



**SZAKÉRTŐI JELENTÉS A  
BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32. SZÁM  
ALATTI INGATLANON ELVÉGZETT BÉRLŐI  
BERUHÁZÁSOK VIZSGÁLATÁRÓL**

**2021. DECEMBER 17.**

gleeds

Gleeds Magyarország Kft.  
H-1093 Budapest, Lónyay utca 29.  
t: +361 3095460  
www.gleeds.com  
e: budapest@gleeds.co.hu



## TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGBÍZÁS .....	3
2. A JELENTÉS CÉLJA.....	3
3. A VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	3
3.1. SZAKÉRTŐI MUNKA MENETE.....	3
3.2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET .....	4
4. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	4
4.1. INGATLAN BEMUTATÁSA.....	4
4.2. BERUHÁZÁSOK MŰSZAKI TARTALMA .....	6
4.3. BERUHÁZÁSOK ÉRTÉKE .....	8
5. ÖSSZEGZÉS.....	10

MELLÉKLET: MŰSZAKI ÁLLAPOTOT BEMUTATÓ FÉNYKÉPEK



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

---

### 1. MEGBÍZÁS

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich utca 12.) megbízta a Gleeds Magyarország Kft.-t (1093 Budapest, Lónyay utca 29.) a Budapest VII. kerület, 34341/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a Kertész utca 32. szám alatti ingatlanon a SINO – Európai Alapítvány bérelő által végzett beruházások értékének meghatározásával.

### 2. A JELENTÉS CÉLJA

A jelentés célja a vizsgált ingatlanon elvégzett bérelői beruházásokkal kapcsolatban az alábbiak meghatározása:

1. 2017-ben mekkora volt a nettó értéke a beruházásnak?
2. 2021-ben milyen értéket képvisel ez a beruházás?
3. 2017 és 2021 között mi változott, munkanemenként mennyi az értékcsökkenés?
4. 2017-es szakértői vélemény óta mennyit amortizálódott?
5. Mennyi most 2021-ben a beszámítható nettó összeg?

### 3. A VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 3.1. SZAKÉRTŐI MUNKA MENETE

A szakértői munka során 2021. november 19-én helyszíni szemrevételezésre került sor. A szemlén bejárásra került az ingatlan, és megtörtént a beruházással érintett szerkezetek beazonosítása. A szemlét követően a helyszínen tapasztaltak és a rendelkezésre álló iratokban foglaltak összevetésre kerültek. Ezek alapján történik a beruházások értékének meghatározása. A költségbecslés során az Építőipari Költségbecslési Segédlet adatai is figyelembe vételre kerülnek.



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

### 3.2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

**A bérleti díjba történő beszámítások során figyelembe vett jogszabályi előírások:**

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakás törvény);
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról.
- Lakás törvény 10. § (1) a) b) c) (2) (3) 11. § (1) (2) (3) (4) a) b) 13. § (1) (2) (3) (4) 15. § (1) (2) 36. § (1) (2) 37. §
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelete IV. fejezet 22. 25. § (1) a) b) c) (2) (3) (4) (5) (6) (7) a) b) c) d) e) f) g) h) i) j) k) (8) 23. 28. § (1) a) b) c) d) 24. 29. § (1) (2) (3) (4) VII. fejezet 43. 48. § (1) (2) a) b) c) d) (3) IX. fejezet 54. §
- Bérbeadó és bérelő között megkötött bérleti szerződés

## 4. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

### 4.1. INGATLAN BEMUTATÁSA

**Általános bemutatás:**

Az épület zártosrú beépítésű, hagyományos szerkezetű, téglafalazatos, pince + földszint + 3 emeletes, magastetős, belső udvaros, függőfolyosós. A homlokzat vakolt, kváderes kialakítású. A vizsgált ingatlan közvetlenül a Kertész utcáról nyílik. Földszinti részén egy két helyiségből álló fogadótér, valamint kiszolgáló helyiségek (konyha, iroda, raktár, vizesblokk, közlekedő) található. Az ingatlan galériázott, melyen kiállítótér és tároló került kialakításra. A pinceszinten egy nagy tárgyaló és egy raktár helyezkedik el.

**Alapterületi adatok:**

Pince:	71 m <sup>2</sup>
Földszint:	120 m <sup>2</sup>
Galéria:	70 m <sup>2</sup>



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

### Szakipari szerkezetek:

Homlokzati nyílászárók:	faszerkezetű, hőszigetelő üvegezésű portálok
Belső ajtók:	faszerkezetűek
Padozatburkolatok:	kőlap, kerámia, padlószőnyeg
Oldalfalak felületképzése:	festés, csempe
Mennyezet:	részben festett szerkezet, részben gipszkarton álmennyezet

### Közművek, gépészet, elektromos hálózat:

Vízellátás:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés:	közcsatornára kötve
Gázellátás:	közműhálózatról biztosított
Elektromos áram:	közműhálózatról biztosított
Fűtés:	saját gázkazán
Hőleadók:	radiátorok
Melegvíz ellátás:	villanybojler
Hűtés:	split klímák
Erősáramú hálózatok:	világítás, dugaljak, gépészeti berendezések megtáplálása
Gyengeáramú hálózatok:	riasztó, kapunyitó

### Műszaki állapot:

Az ingatlanról összességében megállapítható, hogy jó műszaki állapotban van, bár a pinceszinten falazati vizesedés nyomai láthatók, egyes gépészeti csövetetékek környezetében pedig beázás nyomok vannak. A szemle során látott műszaki állapotot bemutató fényképek a mellékletben találhatóak.



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

### 4.2. BERUHÁZÁSOK MŰSZAKI TARTALMA

A kapott iratok, illetve a szemlén látottak alapján az elvégzett felújítási munkák műszaki tartalma az alábbi:

#### **Előkészületi és bontási munkálatok:**

- egyes szerkezetek elbontása
- sittykezelés

#### **Építési és javítási munkálatok:**

- női, férfi mellékhelyiségek válaszfalainak építése Ytong téglából
- ezekben a helyiségekben négy bontott ajtó visszaépítése
- -a mellékhelyiségek aljzatának betonozása helyszíni keveréssel
- levert vakolatú és vésési hornyok vakolása és vakolat javítása (levert vakolat: lépcsőház, vizesblokk oldalfala, vésési hornyok: víz, villany, nyomvonalai)
- mellékhelyiségek, iroda és hátsó fogadótér aljzatának alapozása, szintkiegyenlítése

#### **Gipszkartonozási munkálatok:**

- galéria mennyezetének kartonozása világító kazetták kialakításával
- mellékhelyiségek, közlekedő álmennyezet kialakítása kartonozással
- fogadótérben díszítő pillér, vetítő felület kialakítása kartonozással
- pincei kiállítótér falainak gipszkarton borítása, kiugrók kialakítása kartonozással

#### **Víz- és fűtésszerelési munkálatok:**

- meglevő vizes helyiségek kiállításainak átépítése,
- a tervezett kialakításnak megfelelő új kiállások építése, szerelvényezése
- meglevő fűtés átalakítása részleges új kiépítéssel

#### **Elektromos munkák:**

- a meglevő elektromos hálózathoz a tervezett kialakításnak megfelelően részleges új elektromos hálózat kiépítése szerelvényekkel, világítótestekkel együtt



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

### Hidegburkolási munkálatok:

- mellékhelyiségek aljzatára járólap fektetése
- oldalfalon ajtó magasságáig csempe felragasztása élvédő illesztésével
- konyha helyiségben konyhapult feletti sávban csempe felragasztása
- galéria irattár padlózatán a burkolat javítása

### Melegburkolatok:

- iroda, fogadótér hátsó területe, galéria alapterületének szőnyegpadlózása, szegélyezése

### Felületképzési munkák:

- tapéta réteg eltávolítása, falfelületek átkaparása, alapozása
- gipszes javítás
- kétszeri glettelés
- pozitív éleken élvédővel való elképzés
- gipszkarton felületeken illesztések bandázsolása, javítása
- felületek csiszolása, kétszeri átfestése Héra beltéri diszperziós falfestéssel
- nyílászárók csiszolása, javítása, majd alapozása és mázolása

### Lakatos munkák:

- rozsdamentes acélból megtervezett korlát gyártása, helyszíni beépítéssel

### Homlokzat felújítása

- vakolatjavítás
- festés
- táblák elhelyezése

### Klímák telepítése

- kül- és beltéri egységek elhelyezése, vezetékelése



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

### BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

#### 4.3. BERUHÁZÁSOK ÉRTÉKE

A jogszabályi előírások, valamint Megbízó tájékoztatása alapján a bérleti díjba az egyértelműen bérbeadói feladatok közé besorolható munkálatok számíthatók be (elektromos hálózat kiépítése, gépészeti alapszerelések), továbbá az építési munkálatok azon része, amelyek nem a leendő bérlői funkció és arculat kialakításához szükségesek. Nem képezi a bérleti díjba történő elszámolás részét a klíma (kivéve, ha az a fűtést biztosítja) a burkolási, nyílászáró-elhelyezési, festési munkák, tervezési díjak, berendezések, egyéb szolgáltatások. Amennyiben azonban az előzőekben felsorolt szakipari munkálatok a bérbeadói feladatok elvégzésével összefüggésben kerülnek megvalósításra, úgy bizonyos mértékű elszámolás lehetséges.

Erre való tekintettel csak azon számlák, ill. elvégzett munkák kerülnek figyelembe vételre, melyek a bérleti díjba való beszámításnál szóba jöhetnek. Ezek a Canada Consulting Kft. által végzett felújítási munkák (azok sem teljes körűen). Megjegyzendő, hogy rendelkezésre állnak egyéb számlák is, ugyanakkor azok tartalma mind olyan, amit a bérbeszámítás során nem lehet figyelembe venni.

A Canada Consulting Kft. vállalkozói díja a szerződés szerint 10.590.550,-Ft + 27% ÁFA. Tételes költségvetés nem áll rendelkezésre, de a munkanemek ismertek, melyek részaránya a rendelkezésre álló egyéb iratok, a szemle tapasztalatai, az ÉKS-ben szereplő adatok, ill. szakértői tapasztalat alapján becsülhető.

A következő táblázatban feltüntetésre kerülnek a következő adatok:

- munkanem megnevezése
- munkanem vállalkozói díjon belüli becsült részaránya
- százalékos arány alapján becsült részösszeg
- bérbeszámításnál figyelembe vehető részarány
- bérbeszámításnál figyelembe vehető összeg

munkanem	vállalk. díjon belüli részarány	részösszeg	bérbeszám. részarány	bérbeszám. összeg
bontás, sittykezelés	5%	529 528	20%	105 906
falazás, aljzat, vakolás	10%	1 059 055	50%	529 528
gipszkarton	15%	1 588 583	10%	158 858
felületképzés	15%	1 588 583	50%	794 291
nyílászárók felújítása	10%	1 059 055	0%	0
járulékos kts	5%	529 528	10%	52 953
víz- és fűtésszerelés	10%	1 059 055	100%	1 059 055
elektromos munkák	15%	1 588 583	100%	1 588 583
hidegburkolás	10%	1 059 055	0%	0
melegburkolás	5%	529 528	0%	0
<b>összesen</b>	<b>100%</b>	<b>10 590 550</b>		<b>4 289 173</b>





## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

### BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

2017 óta jelentős építőipari áremelkedés volt tapasztalható, melynek mértéke jól becsülhető a vizsgált ingatlantípusra vonatkozó fajlagos építési árak változása alapján. Az ÉKS-ben a leghasonlóbb épülettípus a közép-felszereltségű iroda, melynek fajl. építési költsége 2017-ben 313.300 Ft/m<sup>2</sup> volt, 2021-ben pedig 509.500 Ft/m<sup>2</sup>, ami 63%-os áremelkedésnek felel meg. Mai áron tehát ugyanezen beruházás összege

$$10.590.550 \text{ Ft} \times 1,63 = \mathbf{17.262.597 \text{ Ft}}$$

lenne, a beszámítható összeg pedig

$$4.289.173 \times 1,63 = \mathbf{6.991.352 \text{ Ft}}$$

Egyes szerkezeti elemek a beépítés óta bizonyos mértékben elhasználódtak, koptak, avultak, hátralévő hasznos élettartamuk csökkent, így értékcsökkenés vehető figyelembe a következők szerint:

munkanem	részösszeg	bérbeszám. összeg	écs%	écs teljes	écs bérbesz.
bontás, sítkezelés	529 528	105 906	0%	0	0
falazás, aljzat, vakolás	1 059 055	529 528	5%	52 953	26 476
gipszkarton	1 588 583	158 858	10%	158 858	15 886
felületképzés	1 588 583	794 291	50%	794 291	397 146
nyílászárók felújítása	1 059 055	0	10%	105 906	0
járulékos kts	529 528	52 953	0%	0	0
víz- és fűtésszerelés	1 059 055	1 059 055	10%	105 906	105 906
elektromos munkák	1 588 583	1 588 583	10%	158 858	158 858
hidegburkolás	1 059 055	0	10%	105 906	0
melegburkolás	529 528	0	20%	105 906	0
<b>összesen</b>	<b>10 590 550</b>	<b>4 289 173</b>		<b>1 588 583</b>	<b>704 272</b>

Tehát 2017-es árszinten a teljes beruházás értékcsökkentett értéke:

$$10.590.550 - 1.588.583 = \mathbf{9.001.967 \text{ Ft}}$$

2017-es árszinten a bérbeszámítható összeg értékcsökkentett értéke:

$$4.289.173 - 704.272 = \mathbf{3.584.901 \text{ Ft}}$$

2021-es árszinten a teljes beruházás értékcsökkentett értéke:

$$9.001.967 \text{ Ft} \times 1,63 = \mathbf{14.673.206 \text{ Ft}}$$

2021-es árszinten a bérbeszámítható összeg értékcsökkentett értéke:

$$3.584.901 \text{ Ft} \times 1,63 = \mathbf{5.843.389 \text{ Ft}}$$



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

BUDAPEST VII. KERÜLET, KERTÉSZ UTCA 32.

### 5. ÖSSZEGZÉS

A szakértői munka során vizsgált kérdések, valamint az azokra adott szakértői válaszok az alábbiak:

#### 1.) 2017-ben mekkora volt a nettó értéke a beruházásnak?

A vizsgált beruházás nettó értéke 10.590.550 Ft volt (figyelmetlenül kívül hagyva azon számlákat, melyek részlegesen sem vehetők figyelembe a bérbeszámítás során).

#### 2.) 2021-ben milyen értéket képvisel ez a beruházás?

A jelentős építőipari áremelkedések miatt 2021. évi árszinten ugyanezen beruházás értéke nettó 17.262.597 Ft lenne.

#### 3.) 2017 és 2021 között mi változott, munkanemenként mennyi az értékcsökkenés?

A rendelkezésre álló információk alapján 2017 óta átalakítás nem történt, így a természetes avuláson, valamint a vizesedések, beázások értékcsökkentő hatásain túl változásról nincs információ. A munkanemenkénti értékcsökkenés a 9. oldalon lévő táblázatban található.


#### 4.) 2017-es szakértői vélemény óta mennyit amortizálódott?

Eredeti árszinten a teljes beruházás amortizációja 1.588.583 Ft, a bérbeszámítás során figyelembe vehető összeg amortizációja pedig 704 272 Ft.

#### 5.) Mennyi most 2021-ben a beszámítható nettó összeg?

Ha figyelembe vesszük a szerkezetek avulását, valamint az építőipari árszint növekményét is, akkor a figyelembe vehető összeg **5.843.389 Ft.**

Budapest, 2021. december 17.

  
Virág János  
okl. építőmérnök  
igazságügyi szakértő  
(építési szakipar, építési beruházás)  
Igazolványszám: 280660

# **MELLÉKLET**

**MŰSZAKI ÁLLAPOTOT BEMUTATÓ FÉNYKÉPEK**





