítási munkálatra volt szükség. Ezt követően számos építési munkát végeztek. Megépítették a gipszkarton válaszfalakat, vakolási munkákat végeztek, elkészítették az üzlet padlóburkolatait (többnyire laminált parketta, illetve a kiszolgáló helyiségekben kerámia), valamint falburkolatait (laminált parketta, csempe) és felületképzéseit. Bizonyos helyiségekben szerelt álmennyezet készült. Új külső és belső nyílászárók kerültek elhelyezésre, ezeket egyedileg kellett megtervezni, legyártatni. A külső nyílászárók faszerkezetűek, hőszigetelő üvegezésűek. Ezek elhelyezéséhez (illetve a régiók kiszerezéséhez) szükség volt a külső homlokzati falaknál vakolatjavításra, kültéri festésre, párkányjavításra is. Ezeken túl elhelyezésre kerültek a szaniterek, szerelvények, beépített bútorok.

A belső térben a gépészeti és elektromos munkálatokhoz kapcsolódóan is több építőmesteri járulékos munkára volt szükség. Az épületgépészeti és elektromos munkák a következőkben kerülnek bemutatásra.

3.6.2./ Épületgépészeti munkák

A rendelkezésre álló iratok és dokumentációk tanúsága szerint a földszinti (utcaszíni) helyiségcsoport épületgépészeti berendezései és azok állapota a bérlet rendelkezésére állása idején meglévőek, de elhasznált állapotúak voltak. Az eredeti állapot nem látható, a bemutatott építést megelőző és az építési folyamat során készített fényképek az eredeti

állapotot, (a gépészet vonatkozásában) nem dokumentálják. Erre a leírások, tervek tartalmi fejezetein túl a jelen időben meglévő, és a vendéglátó ipari helyiségen kívüli szemrevételelezhető gépészeti berendezések és szerelvények támpontot nem jelentenek.

A rendelkezésünkre bocsátott és a szemle során szemrevételezett megvalósult állapot a funkcionális átrendezéseken túlmenően a csatlakozási pontokon belül teljes új kiépítést, átalakítást jelentettek, és új épületgépészeti rendszer elkészítését hoztak létre. A bérelt helyiségekben végzett átalakítási munkák működőképessége érdekében az ezen helyiségekre vetíthető fajlagos értékeken túlmenően, szükséges volt az épület belső homlokzatán a légtechnika friss/elhasznált levegő vitelére beszívó és kidobó légcsatorna hálózatot funkciójára alkalmassá tenni, a légtechnikai kiépítését is elvégezni. Ezen intézkedések a területalapú fajlagos építési költségeken túlmenő beruházásokat jelentettek.

A megvalósult állapotról, akár építési engedély szintű, alaprajzok nem állnak rendelkezésre.

Az átadott írásos anyagokból, bár a teljesítésigazolás hivatkozik rá, a szerződéses tartalom nem követhető, az ajánlat (amely nem tudni kitől származik, mert aláírva nincs), nem egyezik számszerűen a teljesítésigazolás műszaki tartalmával és számszerűségével. Ebből adódóan a rendelkezésünkre bocsátott iratok számszerűséből érdemi következtetés nem vonható le. Szabályszerűnek tekinthető szerződés nem áll rendelkezésre.

Ugyanakkor meg kívánom jegyezni, hogy a gépészeti berendezések, vezetékek és szerelvények az albetét felszerelését, részét képezik.

Hóvíz ellátás- csatornázás

A megvalósult vendéglátó ipari egység a földszinten kialakított helyiségcsoportokhoz és funkciókhoz kapcsolódó víz-, és csatornahálózattal rendelkezik, amely végpontjain csatlakozik a lakóépület vízvezetéki és csatorna hálózatának végpontjaihoz. Ennek megfelelően a helyiségekhez víz-csatorna csatlakozási pontjaiban kapcsolódódik az épület vezetékhálózatához. A korábbi üzlethelyiség víz csatlakozási pontjai – a funkcióváltással összefüggésben – az új alaprajzi elrendezésnek megfelelően kerültek ki- és átalakításra.

Kialakításra kerültek a vendég és személyzeti vizesblokkok, a vendéglátó technológia funkciót kiszolgáló víz csatorna berendezések, szerelvények és vezetékek átlagos minőségű berendezések alkalmazásával.

A használati melegvíz ellátást 80 literes használati melegvíz termelőhöz csatlakozva működtetett.

Különös tekintettel arra, hogy az átalakítási munkák során a korábbi funkcióhoz kapcsolódó vízellátási csatornázási berendezések, vezetékek és szerelvények elbontásra kerültek, a meglévő kialakítás csatlakozási pontjainak csatlakoznia kellett a ház központi vízellátási és csatornázási vezetékeihez, az új munkák bekerülési költségét figyelembe véve a bontási munkákat is a fajlagos érték 100 %-os mértékével számolom.

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Fűtés, gázellátás

A vendéglátó egység fűtése alapvetően elektromos üzemű fali radiátorokkal van megoldva.

Ezek költségét a villamos költség tartalmazza.

A konyhatechnológiai térben van egy gázüzemű nyílt égésterű gázüzemű, „Thermax típusú falifűtő” ez a jelen albetéthez is biztosít fűtési energiát. Ez utóbbi a konyhatechnológiai berendezések földgáz szükséglete mellett minimális mértéket jelent. Álláspontom szerint a konyhatechnológiai gázigény létesítése az értéknövelés szempontjából nem értelmezhető, mert az nem az albetét része.

A gázenergia biztosítása érdekében ki kellett alakítani egy faliszekrényben elhelyezett 4 m³/ó névleges átbocsátó képességű gázmérőt.

Légtechnika, mesterséges szellőzés

A kivitelezési munkák során a teljes légtechnikai fűtési rendszer kiépítésre került, a korábban meglevő rendszerről információ nincs, ezért a fajlagos költség megállapítás 100 %-os értéken vehető figyelembe.

Az elszívó rendszer a konyhatechnológián, a mellékhelyiségekben keletkező és kidobásra kerülő elhasznált levegőt kezeli, és juttatja ki a helységcsoportból földszint + 4 emelet – tetőtér és kitorkoláson keresztül a szabadba.

3.6.3/ Épületvillamossági munkák**Bontási munkák**

Az új étterem kialakításához az átadásra kerülő helyiség régi villamos hálózatát, kapcsolószekrényét, szerelvényezését, lámpatesteket teljes egészében ki kellett kötni és le kellett bontani, mivel teljes mértékben nem feleltek meg az új funkciónak valamint a berendezések és hálózatok rendkívül rossz állapotban voltak. A régi villamos hálózat tűz és balesetveszélyes volt, és nem felelt meg sem a régi (építéskorabeli), sem az új előírásoknak.

A védőcsövezés és vezetékezés, lámpatestek és szerelvények valamint egyéb berendezések bontási költségei teljes egészében a bérlőt terheltek, mivel a régi vezetékhálózat teljesen használhatatlan volt.

A szerelvényezés is rossz állapotú, teljesen használhatatlan állapotú volt, leszerelés után kidobandó.

Villamos energiaellátás

A kialakított konyha és egyéb elektromos nagyfogyasztók belépése miatt meg kellett növelni az áramszolgáltatótól vételezendő teljesítmény mértékét is. Ez új áramváltós mérési rendszert és közműfejlesztés kifizetését vonta maga után.

Mivel a létesítmény egy albetétben szerepel, ezért teljesen külön betáplálás és fogyasztásmérés került kiépítésre az épület kapualjában teljesen szabványos mérőszekrényben. A fogyasztásmérő alatt 3×40 A kismegszakító található, ez biztosítja a kellő villamos energiaellátást.

Védőcsövek vezetékek kábelek szerelvények

A felújítás során a régi védőcsövezés, valamint a régi vezetékek el lettek bontva, helyükre az új technológiának megfelelően új védőcsövezés és vezetékezés került kiépítésre. Az új vezetékezés, kábelezés falba süllyesztett műanyag védőcsövekben lettek vezetve. Néhány helyen csatornát alkalmaztak. A beépített vezetékezés megfelelő keresztmetszetű, réz erű.

Mind a konyhatérben, mind az üzlettérben új modern süllyesztett szerelvényezés került felszerelésre.

Kapcsolószekrény

Az új funkciónak megfelelően új, falon kívüli kapcsolószekrény került kiépítésre. Ez képes a megnövekedett teljesítmény fogadására is. A szekrény tartalmazza az egyes áramkörök zárlatvédelmét és egyéb szerelvényeket. A kapcsolószekrény és a fogyasztásmérők kialakításának költségei a bérlőt terheltek, mivel a régi kapcsolószekrény és fogyasztásmérés nem felelt meg az előírásoknak.

A létesítmény új fogyasztásmérőt kapott, amely az épület lépcsőházában található szabványos mérőszekrénybe került.

Feszültségmentesítés

A fogyasztásmérő alatt az üzletre vonatkozó feszültségmentesítő kapcsoló került kiépítésre. A konyhába külön leválasztó kapcsoló került. Így az üzlet leválasztás több lépcsőben is megoldott.

Fogyasztásmérés

A kapualjban külön háromfázisú fogyasztásmérő került kiépítésre szabványos mérőszekrényben.

Világítás

A felújítás során új világítási rendszer került kiépítésre. Új lámpatestek kerültek a kialakított fogyasztótérbe, konyhai helyiségbe, valamint szociális és egyéb helyiségekbe. Az OTSZ előírásainak megfelelően irányfény lámpatestek kerültek elhelyezésre, növelve a biztonságot és betartva a tűzrendészeti előírásokat.

A világítás kiépítése a bérlő költségére történt, a lámpatesteket esetleges költözköztetés esetén leszerelheti, de a hozzátartozó vezetékeztést nem.

Erőátviteli hálózat

Az új funkciónak megfelelően került kialakításra az új erőátviteli hálózat is. Megtáplálást kaptak a villamos energiát igénylő épületgépészeti berendezések, a konyhai berendezések és új dugaszoló aljzat hálózat került kiépítésre.

Érintésvédelem

A régi elavult, nem megfelelő értékű hibavédelmi rendszer helyett korszerű új érintésvédelmi hálózat került kiépítésre. A tűzvédelmi főkapcsoló olyan elhelyezése javasolt, mely biztosítja annak könnyű hozzáférhetőségét.

Összességében megállapítható, hogy egy esztétikus, használható villamos rendszer került kiépítésre.

3.7.1 JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A megbízás szerint a bérbeadót terhelő értéknövelő beruházások értékét kell meghatározni. Ezzel 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 bérlet 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 bérlet igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

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

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.

3.8/ FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK MEGHATÁROZÁSA

A felújítási költségek meghatározása költségbecsléssel történik. A költségek becsülhetők típus épületek építésére vonatkozó fajlagos árak, valamint a munkanemekre vonatkozó százalékos arányok alapján.

A költségbecsléshez 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, az Építészeti Tájékoztatói Központ által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS – „piros könyv”) 2016. évi kiadása kerül felhasználásra.

Tekintettel arra, hogy vendéglátó funkciójú ingatlanra vonatkozóan nem lelhető fel fajlagos építési költség a segédletben, így az „közép felszereltségű iroda” adatai kerülnek felhasználásra. Ennek az ingatlan típusnak az árszintje hozzávetőlegesen megegyezik a vizsgált ingatlannal.

Az ÉKS alapján a vizsgált ingatlanra vonatkozó fajlagos építési-felújítási költség a következőképpen határozható meg:

Tekintettel arra, hogy bizonyos szerkezetek (pl. alapozás, falazat stb.) már megvoltak, azokat nem kellett újra építeni, ezért csak egyes szerkezetek, szerkezeti elemek kialakítása, cseréje volt szükséges. Ezeket az elvégzett munkákat a teljes kialakításhoz képest százalékos értékkel vettük figyelembe. Az értékek meghatározása szakértői becsléssel történt. A százalékos értékekben kerül figyelembe vételre az értéknövelő hatás, valamint a munkálatok műszaki színvonala, igény szintje is.

Építészeti, szakipari munkák

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

Munkanem	Részarány	Elvégzett ill. figyelembe vehető	Összesen
Időiglenes melléképítmények	1%	0%	0,00%
Zsaluzás és állványozás	1%	10%	0,10%
Terület előkészítő munkák (bontások)	2%	50%	1,00%
Síkalapozás	3%	0%	0,00%
Helyszíni beton és vasbeton munkák	14%	30%	4,20%
Előregyártott szerkezetek	4%	0%	0,00%
Falazás, kőműves munkák, szárazépítés	19%	70%	13,30%
Ácsmunka	9%	0%	0,00%
Vakolás	3%	80%	2,40%
Tetőfedés	6%	0%	0,00%
Burkolatok	15%	90%	13,50%
Asztalos szerkezetek	9%	90%	8,10%
Lakatos szerkezetek	3%	50%	1,50%
Bádorgozás	1%	0%	0,00%
Felületképzés	2%	90%	1,80%
Szigetelés	8%	0%	0,00%
Összesen	100%		45,90%

Az ÉKS alapján a szerkezet+szakipar munkanem csoportra vonatkozó fajlagos ár 180 000,-Ft/m², így ezek alapján a felújítási költség a következőképpen alakul:

$$79 \text{ m}^2 \times 180.000,-\text{Ft/m}^2 \times 45,9\% = 6\,526\,980,-\text{Ft}$$

Épületgépészet*Mezővíz ellátás- csatornázás*

Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2016. évi kiadványa fajlagos értéként az iroda és intézményi épületek fajlagos nettó költségét vízellátás – csatornázás szakági területen a gépészeti szerelési munkákra a jelen helyzettel analóg és összevethető módon a közepes felszereltségre 17 500 Ft/m² fajlagos értéket vesz figyelembe a létesítmény területére vonatkoztatva. Az albetét teljes, 79 m² alapterületéből a víz-csatorna számára figyelembe vehető terület mértéke 39 m², így a felújítási költség:

$$39 \text{ m}^2 \times 17\,500,-\text{Ft} = 682\,500,-\text{Ft}$$

Fűtés, gázellátás

A gázenergia biztosítása érdekében ki kellett alakítani egy faliszekrényben elhelyezett 4 m² fő névleges átbocsátó képességű gázmérőt. Az ezen belül felhasznált, ehhez szükséges földgáz-fűtés munkarész, ez, mint kiegészítő fűtés mintegy 200 000,-Ft értékben vehető figyelembe.

Fűtés-gázellátás értéknövelő beruházásként figyelembe vehető része tehát: 200 000,-Ft

Légtechnika, mesterséges szellőzés

Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2016. évi kiadványa fajlagos értéként az iroda és intézményi épületek fajlagos nettó költségét központi fűtés szakági területen a gépészeti szerelési munkákra a jelen helyzettel analóg és összevethető módon a közepes felszereltségre 10 000,-Ft/m² fajlagos értéket vesz figyelembe a létesítmény gépészettel figyelembe vehető területére vonatkoztatva.

A kivitelezési munkák során a teljes légtechnikai rendszer kiépítésre került, ezért a fajlagos költség megállapítás 100%-os értéken vehető figyelembe. Ez azonban csak az elszívó szellőzést szolgáló berendezés részre vonatkozik és nem vonatkozik a légtechnikai rendszer mintegy 60%-át kitevő konyhatechnológiai berendezések légkezelő berendezéseire. Ezért ezen munkarészen belül a korábban megfigalmazottaknak megfelelően a komfort elszívásra mintegy 40%-os mérték számolható, így a felújítási költség:

$$79 \text{ m}^2 \times 10\,000,-\text{Ft/m}^2 \times 40\% = 316\,000,-\text{Ft}$$

Épületvillamossági munkák

Figyelembe véve a beépített berendezések szerelvények és egyéb villamos hálózati berendezések mennyiségét és az építés idején fennálló anyag és átlagos munkadíj értékeit a villamos szerelés árát becsléssel lehetett megállapítani. Az ÉKS 2016. évi kiadása alapján figyelembe vehető fajlagos ár 35 000,-Ft/m². Az értéknövekedés szempontjából figyelembe vehető részarány az új építéshez képest 60%, tehát a költség:

$$79 \text{ m}^2 \times 35\,000,-\text{Ft/m}^2 \times 60\% = 1\,659\,000,-\text{Ft}$$

Összesítés

munkanem-csoport	értéknövelő munkák értéke
Szerkezet + szakipar	6 526 980,-Ft
Víz-csatornázás	682 500,-Ft
Fűtés	200 000,-Ft
Szellőzés	316 000,-Ft
Épületvillamosság	1 659 000,-Ft
Összesen	9 384 480,-Ft
Kerekítve	9 400 000,-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 vendéglátóipari helyiség 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 bérlet 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.

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

4./ ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Thököly út 42. szám alatti utcai bejárati üzlethelyiségben (33035/0/A/2 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, Thököly út 42. szám alatti utcai bejárati üzlethelyiségben (33035/0/A/2 helyrajzi szám) a bérlet által elvégzett felújítási munkálatok értéknövelő hatása mindösszesen nettó

9 400 000,-Ft

azaz kilencmillió-négyszázezer forint


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

Megjegyzendő, hogy a becsléssel megállapított összeg nagyobb, mint a bérlet által bizonyított összeg. A bérlet által benyújtott teljesítés igazolások nettó összege: 9 235 150,-Ft.

A két érték különbségének oka egyrészt a szabadáras árképzés, másrészt pedig a becslés módszeréből következő pontatlanság (a becslés során „átlagos” munkák és szerkezetek kerülnek figyelembe vételre).


Tekintettel arra, hogy a becsült összeg meghaladja a bizonylatolt költségek összegét, javasoljuk, hogy a bérlet által beszámítani kért teljes, bizonylatolt összeg, azaz nettó 9 235 150,-Ft Ft kerüljön beszámításra a bérleti díjba.


Budapest, 2016. augusztus 23.


Gábor István
okl. épületgépész mérnök
okl. épületgépész igazságügyi szakértő



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


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


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