



ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
KERTÉSZ UTCA 32. SZÁM

(34341/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)

ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉGBEN
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. december 20.

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 nyilvántartási szám
az IRM/VIKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés,
építéstechnológia, építésgépesítés,
épületfizika, épületszerkezet, ingatlan-értékbecsülés,
tartószerkezet (statika) szakterületeken

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecsülés; 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	4
2.4./ AZ ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGVETÉS	5
3./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	6
3.1./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.2./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	7
3.3./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT	7
3.4./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	7
3.5./ A VIZSGÁLT ALBETÉT-BEMUTATÁSA	8
3.6./ AZ ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK	8
3.6.1./ ÉPÍTÉSZET, ÉPÍTŐMESTERI MUNKÁK	9
3.6.2./ ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK	9
3.6.3./ ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI MUNKÁK	11
3.7./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	13
3.8./ FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK MEGHATÁROZÁSA	15
3.9./ SZAKÉRTŐI MEGJEGYZÉS	17
4./ ÖSSZEFOGLALÁS	18

MELLÉKLET

HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
KERTÉSZ UTCA 32. SZÁM
(34341/0/A/1 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉGBEN
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, Kertész utca 32. szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (34341/0/A/1 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:

- Sátori 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;
- Sátori 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 bízza. 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. Sok féle 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 Kertész utcában, a Dob utca és a Wesselényi utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az ingatlan előtti közterület rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttesttel és járdával rendelkezik. Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető. Az épület előtti gépkocsiforgalom gyenge. 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: a 4-es, a 6-os villamos, és a 70-es, 74-es, 78-as trolibusz.

Az értékelendő üzlet egy pince + földszint + 3 emelet, hagyományos szerkezetű, zárt sorú beépítésű, zárt belső udvaros, függőfolyosós épületben található. Az épület a századforduló környékén épült, kora hozzávetőlegesen 100 év. Műemléki védettségről nincs információ. A földszinten utcáról nyíló üzlethelyiség is található. 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, födémek

A felmenő teherhordó falak és a válaszfalak egyaránt hagyományos falazott tömör téglaszerkezetűek. A födémek gerendás rendszerűek, a zárófödém fafödém.

Lépcső, függőfolyosó

A lépcső kőszerkezetű, a korlát fémből készült. A függőfolyosó szerkezete vasbetonlemez.

Tetőszerkezet

Az épület magastetős. A tető alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, héjalása kerámia cserép

Homlokzat

Az utcafronti homlokzat részben téglaburkolatos, részben vakolt. kváderes kialakítású, az udvari homlokzatok egyszerű kialakításúak.

Nyílászárók

Az épület kapuja fából készült, az ablakok szintén faszerkezetűek.

Bádogos szerkezetek

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

3.3./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcsatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcsatornára kötve
Gázellátás	:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram	:	közműhálózatról biztosított
Fűtés, melegvízellátás	:	nincs központi rendszer, a lakások egyedi ellátásúak

3.4./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók. A pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók. A homlokzatról a vakolat több helyen levált. A függőfolyosók szerkezetei elöregedtek, felújításra szorulnak. A tető megfelelő állapotú. A nyílászárók többnyire vegyes állapotúak. Az épület jelen kor energetikai igényeit nem elégíti ki. 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 mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, energetikai, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.

3.5./ A VIZSGÁLT ALBETÉT BEMUTATÁSA

A vizsgálat tárgyát képező üzlethelyiség részben az épület pinceszintjén, részben földszintjén helyezkedik el, illetve galériával is rendelkezik. Megközelíteni közvetlenül az utcáról lehet. A helyiségcsoport bejárata a földszinten a fogadótérbe nyílik, innen nyílik a másik fogadóterem, a konyha, és a lépcsőtér. A konyhából közelíthető meg a raktár. A lépcsőtérből érhető el a közlekedő, amiről jobbra és balra egy-egy mosdó+WC helyiség, szemben pedig egy iroda nyílik. A lépcsőn keresztül a pinceszintre és a galériára juthatunk. Utóbbin iroda/kiállítótér, valamint egy tároló helyiség található. A pinceszinten az előtérből érhető el a raktár és a tárgyaló helyiség. A fogadóterek utcai üvegportállal rendelkeznek. A homlokzati nyílászárók faszerkezetű üvegportálok hőszigetelő üvegezéssel. A padozat burkolata a pinceszinten kőlap, a földszinten kőlap, padlószőnyeg, mázas kerámia, a galérián padlószőnyeg. Az oldalfalak festettek, a vizes helyiségekben részben csempézettek. A fűtés saját gázkazánról biztosított, a hőleadók részben új acéllemez részben már korábban beépített és jelen állapotban is felhasznált ID Romantik típusú alumínium radiátorok. A használati melegvíz-ellátás 200 literes villamos üzemű bojlerrel történik. A nagy belmagasságú galériázott utcafronti térben Gree márkajelű split klímák kerültek elhelyezésre.

A helyiségcsoport műszaki állapota felújított, ugyanakkor vannak eredeti állapotú szerkezetek (pl. nyílászárók), vagy felújított – esetleg olyan hatású – részek (lásd. gépészet).

Az ingatlan alapterülete a következőképpen alakul:

szint.	alapter.	red. tény.	red. alapter.
pince	71	50%	35,5
fsz	120	100%	120,0
galéria	70	50%	35,0
összesen	261		190,5

A szakértői munka során a redukált alapterület kerül figyelembe vételre, tekintettel arra, hogy az eltérő szerkezeti jellemzőkkel rendelkező ingatlanrészek a szakmai elvek és a szakértői gyakorlat alapján nem vehetők azonos mértékben figyelembe.

3.6./ AZ ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK

A felújítás előtti állapotról korábbi fényképfelvételek állnak rendelkezésre, így az eredeti (kiindulási) műszaki-esztétikai állapot és a korábbi kialakítás többnyire ismert. Az elvégzett munkálatok műszaki tartalmának meghatározása kapcsán a helyszíni szemle során tapasztaltakra, valamint a megbízótól és a bérlőtől kapott adatokra, iratokra tudunk hagyatkozni. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy nem áll rendelkezésre olyan tételes költségvetés, mely teljes körűen bemutatná az elvégzett munkálatokat, valamint azok értékét. A rendelkezésünkre bocsátott vállalkozói szerződés más összegről szól,

mint ami a költségvetésben szerepel, így az alapján sem lehet egyértelműen megfeleltetni a munkákat. Mindezek miatt csupán szakértői becslésre van csak mód.

Az elvégzett felújítási munkálatok a következőkben kerülnek részletesen bemutatásra szakáganként:

3.6.1./ Építészeti, építőmesteri munkák

Az ingatlan a bérlői beruházásokat megelőzően felújítandó műszaki-esztétikai állapotú volt. A munkálatok során mindenek előtt bontási munkákra került sor. Az építés során új válaszfalak épültek, átalakításra kerültek a vizesblokkok, kialakították a pinceszinti tárolóhelyiségből a közösségi- és kiállítótermet. A galéria is felújításra került.

A földszinten új aljzat és új burkolatok készültek (kerámia, szőnyegpadló, csempé). A fal- és mennyezeti felületek jelentős része gipszkarton borítást kapott. A falakat glettelték és festették. A külső nyílászárókat (a belső udvari ablak kivételével) nem cserélték, csak felújították. A belső ajtók kicserélésre kerültek. A galérián új korlát készült. A vizesblokkokban kazettás álmennyezet került elhelyezésre.

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.

A belső térben a gépészeti és elektromos munkálatokhoz kapcsolódóan is több építőmesteri járulékos munkára volt szükség.

3.6.2./ Épületgépészeti munkák

A rendelkezésre álló iratok és dokumentációk tanúsága szerint a földszinti (utcaszinti) helyiségcsoport épületgépészeti berendezései és azok állapota a bérlet rendelkezésére állása idején meglévőek, de részben elhasznált állapotúak voltak. Az eredeti állapot megítélése a fali gázkazán, a korábbi állapot szerinti fűtési csővezetékek esetében a látható állapot szerinti, illetve a bérlő által átadott, építést megelőző és az építési folyamat során készített fényképek, valamint az átadott iratanyag alapján rögzíthetők.

Megállapítható, hogy az épületgépészeti munkákra tervek és részletes költségvetés valamint munkanemenkénti részletes leírás nem készült. Az egyes munkanemekre összefoglaló kiíró szöveg utal.

A rendelkezésünkre bocsátott és a szemle során szemrevételezett megvalósult állapot a funkcionális átrendezést csak minimális mértékben tartalmaz, a meglévő vezetékhálózathoz a csatlakozási pontok adottak voltak, az átépítés a vizesblokk kialakításától, valamint a multisplit klíma megvalósításától eltekintve csak részleges átalakítási munkákat jelentettek.

A megvalósult állapotról átadási dokumentáció, az épületgépészeti részből tervanyag nem, csak a számlák részben bizonylatolják a beépítés költségét.

Ebből adódóan a rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján a megvalósult állapotból a teljesült állapotra vonatkozóan az alábbi következtetés vonható le:

Szabályszerűnek tekinthető épületgépészeti terv és szerződés nem áll rendelkezésünkre. Ugyanakkor meg kívánjuk jegyezni, hogy a gépészeti berendezések létrehozásával azok megvalósult építési munkáival az albetét felszerelését, részét képezve hozták létre. A beépített gépészeti berendezések, vezetékek és szerelvények gyakorlatilag teljes körűek.

Ivóvíz ellátás, használati melegvíz ellátás – csatornázás

Az albetét a megvalósult kulturális bemutató és oktató célúként kialakított helyiségcsoportokhoz és funkciókhoz kapcsolódó víz-csatorna hálózattal rendelkezik, végpontjain csatlakozik a lakóépület vízvezetéki és csatorna hálózatának végpontjaihoz. Ennek megfelelően a helyiségekhez víz-csatorna vezetékei kapcsolódik az épület vezetékhálózatához. A korábbi víz-csatorna csatlakozási pontjai – a kialakítással összefüggésben – az új alaprajzi elrendezésnek megfelelően kerültek ki- és átalakításra. Kialakításra kerültek a nemenként elválasztott rendszerű vizesblokkok, a tea főző funkciót kiszolgáló víz és csatorna berendezések, a konyhai szerelvények és vezetékek. Az utóbbiak jó minőségű anyagok alkalmazásával. A beépített szaniter áruk kulturált megjelenésű GALA márkajelű fayance berendezési és szerelvényekkel felszereltek.

A használati melegvíz ellátást egy db 200 literes újszerű állapotú villanybojler biztosítja, noha a meglevő BAXI gázüzemű kombi fali kazán elvileg erre alkalmas lenne. Megjegyezni kívánjuk, hogy a villanybojler az álmennyezet fölött került beépítésre, a kezelése nehézkes és esetleges.

A kialakított konyhai beépített bútorban lévő rozsdamentes mosogató szerelvényekkel a meglevő csőhálózatra került rákötésre.

Fűtés, hűtés, gázellátás

A bérlemény fűtése alapvetően a meglevő BAXI 24 kW-os gázüzemű falikazánról biztosított, mely csatlakozik a korábbi kiépítésű fűtési csőhálózathoz. A fűtési csőhálózaton jelenleg is funkcionálnak a korábbi fűtési rendszerben alkalmazott – a tapasztalat szerint megbízható működésű – ID Romantik típusú öntött alumínium radiátorok, amelyek ki lettek egészítve a reprezentatív galériázott térben felszerelt acéllemez radiátorokkal, részben hőfok szabályozós szelepekkel.

A kazán használati melegvíz készítő funkciója nem került bekötésre.

A földgáz szolgáltatásra új mérő (G 4-es) került beépítésre (amely a szolgáltató tulajdona). Gázbekötése csak a fali kombi kazánnak van.

Légkondicionálást kapott GREE márka megjelölésű multisplit rendszerrel a galériázott nagy belmagasságú tér kettő darab beltéri egységgel, és a belső iroda egy db beltéri egységgel. A kültéri egység a homlokzati portálon van.

Légtechnika, mesterséges szellőzés

A légtechnikai rendszer a pincszinten és az utcai szinten csak általános a belsőépítészeti munkákkal lefedhető módon felületi felújításra került, az írásművekben költségvetésben részletezve nincs, a gravitációs csatornák burkoltak.

3.6.3./ Épületvillamossági munkák

A helyiségek felújítás előtt is rendelkeztek villamos hálózattal, melynek egy része a rendelkezésre bocsájtott fényképek és az elbeszélés alapján részben megmaradtak eredeti állapotukban, illetve részlegesen átépítésre kerültek.

Villamos energiaellátás

A helyiség a bérbevétel idején villamos betáplálással és fogyasztásmérővel rendelkezett. A meglevő betáplálás mind a kialakítás, mind a terhelés szempontjából megfelelő volt. Sajnos a kapcsolószekrény és a fogyasztásmérő jelenleg gyakorlatilag hozzáférhetetlen, mivel egy szűk helyiségben található, mely a bejáratig be van pakolva különböző dolgokkal.

A kapcsolószekrényből indulnak ki az egyes áramkörök vezetékei. A szekrényben levő leágazások felirattal nem rendelkeznek.

A kapcsolószekrény nem rendelkezik túlfeszültség védelemmel, valamint áramvédő kapcsolóval, amely az érzékeny berendezésekre veszélyt jelent, valamint a nappali és állandó leágazások kapcsolóival. Fentiek ellenére viszonylag korszerűnek tekinthető.

Védőcsövek, vezetékek, kábelek, szerelvények

Az új fogyasztóknak és az átalakítás miatt védőcsövezés került kiépítésre. A vezetékek keresztmetszete a terhelésnek megfelelően került kialakításra. Az új hálózat rézvezetékekkel kiépített rendszer, mely védőcsövekben került kiépítésre.

Sajnos sem terv, sem költségvetés, sem számla nem áll rendelkezésre a felhasznált mennyiségekről, így a régi fényképfelvételek és az új állapot közötti különbségből lehet következtetni a mennyiségekre.

A szerelvényezés is teljesen új lett az igényeknek megfelelően.

Feszültségmentesítés

A létesítmény feszültségmentesítése a kapcsoló szekrényen levő főkapcsolóval megoldott. Elég eldugott helyen lett elhelyezve, helyismerettel nem rendelkező személyek nehezen találják meg.

Hiányzik az állandó és nappali áramkörök áramtalanító kapcsolója. A nappali fogyasztók kapcsolója a bejáratnál hiányzik. Ennek lekapcsolásával az üzlet bezárása után a nem feltétlen működésű berendezéseket lekapcsolja a hálózatról a tűzveszély megakadályozása céljából.

Fogyasztásmérés

A fogyasztásmérés az áramszolgáltató igényeinek megfelelően került kialakításra a kapcsolószekrény mellett.

Világítás

A felújítás során részben új világítási rendszer került kiépítésre. A létesítmény egyes helyiségeiben különböző lámpatestek kerültek felszerelésre. Az irodai terekben és egyéb helyiségekben mennyezetre szerelt korszerű lámpatestek kerültek felszerelésre. A lámpatestek egységesítve lettek és mennyiségi növekedésük miatt nagyobb megvilágítási értéket biztosítanak.

Erőátviteli hálózat

Az átalakított területen új erőátviteli hálózat került kiépítésre. Ez egyrészt dugaljak felszerelését, másrészt a konyhai terület átalakítását, valamint a gépészet (kazán, klíma stb.) erősáramú megtáplálását jelenti. Az erőátviteli berendezések megtáplálásának kialakítása a világítási rendszeréhez hasonló kialakítású és színvonalú.

Érintésvédelem

Az érintésvédelem kialakítását szemrevételezéssel nem lehetett megállapítani, és a kivitelezés végén érintésvédelmi jegyzőkönyv sem került átadásra. Nem látható a csoportos dugaljaknál alkalmazandó áramvédő kapcsolók megléte sem.

Összességében megállapítható, hogy a létesítmény egy bizonytalan érintésvédelmi hálózattal rendelkezik.

Gyengeáramú hálózatok

A helyiségekbe riasztó hálózat került kiépítésre. A bejárat ajtónál kapunyitó berendezés üzemel.

Egyéb (iratanyag)

Megállapítható az átadott és a helyszínen megtekintett iratanyagok alapján, hogy az rendkívül hiányos.

Elektromos kiviteli és megvalósulási terv nem, csak építészeti skiccek állnak rendelkezésre, amelyek tervnek nem nevezhetők. Hiányoznak az érintésvédelmi jegyzőkönyvek, szerelés igazolás, valamint a teljes átadási dokumentáció.

Elektromos szakági, érdemi számlák, költségvetések és mindazon dokumentáció – mely az átalakítás értékéről valós képet adna – nem áll rendelkezésre.

A villamos szerelés értéke sehol sem szerepel, az ajánlat csak összevont kivitelezői munkát takar, semmiféle bontás nincs.

A beruházás villamos szerelésének értékéről csak becsléssel lehet képet adni a jelenlegi állapot és a fényképeken található felszereltség alapján.

3.7./ 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 költségeinek 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 (általánosnál) 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 Építésügyi Tájékoztatási Központ által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS – „piros könyv”) 2017. évi kiadása kerül felhasználásra.

Tekintettel arra, hogy iroda jellegű ingatlanról van szó, így a közép-felszereltségű irodaház adatai kerülnek figyelembe vételre, és szakáganként kerül meghatározásra az új szerkezetekre vonatkozó fajlagos építési költség.

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 munkákra vonatkozó fajlagos újraépítési költség az ÉKS alapján 210 000,-Ft/m² összegben vehető figyelembe. Az egyes munkanemek részarányát és az elvégzett, ill. értéknövelőként figyelembe vehető munkák mértékét a következő táblázat tartalmazza.

Munkanem	Részarány	Elvégzett	Összesen
Ideiglenes melléképítmények	1%	0%	0,00%
Zsaluzás és állványozás	1%	0%	0,00%
Terület előkészítő munkák (bontások)	2%	20%	0,40%
Síkalapozás	3%	0%	0,00%
Helyszíni beton és vasbeton munkák	14%	5%	0,70%
Előregyártott szerkezetek	4%	0%	0,00%
Falazás, kőműves munkák, szárazépítés	19%	10%	1,90%
Ácsmunka	9%	0%	0,00%
Vakolás	3%	10%	0,30%
Tetőfedés	6%	0%	0,00%
Burkolatok	15%	40%	6,00%
Asztalos szerkezetek	9%	5%	0,45%
Lakatos szerkezetek	3%	15%	0,45%
Bádogozás	1%	0%	0,00%
Felületképzés	2%	75%	1,50%
Szigetelés	8%	0%	0,00%
Összesen	100%		11,70%

Épületgépészeti munkák

Ivóvíz ellátás- csatornázás, melegvíz ellátás

Az ÉKS alapján a vízellátás–csatornázás szakági területen a gépészeti szerelési munkákra 17 500,-Ft/m² fajlagos ár vehető figyelembe (középfelszereltségű irodaház adata). Mivel a becsatlakozó vezetékek rendelkezésre álltak, valamint a tényleges helyiség-funkció eltér az ÉKS-ben szereplőtől, így összességében ez a munkanem 80%-os értéken vehető figyelembe.

Fűtés, hűtés, gázellátás

Az ÉKS a központi fűtésre 22.000,-Ft/m² fajlagos értéket vesz figyelembe (közép felszereltségű irodaház adata).

Ez a munkanem 25%-os értéken vehető figyelembe.

A részarány megállapításánál a klímatiszálás, a klímatiszálás költsége külön került megállapításra.

Ez utóbbi egy db Gree multi Inverteres kültéri egység GWHD 24 típusú, valamint 3 db beltéri egység Gree multi comfort plus GWH 12 KE típusú.

A klímatiszálás esetében a számlával lefedett nettó 510.000,-Ft bekerülési költség megfelel a valós bekerülési költségnek, ami a 191 m² redukált alapterületet figyelembe véve 2.670 Ft/m²-nek felel meg.

Légtechnika, mesterséges szellőzés

Új légtechnikai gépészeti rendszer nem készült.

Épületvillamossági munkák

Az ÉKS alapján az épületvillamossági munkákra 40 000,-Ft/m² fajlagos ár vehető figyelembe. Tekintettel arra, hogy számos berendezés nem került kicserélésre, így ez a munkanem 15%-os értéken vehető figyelembe.

Összesítés

munkanem-csoport	fajlagos építési költség	elvégzett részarány	költség összesen
Szerkezet + szakipar	210 000	11,70%	24 570
Víz-csatornázás	17 500	80,00%	14 000
Fűtés	22 000	25,00%	5 500
Légkondicionálás	2 670	100,00%	2 670
Épületvillamosság	40 000	15,00%	6 000
Összesen	292 170		52 740

Az ingatlan redukált alapterülete kerekítve 191 m², így az értéknövelő beruházások értéke mindösszesen:

$$191 \text{ m}^2 \times 52 740, -\text{Ft/m}^2 = 10 073 340, -\text{Ft}$$

kerekítve 10 100 000,-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 helyiség-együttes jött létre. A munkálatok elvégzésére – a kedvezőbb hasznosíthatóság végett – szükség volt. Ugyanakkor kijelenthető, hogy amennyiben a bérelő 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, Kertész utca 32. szám alatti utcai bejáratú ingatlanban (34341/0/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, Kertész utca 32. szám alatti utcai bejáratú ingatlanban (34341/0/A/1 helyrajzi szám) a bérlő által elvégzett felújítási munkálatok értéknövelő hatása mindösszesen nettó

10 100 000,-Ft

azaz tízmillió-egyszázezer forint

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

Megjegyzendő, hogy a becsléssel megállapított összeg kisebb, mint a bérlő által bizonylatolt összeg. A két érték különbségének oka egyrészt a szabadáras árképzés, másrészt a becslés módszeréből következő pontatlanság (a becslés során „átlagos” munkák és szerkezetek kerülnek figyelembe vételre), harmadrészt pedig az, hogy nem minden beruházás tekinthető értéknövelőnek az ingatlan szempontjából, hiszen egyes szerkezetek csupán a bérlő működési feltételeit biztosítja, ugyanakkor egy esetleges kiköltözkor, a bérbeadó más célú hasznosítási igénye esetén ezen szerkezetek a bérbeadónak értéktelenek maradnak. Megjegyzendő továbbá, hogy több számla olyan eszközöket (pl. cégtábla, képrögzítő sín) tartalmazott, melyek nem vehetőek figyelembe az ingatlan értéknövekményében, ill. csupán az aktuális bérlő számára képeznek értéket.

Budapest, 2017. december 20.

Gádor István
okl. épületgépész mérnök
épületgépész igazságügyi szakértő

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



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

MELLÉKLET

HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN KÉSZÍTETT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



