

2017. márc. 07. 1

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET
DOB UTCA 38. SZÁM
(34144/0/A/3 HELYRAJZI SZÁM)
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉGBEN
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

MEGBÍZÓ:

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

KÉSZÍTETTE:

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



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

Budapest, 2017. február 20.



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

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

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	8
3.6.2./ ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK	9
3.6.3./ ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI MUNKÁK	10
3.7./ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK	12
3.8./ FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK MEGHATÁROZÁSA	14
3.9./ SZAKÉRTŐI MEGJEGYZÉS	16
4./ ÖSSZEFOGLALÁS	16

MELLÉKLET

HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET

DOB UTCA 38. SZÁM

(34144/0/A/3 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, Dob utca 38. szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (34144/0/A/3 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 fényképfelvetelek 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 Dob utcában, a Kazinczy utca és a Kis Diófa 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 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: az M2-es, és M3-as metró, a 47-es, 47B-s, 49-es villamos, az 5-ös, 7-es, 9-es, 16-os, a 110-es, a 112-es, a 110-es busz, 70-es, 74-es, 78-as trolibusz.

Az értékelendő üzlet egy pince + földszint + 2 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 üzlethelyiségek is találhatóak. Az épületben található lakásokat az udvarról, belső lépcsőházból, 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 magastető. A tető alakja összetett nyeregtető, szerkezete hagyományos fa fedélszék, héjalása kerámia cserép. A tetőteret utólag beépítették.

Homlokzat

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

Nyílászárók

Az épület kapuja fából készült, az ablakok szintén faszervezetűek.

Bádogos szerkezetek

Az ereszcatornák, vápák, párkányok és egyéb bádogos szerkezetek horganyzott fémlemezből készültek.

3.3./ KÖZMŰVEK, GÉPÉSZET, ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Vízellátás	:	közműhálózatról biztosított
Szennyvízelvezetés	:	közcatornára kötve
Csapadékvíz elvezetés	:	közcatornára 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. Beázásokról nincs információ. A nyílászárók részben korhadtak, vetemedettek. 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 az épület földszintjén helyezkedik el. Megközelíteni közvetlenül az utcáról lehet. A helyiségcsoport bejárata a vendégtérbe nyílik. Innen egy galériára lehet felmenni, ahol további vendégtér, valamint a mosdó-blokk és egy tároló helyiség található. Az üzlettér utcai üvegportállal rendelkezik. A homlokzati nyílászárók fémszerkezetű üvegportálok. A padozat burkolata a földszinten műgyanta, a galérián hajópadló ill. fémlemez, az oldalfalak nagyrészt vakolatlan, látszó téglafelületek, egyes részeken festettek, csempézettek. A fűtés és a melegvíz-ellátás saját gázkazánról biztosított. A helyiségcsoport műszaki állapota részben felújított, ugyanakkor vannak eredeti állapotú szerkezetek (pl. nyílászárók), vagy befejezetlen – esetleg olyan hatású – részek (lásd. gépészet).

3.6./ AZ ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK

A felújítás előtti állapotról korábbi fényképfelvételek nem állnak rendelkezésre, így az eredeti (kiindulási) műszaki–esztétikai állapot nem ismert egyértelműen, ugyanakkor a rendelkezésre álló információk alapján rekonstruálható a korábbi kialakítás. Az elvégzett munkálatok műszaki tartalmának meghatározása kapcsán a helyszíni szemle során tapasztaltakra, valamint a megbízótól és a bérlőtől kapott adatokra, iratokra is tudunk hagyatkozni. Az elvégzett felújítási munkálatok a következőkben kerülnek részletesen bemutatásra szakáganként:

3.6.1./ Építészet, építőmesteri munkák

Az ingatlan eredeti állapotában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. A bérlői felújítási-átalakítási munkálatok során először elbontásra kerültek a feleslegessé váló szerkezetek, válaszfalak, vakolatok stb. A helyiség galériával rendelkezik, melynek tartószerkezeti és építészeti átalakítása is szükségessé vált. A földszinten került kialakításra a vendégtér és a kiszolgáló pult, a galérián további vendégtér, a mosdók és egy tároló helyiséget alakítottak ki. A külső nyílászárókat nem cserélték, viszont új belső ajtók kerültek elhelyezésre. A falak jelentős része az építészeti koncepció alapján vakolatlan maradt, helyeként vakolták, festették, ill. csempe burkolattal látták el. A padozat a földszinten műgyanta burkolatú, a galérián hajópadló készült, a vizesblokkban pedig fémlemez 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.

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 meglévők, de gyakorlatilag teljesen elhasznált állapotúak voltak. Az eredeti állapot nem látható, de a bérlő által átadott, építést megelőző és az építési folyamat során készített fényképek, valamint az építési munkákat megelőző állapot felmérési dokumentációja az eredeti állapotot (a gépészet vonatkozásában) részlegesen dokumentálják.

Erre a leírások, tervek tartalmi fejezetein túl a jelen időben meglévő, és vendéglátó helyiségen kívüli szemrevételezhető gépészeti berendezések és szerelvények támpontot jelentenek. A rendelkezésre álló felmérések és fényképek alapján megállapítható, hogy az épületgépészeti munkák vonatkozásában az eredeti állapot elavult, leromlott állagot mutatott.

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 rendszert hoztak létre. A bérelt helyiségekben végzett átalakítási munkák működőképessége érdekében az ezen helyiségekre vetíthető fajlagos értékeken túlmenően szükséges volt a homlokzati illetve légudvari részén kiépített légcsatorna hálózat, a légtechnika friss / elhasznált levegő vitelére beszívó és kidobó légcsatorna hálózatot funkciójára alkalmassá tenni, a légtechnikai kiépítést is elvégezni. Ezen létesítések a területalapú fajlagos építési költségeken túlmenő beruházásokat jelentettek. Ebbe a kiépítésbe értelemszerűen bele értendő az elhasznált levegő hőhasznosítási célú légtechnikai elemeinek beépítése is, ami a tetőszinten valósult meg.

A megvalósult állapotról, belső építészeti kialakítás szintű alaprajzok állnak rendelkezésre, az épületgépészeti részről tervanyag nem, csak számlák bizonylatolják a beépítés költségét. Az átadott írásos anyagokból láthatóan a teljesítésigazolás is átadásra került, de a szerződéses tartalom nem követhető, nem vethető össze a szerződéses igény a megvalósult állapottal, de különösen nem vethető össze, illetve nem egyeztethető számszerűen a teljesítésigazolás műszaki tartalmával és számszerűségével.

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 képezik. A beépített gépészeti berendezések, vezetékek és szerelvények gyakorlatilag teljes körűek, noha a fan coilok burkolatai és egyes szaniter berendezések felszerelése nem történt meg. A létesítési funkcionalitásnak a vendéglátás design követelményekben szóban megfogalmazott céloknak felelnek meg.

Ivóvíz ellátás – csatornázás

Az albetét a megvalósult vendéglátó célúként kialakított helyiségcsoportokhoz és funkciókhoz kapcsolódó víz-csatorna hálózattal 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 víz-csatorna csatlakozási pontjai – a kialakítás váltással összefüggésben – az új alaprajzi elrendezésnek megfelelően kerültek ki- és átalakításra. Kialakításra kerültek a vendég és személyzeti vizesblokkok, a technológiai funkciót kiszolgáló víz és csatorna berendezések, szerelvények és vezetékek jó minőségű anyagok alkalmazásával. A használati melegvíz ellátást a központi fűtést is biztosító Ariston 30 kW-os fali kivitelű, gázüzemű kombi kazán biztosítja.

Fűtés, hűtés, gázellátás

A bérlemény fűtése alapvetően a használati melegvíz ellátásnál leírt fali kivitelű kondenzációs, zárt égésterű Ariston 30 kazánról biztosított. A bérlemény fűtési hőenergiájának leadása DV típusú acéllemezes radiátorokkal van megoldva, hőfokszabályzó rendszeren keresztül, illetve a hőfokszabályzós radiátor szelepekkel. A nyári klíma komfortot mennyezeti fan coilok biztosítják.

Légtechnika, mesterséges szellőzés

Az elszívó rendszer alapvetően a belsőtéri helyiségekben, mint vendégtérben frisslevegő befűvással, valamint a részben visszakeringtetett levegő hőhasznosításával működik. Az elszívó, illetve hőhasznosító berendezések elhelyezésére a padlószintű ventilátorok szolgálnak. A konyhatechnológia berendezéseken keletkező, a mellékhelyiségekben keletkező és kidobásra kerülő elhasznált levegőt ugyancsak az itt elhelyezett ventilátor szívja a helyiségcsoportból a légudvarban elhelyezett függőleges légvezetéken keresztül, a tető feletti kitorkoláson át a szabadba.

3.6.3./ Épületvillamossági munkák

Villamos energiaellátás

Az üzlethelyiség a bérbevétel idején sem villamos betáplálással, sem fogyasztásmérővel nem rendelkezett. A helyiség villamos energiaellátásának megoldása a Bérleti feladata volt. A Bérleti alakította ki a villamos betáplálás és a 3×32 A bevezetését. Sajnos ezekről a munkálatokról külön számla nem állt rendelkezésre.

A vendéglátó egység elektromos betáplálása új állapotú. Fogyasztásmérés a kapualjban került elhelyezésre, innen lett megtáplálva az új kapcsolószekrény, mely az üzlettér földszintjén lett kialakítva. A kapcsolószekrényből indulnak ki az egyes áramkörök vezetékei.

Megállapítható, hogy a kapcsolószekrény az elvárásoknak megfelelően lett kialakítva, hátránya hogy a helyiség hátsó részén segédeszköz nélkül elérhetetlen magasságban került

kialakításra, így kezelhetősége némi kívánnivalót hagy maga után. A szekrényben levő leágazások felirattal rendelkeznek.

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

Általános leírás a villamos hálózatról

A helyiségek felújítás előtt villamos hálózattal nem rendelkeztek. A helyiségek használhatósága miatt vadonatúj hálózatot kellett kiépíteni. Az új hálózat rézvezetékekkel kiépített rendszer, mely egyrészt védőcsövekben, másrészt szabadon szerelve kerültek kialakításra. A vezetékek keresztmetszete a terhelésnek megfelelően került kialakításra.

Védőcsövek vezetékek kábelek szerelvények

Az átalakítást érintő területeken a vezetékek egy része védőcsőben, jelentős része szabadon szerelten került kiépítésre. A szerelvényezés is teljesen új lett az igényeknek megfelelően.

Feszültségmentesítés

A létesítmény feszültségmentesítése főkapcsolóval megoldott. A teljes feszültségmentesítést végző tűzvédelmi főkapcsoló nem a kapcsolószekrényben, hanem a galériára vezető lépcső aljára, belső felére került elhelyezésre. Elég eldugott helyen lett elhelyezve, helyismerettel nem rendelkező személyek nehezen találják meg.

Hiányzik az állandó és nappali áramkörök áramtalanító kapcsolója. A nappali fogyasztók lekapcsolásával az üzlet bezárása után a nem feltétlen működésű berendezéseket lekapcsolja a hálózatról.

Fogyasztásmérés

A fogyasztásmérés az áramszolgáltató igényeinek megfelelően került kialakításra a kapualjban.

Világítás

A felújítás során új világítási rendszer került kiépítésre. Az üzlettér egyes helyiségeiben különböző lámpatestek kerültek felszerelésre. A vendégtérben általában függesztett lámpatestek kerültek felszerelésre, rögzítésük, kábelezésük nem esztétikus, de a célnak megfelel.

Erőátviteli hálózat

Az átalakított területen új erőátviteli hálózat került kiépítésre. Ez egyrészt dugaljkat, másrészt a főzésre alkalmas berendezéseket, valamint a gépészet erősáramú megtáplálását jelenti. Az erőátviteli berendezések megtáplálásának kialakítása a világítási rendszeréhez hasonló kialakítású és színvonalú.

Érintésvédelem

Az érintésvédelem kialakítását szemrevételezéssel nem lehetett vizsgálni, de az érintésvédelmi jegyzőkönyv alapján meg lehetett állapítani, hogy a nullázásos és áramvédő kapcsolós rendszer kiépítésre került és a mért eredmények megfelelőek.

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

Egyéb

Elektromos kiviteli és megvalósulási terv nem állt rendelkezésre. Az elkészült létesítményről villamos felülvizsgálat készült, mely hiánypótlási feladatokkal elfogadottnak tekintette a rendszert.

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.

KÉSZÍTETTE:

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

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”) 2016. évi kiadása kerül felhasználásra.

Tekintettel arra, hogy vendéglátó funkciójú ingatlanra vonatkozóan nem lehetséges fel fajlagos építési költség a segédletben, így a többi épülettípus alapján 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 180 000,-Ft/m² összegben vehető figyelembe (középfelszereltségű irodaház adata). Az egyes munkanemek részarányát és az elvégzett, ill. értéknövelőként figyelembe vehető munkák mértékét a következő táblázat tartalmazza:

Munkanem	Részarány	Figyelembe vehető	Összesen
Ideiglenes melléképítmények	1%	0%	0,00%
Zsaluzás és állványozás	1%	20%	0,20%
Terület előkészítő munkák (bontások)	2%	80%	1,60%
Síkalapozás	3%	0%	0,00%
Helyszíni beton és vasbeton munkák	14%	10%	1,40%
Előregyártott szerkezetek	4%	15%	0,60%
Falazás, kőműves munkák, szárazépítés	19%	30%	5,70%
Ácsmunka	9%	10%	0,90%
Vakolás	3%	10%	0,30%
Tetőfedés	6%	0%	0,00%
Burkolatok	15%	30%	4,50%
Asztalos szerkezetek	9%	10%	0,90%
Lakatos szerkezetek	3%	80%	2,40%
Bádogozás	1%	0%	0,00%
Felületképzés	2%	30%	0,60%
Szigetelés	8%	0%	0,00%
Összesen	100%		19,10%

KÉSZÍTETTE:

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

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 (középfelszereltségű irodaház adata). Ezen munkanem egy része (kazán + kémény + égéslevegő ellátás költsége) már figyelembe vételre került a melegvíz ellátásnál (előző tételben), így ez a munkanem 65%-os értéken vehető figyelembe. A részarány megállapításánál figyelembe vételre került a klímatiszítás költsége is.

Légtechnika, mesterséges szellőzés

Az ÉKS a szellőzésre 10.000,-Ft/m² fajlagos értéket vesz figyelembe (középfelszereltségű irodaház adata). Ez a munkanem 100%-os értéken vehető figyelembe.

Épületvillamossági munkák

Az ÉKS alapján az épületvillamossági munkákra 23 400,-Ft/m² fajlagos ár vehető figyelembe (földszintes iroda adata). Tekintettel arra, hogy ebben benne vannak azon berendezések is (pl. lámpatestek), melyek nem képezik az ingatlan szerves tartozékát (tehát leszerelhetők, elvihetők), valamint alacsonyabb műszaki színvonalon épült ki a rendszer (számos látszó, nem falban futó vezeték), így ez a munkanem 60%-os értéken vehető figyelembe, beszámítva a közműcsatlakozási díjakat is.

Összesítés

munkanem-csoport	fajlagos építési költség	figyelembe vehető részarány	fajl. költség összesen
Szerkezet+szakípar	180 000	19,10%	34 380
Víz-csatornázás	17 500	80,00%	14 000
Fűtés	22 000	65,00%	14 300
Szellőzés	10 000	100,00%	10 000
Épületvillamosság	23 400	60,00%	14 040
Összesen	252 900		86 720

Az ingatlan alapterülete a tulajdoni lap szerint 68 m², ugyanakkor a galéria miatt alapterületi korrekció vehető figyelembe. A korrekciós tényező értéke szakértői mérlegelés alapján 1,2, így az értéknövelő beruházások értéke mindösszesen:

$$68 \text{ m}^2 \times 1,2 \times 86 720, \text{-Ft/m}^2 = 7 076 352, \text{-Ft}$$

kerekítve 7 100 000,-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 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 bérlő és a bérbeadó a munkálatok értékének valamilyen arányú áthárításában (bérleti díjba történő beszámításban) egyezik meg, akkor a beruházások eredményeként létrejött szerkezetek, berendezések a bérbeadó tulajdonába kerülnek. Így egy korszerűbb, magasabb igény szintű üzlethelyiség kerül bérbeadásra, tehát indokolt a bérleti díjat is ezen „új” műszaki állapot alapján meghatározni.

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

4./ ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Dob utca 38.szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (34144/0/A/3helyrajzi 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, Dob utca 38.szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (34144/0/A/3helyrajzi szám) a bérlő által elvégzett felújítási munkálatok értéknövelő hatása mindösszesen nettó

7 100 000,-Ft

azaz hétmillió-egyszázezer forint

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

Megjegyzendő, hogy a becsléssel megállapított összeg kisebb, mint a bérlet által bizonylatolt összeg. A bérlet által benyújtott számlák nettó összege valamivel meghaladja a 9 millió forintot.

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 bérlet működési feltételeit biztosítja, ugyanakkor egy esetleges kiköltözéskor, a bérbeadó más célú hasznosítási igénye esetén ezen szerkezetek a bérbeadónak értéktelenek maradnak. Megjegyzendő továbbá, hogy több számla olyan eszközöket (pl. szerszámok) tartalmazott, melyek nem vehetőek figyelembe az ingatlan értékében.

Budapest, 2017. február 20.


Gádor István
okl. épületgépész mérnök
okl. épületgépész igazságügyi szakértő


PAIZS ISTVÁN
épületvillamossági
igazságügyi szakértő
egész ország területén
ig.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

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRMKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgépesztés; építéstechnológia;
nyilvántartás; építésszerkesztés; ingatlan-értékelés;
tervezési feladatok (stílus) az aktuális területen

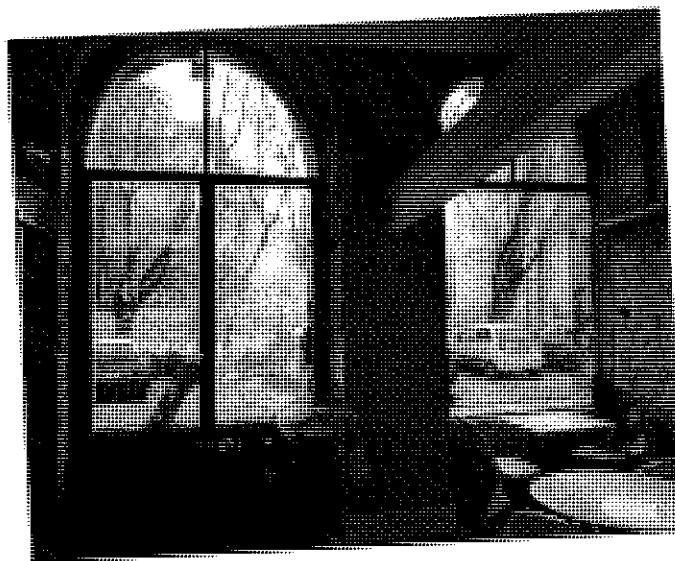


MELLÉKLET

HELYSZÍNI SZEMLE SORÁN KÉSZÍTETT
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



homlokzat - bejárat



bejárat



vendégtér



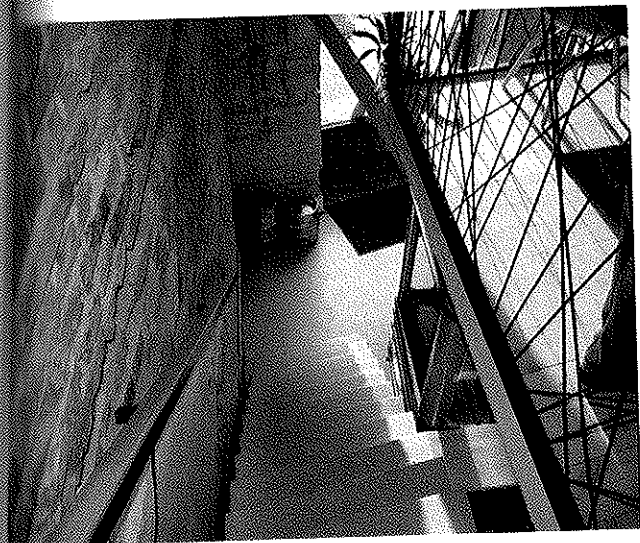
vendégtér



vendégtér és kiszolgáló pult



kiszolgáló pult



lépcső a galériára



galéria



födém szerkezete



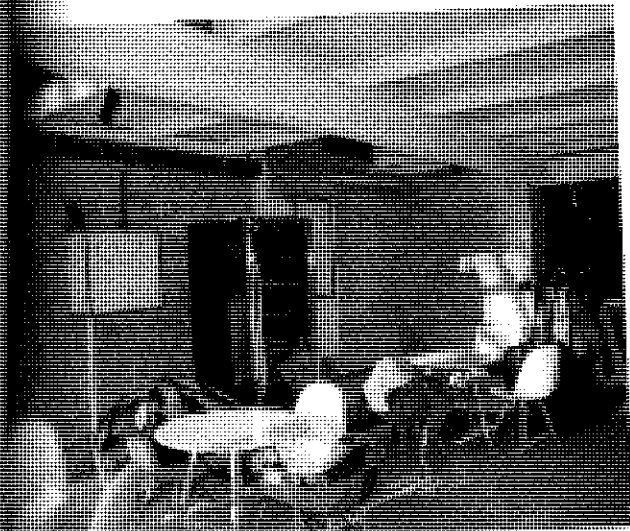
galéria tartószerkezete



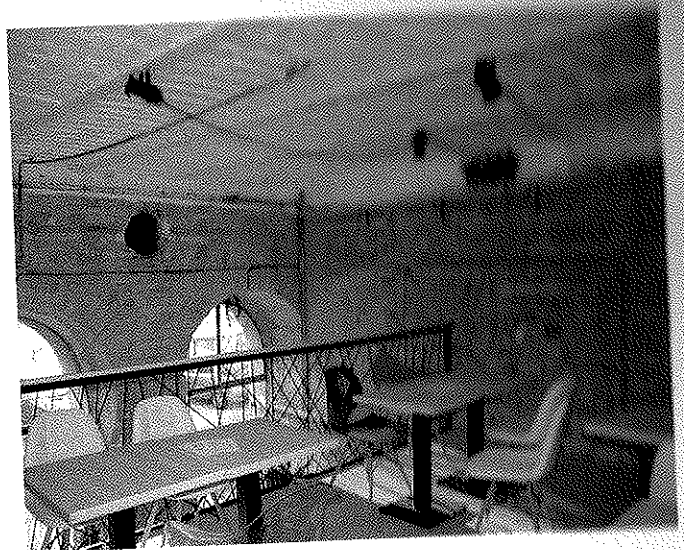
konyha - gépészet



konyha



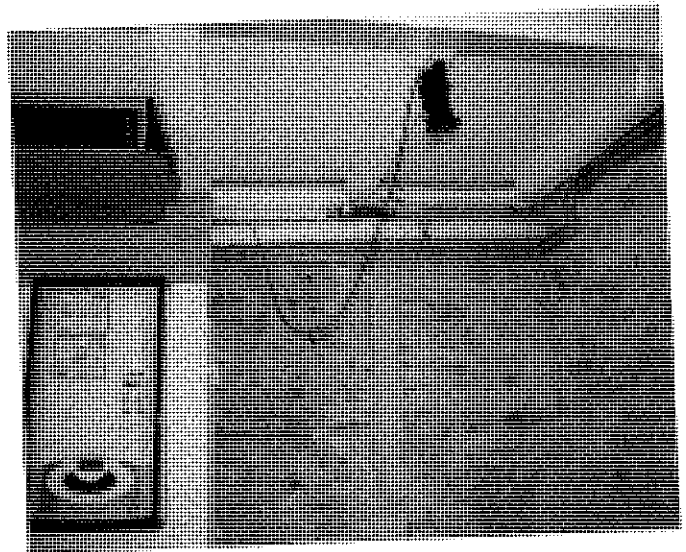
gázmérő és a kazán(burkolat)



galéria vezetékezése



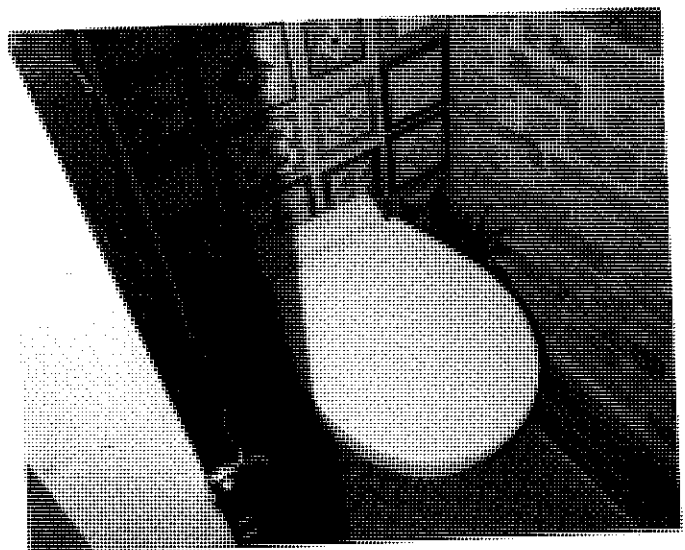
gázmérő (burkolat nélkül)



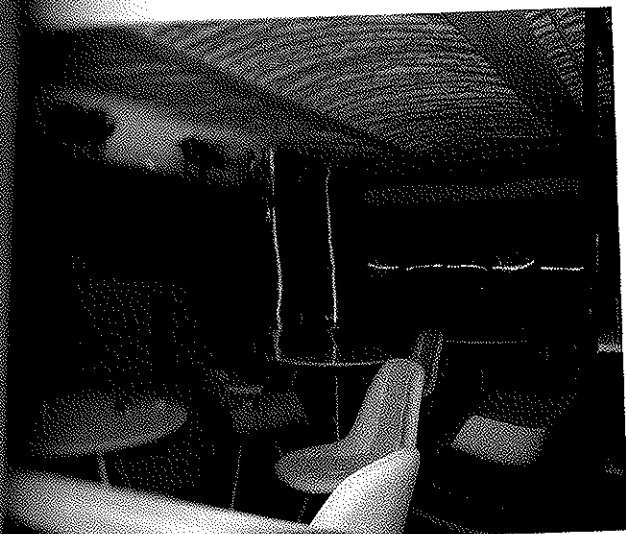
kazán (burkolat nélkül)



vizesblokk



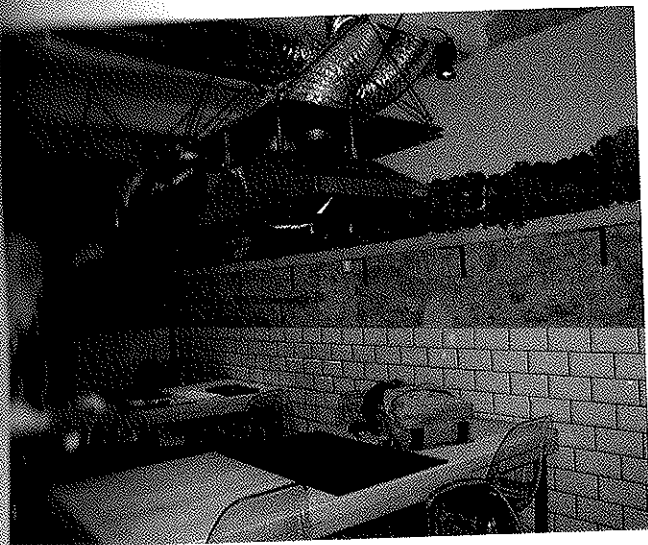
vizesblokk



galéria elszívás



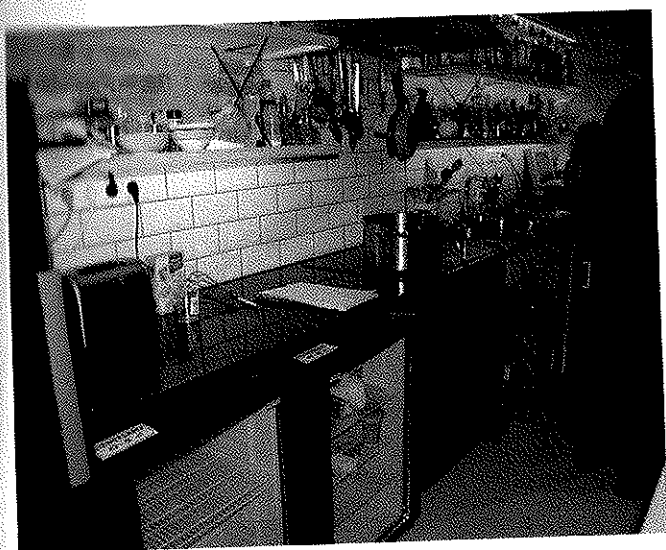
galéria elszívás



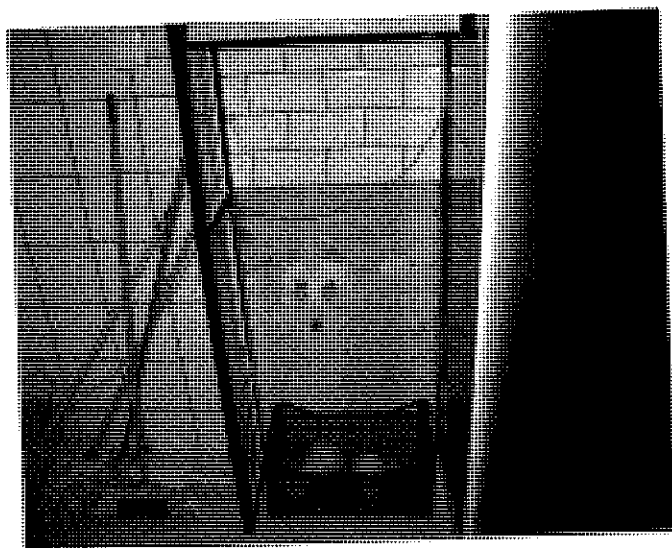
helyiség elszívás



konyhatechnológiai tér



konyhatechnológiai tér



befejezetlen terület