



belátása szerint rendelkezhet. A Röck Szilárd utcai ingatlan kiürítése után adásvételi szerződéssel kerül a nyertes pályázóhoz. A Trefort utcai ingatlan tulajdonjoga átruházásnak feltétele az Röck Szilárd utcai Egészségcentrumot tartalmazó épület felépítése, jogerős használatbavételi engedély megszerzése, az épület Társasházzá alakítása, az Egészségcentrumot tartalmazó külön tulajdoni részek Önkormányzat tulajdonába adása.

A pályázat nyertese az Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata értelmében a GEOROSCO Kft. lett, akivel az Önkormányzat 2006. szeptember 29-én kötött előszerződést az ingatlanok adásvételéről és cseréjéről („Előszerződés1”). A Képviselő-testület 788/2007.(XII.5.) és 86/2008.(II.27) határozatával az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program helyszínét 34853 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Bacsó Béla utca 17. sz. alatti ingatlanra módosította. A Képviselő-testület döntése alapján az Előszerződés1-ben rögzített konstrukcióhoz képest módosultak az Egészségközpont megvalósításának szervezeti keretei és az üzleti kivitelezése is, amelynek lényege az volt, hogy az Önkormányzat, szakmai magánbefektetők bevonásával hoz létre többségi önkormányzati tulajdonú (51-49%) projektársaságot. Ennek a társaságnak a feladata a projekt megvalósítása, a megmaradó területek hasznosítása, és a helyiségek üzemeltetése.

Az Előszerződés1 módosítására tárgyalás indult GEOROSCO Kft.-vel. Az elgondolás az volt, hogy az Egészségközpontban létesülő, Önkormányzatot illető vagyonelemek megépítésének ellenértékeként a Trefort utcai ingatlan és Röck Szilárd utcai ingatlan átruházásakor a GEOROSCO Kft. átad az Önkormányzatnak 520 millió Ft-os visszavonhatatlan bankgaranciát. Az Önkormányzat ugyanis vállalta, hogy a megvalósítandó Egészségközpont építésébe bevonja GEOROSCO Kft.-t. A GEOROSCO Kft. pedig vállalta, hogy 520 millió Ft értékű építési munkát elvégez az Egészségközpont építkezésén. A befektetők bevonására az Önkormányzat és az új koncepció megvalósítását szolgáló pályázaton ugyancsak kiválasztott GEOROSCO Kft. projektársaságként hozta létre a Józsefvárosi Egészségközpont Kft.-t (JEK Kft.).

A GEOROSCO az Előszerződés1. teljesítése során először a Röck Szilárd utcai ingatlanra készített saját költségen terveket, melyeket az Önkormányzat egyoldalú helyszínváltoztatását követően már nem tudott felhasználni. Azonban ezt követően is az Önkormányzattal mindvégig jóhiszeműen együttműködött, amely keretében a Bacsó Béla utcai Egészségközpont vonatkozásában is építési-engedélyezési tervdokumentációt („Tervdokumentáció”) készített, amely költségeit 17.800.000,- Ft összegben megelőlegezte.

A Képviselő-testület 147/2009. (IV. 22.) határozatával „Egészségügyi Intézményfejlesztési Program” helyszínét a VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti (35037 helyrajzi számú) ingatlanra módosította. Felek az Előszerződés1-et 2009. december 21. napján közös megegyezéssel módosították (Előszerződés2). Az Előszerződés2 a megvalósítást illetően a helyszínt kivéve visszatérést jelentett az eredeti ingatlancserére vonatkozó megállapodáshoz. Az Önkormányzat vállalta a Röck Szilárd utcai ingatlan eladását a GEOROSCO Kft.-nak, amelynek a Trefort utcai ingatlan ért cserébe az VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti ingatlanon kellett volna megvalósítani és az Önkormányzat tulajdonába adni az egészségügyi célú épületet, és pedig azzal a műszaki tartalommal, mint amit az Előszerződés1 Röck Szilárd utcában megvalósítandó Egészségcentrumra meghatározott.

Az Előszerződés alapján 2010. február 4. napján a Röck Szilárd utcai ingatlanra adásvételi szerződés (továbbiakban: Adásvételi Szerződés) jött létre, amellyel a GEOROSCO Kft. az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. A Röck Szilárd utcai ingatlan 109.000.000.-Ft vételárának teljesítése:

- az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program előkészítésre és az eredeti pályázat lebonyolításához szükséges költségekre a GEOROSCO Kft. által az Önkormányzatnak átadott 28.500.000.-Ft,
- és a Röck Szilárd utcai ingatlanon fennálló bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatosan GEOROSCO Kft. által viselt költségekből – az elszámolható 150.000.000.-Ft-ből – 80.500.000.-Ft vételárba való beszámításával történt.

A Röck Szilárd utcai ingatlan kiürítését az Önkormányzat vagyonkezelő cége a RÉV 8 Zrt. végezte. A bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatban a GEOROSCO Kft. által viselt további 69.500.000.-Ft elszámolása az Előszerződés alapján a végleges csereszerződésben történt volna meg.

Az Önkormányzat 2009. novemberében nyilvános pályázati kiírást tett közzé a tulajdonában álló Trefort utcai ingatlan bérlőjének a kiválasztására. A pályázati eljárás azon céllal került lebonyolításra, hogy a Trefort utcai ingatlan, mint Előszervezés szerinti csereingatlan értékének megőrzése és ezáltal az Előszervezés Önkormányzat általi teljesítések ezen része biztosított legyen és az esedékessé vált, de elmaradt állagmegóvási és karbantartási munkálatokat az ingatlan bérlője elvégezze megállítva ezzel az állagromlást és értékcsökkenést.

A pályázat nyertese a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 2088/2009.(XII.15.) számú határozata szerint GEOROSCO Kft. lett, akivel az Önkormányzat 2010. május 25. napján bérleti szerződést kötött (továbbiakban: Bérleti Szerződés).

A Bérleti Szerződésben a GEOROSCO Kft., mint bérlő vállalta, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó, 4/2007. (II. 9.) OKM rendelet és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti kötelezettségeit a pályázati kiírás, valamint az általa benyújtott nyertes pályázati anyag szerint teljesíti. A GEOROSCO Kft. a Trefort utcai ingatlanon a helyreállítási munkálatokat 49.100.000,- Ft + ÁFA, összesen 61.375.000,- Ft értékben, saját költségén a bérleti jogviszony első 24 hónapjában elvégezte. A bérlemény bérleti díja a Bérleti Szerződés szerint 33.200.000,- Ft + ÁFA, amelybe az első két évre vonatkozóan a GEOROSCO Kft. bérbeszámítással élhetett. A bérleti díj a GEOROSCO Kft. álláspontja szerint a piaci alapon megállapítható bérleti díj-összegét jóval meghaladja. GEOROSCO Kft. mindazonáltal a Bérleti Szerződésben a 33.200.000,- Ft/év minimum bérleti díj megfizetésére jóhiszeműen kötelezettséget vállalt, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tájékoztatása alapján bízott az Előszervezés teljesítésében.

A GEOROSCO Kft. a tárgyi bérleményt nem csak bérlőként, hanem dologi várományosként is karbantartotta. A Bérleti Szerződés ugyanis azon feltétel bekövetkezéséig tartó határozott időre jött létre, amíg GEOROSCO Kft. a bérleményt magában foglaló Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát az Előszervezés teljesítéseként az Auróra utcai ingatlanon általa megépített egészségügyi létesítmény cseréjével megszerzi.

Csermely Gábor okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő „Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” (2015. január) elnevezésű szakvéleménye rögzíti, hogy a GEOROSCO Kft. a bérlet időtartama alatt a Trefort utcai ingatlanon összesen nettó 180.650.000,-Ft értékben végzett el munkálatokat, az alábbiak szerint:

A bérleti szerződésben vállalt - bérlemény tulajdonosa helyett elvégzett - karbantartási, állagmegóvási és helyreállítási munkálatok a bérlet első két évben elvégzett, bérbeszámítással érintett nettó 49.100.000,-Ft, valamint a később elvégzett bérbeszámítással meg nem térített nettó 3.370.000,-Ft, összesen 52.800.000,- Ft értékben.

Hasznosítási céltól független, az épületrészek többféle funkciójához is használható munkálatok („diszponibilitás”) eredménye kerekítve nettó 111.600.000,- Ft (ÁFÁ-t figyelembe véve 119.716.200,- Ft) értékben. Ebből:

- a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás értéke 81.540.000,-Ft, amelyet a felek elszámolásuk során nettó módon vesznek figyelembe a fordított ÁFA adózás szabályaira tekintettel.
- a bérlemény „B” épületére történt ráfordítás értéke 30.060.000,-Ft, amit a felek elszámolásuk során ÁFÁ-val (8.116.200,-Ft-al) növelve (38.176.200,-Ft-al) vesznek figyelembe.

A szakvélemény rögzíti, hogy a hasznosítási cél-függő felújítás általános használati állapoton felüli értéke nettó, kerekítve 16.250.000,- Ft-értékű. Ebből a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás 10.100.000,-Ft, A „B” épületre történt ráfordítás 6.150.000,-Ft, amely után a GEOROSCO Kft. az általános forgalmi adóra igényt tart.

A Trefort utcai ingatlan alapterületének túlnyomó részét kitevő „A” épület a GEOROSCO Kft. által a bérleti szerződés alapján végzett munkálatok ellenére sem vált használatra alkalmassá, amely tényt GEOROSCO Kft. az Önkormányzat felé a bérleti időtartama alatt több alkalommal, írásban jelezte és a bérleti díj csökkentését, valamint a további munkálatokhoz való hozzájárulást kért.

A GEOROSCO Kft. a Trefort utcai ingatlanban működő gyermekgyógyászati szolgálatnak a zavartalan működést a Bérleti Szerződés rendelkezései szerint biztosította, célból nagy kapacitású mérőórákat szereltetett fel és biztosította rendelkezésre állásukat havi rendszerességgel ezzel jelentős költségeket vállalva.

Az Önkormányzat javasolja a Trefort utcai ingatlan eladásról pályázat kiírását az alábbi feltételekkel:

- a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia, hogy az Önkormányzat által a GEOROSCO Kft. részére meg fizetni nem kívánt 16.250.000.- Ft (ÁFÁ-val növelve 17.910.500, Ft) követelést a GEOROSCO Kft. részére közvetlenül, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül megfizeti, azzal, hogy ha a GEOROSCO köteles a vételár teljesítésére ez a kikötés rá értelemszerűen nem vonatkozik,
- a pályázat érvényességi kelléke, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO Kft., mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgarancia átadása, kivéve a GEOROSCO Kft-t,
- a vételár részletként legalább a teljes vételár 30 %-át meg kell fizetni az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül.

A Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú ingatlan telek területe 2789 m<sup>2</sup>. A rajta álló „A” jelű felépítmény utcai bejáratú pince + földszint + 2 emelet kialakítású, a „B” jelű felépítmény földszint + 3 emelet kialakítású. A telken két felépítmény áll. Az „A” jelű épület összes alapterülete 2.700 m<sup>2</sup>, a „B” jelű épület összes alapterülete 1.510 m<sup>2</sup>. A „B” jelű épület földszintjén jelenleg gyermekorvosi rendelő üzemel. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része alapján 25 m<sup>2</sup> területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve, továbbá az ingatlan a tulajdoni lap I. része alapján műemlék.

A 2015 januárjában, Csermely Gábor okleveles építő mérnök, igazságügyi szakértő által készített értékbecslés szerint az ingatlan kerekített forgalmi értéke 650.000.000,- Ft. A szakvélemény érvényességi határideje lejárt, ezért annak felülvizsgálatát a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megrendelte. A szakvélemény pótkézbesítéssel kerül kézbesítése. Amennyiben annak tartalma a forgalmi értéket befolyásolja, úgy a minimális vételár annak megfelelően módosul. Az elidegenítést Áfa nem terheli.

Javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 650.000.000,- Ft (a vételárat Áfa nem terheli).

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Figyelemmel GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlannal és a Röck Szilárd utcai ingatlannal kapcsolatos követeléseire, valamint arra a Felek által nem vitatott tényre, mely szerint GEOROSCO Kft. a csereszerződésből eredő kötelezettségét maradéktalanul és időben teljesítette, a Trefort utcai ingatlan vonatkozásában GEOROSCO Kft. részére szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapítanak. A GEOROSCO Kft. elővásárlási joga nem kerül ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azonban az Önkormányzat vállalja, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázat során valamennyi érdeklődőt az elővásárlási jog tényéről írásban tájékoztatást ad.

Az előterjesztés mellékletei tartalmazzák:

- Csermely Gábor okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő „Igazságügyi és Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” szakvéleményt
- Jogi elemzés és szakvélemény
- Grifon Property Kft. értékbecslés felülvizsgálata
- Pályázati felhívás
- Megállapodás

## II. A beterjesztés indoka

Az Önkormányzat eddig az Előszerződést a csere feltételeinek megteremtését illetően nem teljesítette, míg a GEOROSCO Kft. eddig az Előszerződésből származó valamennyi kötelezettségét határidőben teljesítette.

Az Önkormányzat Európai Unió finanszírozás bevonásával 2013-ban megkezdte az Auróra utcai szakrendelő felújítását/bővítését/korszerűsítését, így a GEOROSCO Kft.-vel kötött Előszerződés tárgyát képező Egészségi Intézményfejlesztési Program megvalósítása – tekintettel a fenti „EU-s beruházásra” – időközben okafogyottá vált az Önkormányzat részéről.

Az Önkormányzat az Előszerződésből folyó kötelezettségének a GEOROSCO Kft. felhívása ellenére nem tett eleget, nem tette lehetővé, hogy a GEOROSCO Kft. az Auróra utcai ingatlanon saját forrásból megépítse azt a cserealapot, amit a Trefort utcai ingatlanért szolgáltatathatna. A Trefort utcai ingatlanra kötött bérleti szerződés összefüggéseiből következethetően eredetileg 2 éves megvalósulási időszakkal kalkulált hatályos ingatlan csere előszerződés a mai napig nem ment teljesebbé és a bérleti jogviszony a mai napig fenn áll.

A GEOROSCO Kft. az Önkormányzathoz intézett utolsó, 2015. májusi levelében már egyértelműen és kategorikusan felhívta a szerződésszegés tényére a figyelmet, egyúttal felszólította az Önkormányzatot a vitás helyzet végleges rendezésére. GEOROSCO Kft. ragaszkodik a vele kötött előszerződés teljesítéséhez, avagy – amennyiben az Önkormányzat erre nem hajlandó – a szerződéses jogviszonyból folyó kölcsönös követelések tételes elszámolásához, ennek keretében pedig a szerződés nem teljesítésével neki okozott kár (felmerült költségek, elmaradt haszon) megtérítéséhez.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzatot érvényes és hatályos előszerződés köti. A GEOROSCO Kft. Kft. az előszerződésből folyó és teljesíthető saját kötelezettségeit teljesítette, így az Önkormányzat szerződésszerű teljesítését alappal várja el és követeli. Az Önkormányzat nem kívánja az előszerződés tárgyát képező Egészségügyi Intézményfejlesztési Programot megvalósítani, azaz az előszerződést teljesíteni nem fogja.

A döntés célja a megkötött Előszerződésből, Bérleti szerződésből származó követelések és kötelezettségek elszámolása, az Előszerződés megszüntetése.

Az Önkormányzat és a GEOROSCO Kft. Kft. az alábbiak szerint kíván egymással elszámolni:

- a) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft.-nek a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegben, amelynek esedékessége a GEOROSCO Kft. követelésétől eltérően 2009. január 27. napja. Az Önkormányzat által - 2009. január 27-től 2015. szeptember 30-ig számított - elismert kamatkövetelés 58.027.835.-Ft. Összesen 127.527.835.-Ft.
- b) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon által végzett munkái után meghatározott nettó 3.370.000.-Ft követelését (ÁFA-val 4.279.900.-Ft), összegben jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.
- c) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon általa végzett munkái után meghatározott 111.600.000,- Ft + ebből 30.060.000.-Ft-nak az ÁFA vonzatát, 8.116.200.-Ft-ot figyelembe véve, összesen 119.716.200.-Ft követelését jogalap nélküli gazdagodás.
- d) Az Önkormányzat elismeri JEK Kft.-nek az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztést miatti kártérítési követelését 17.800.000,- Ft-összegben.
- e) Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO Kft. által kivitelezett munkálatok nyomán beállt cél-függő, általános használati állapotban felüli felújításból eredő forgalmi

értéknövekedését elismeri (16.250.000,- Ft), de mivel ezen munkálatok eredményének felhasználása a jövőbeni hasznosítási cél függvénye, ezen költségekkel kapcsolatban az Önkormányzat helyt állni nem kíván.

- f) Az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. bérleti csökkentése iránti igényét annyiban ismeri el, hogy elvégzett karbantartási és értéket növelő munkálatok idejére – a bérleti időszak első 18 hónapjára – a bérleti díjból kerekítve 35 % utólagos csökkentést számol el, amely megfelel a teljes bérleti időszakra számítva, kerekítve 10 %-nak. Mindezek alapján az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. csökkentés iránti követeléséből kerekítve 21.787.500,- Ft-ot elismer, így a bérlettel összefüggő önkormányzati követelés (176.919.393.-Ft mínusz 21.787.500,- Ft) =155.131.893,- Ft összegben marad fenn.

Az Önkormányzat elismeri, hogy GEOROSCO Kft. részére az Előszervezés és a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésére tekintettel elvégzett elszámolás és beszámítás alapján (127.527.835,- Ft + 4.279.900,- Ft + 119.716.200.-Ft) 251.5232.935,- Ft mínusz Önkormányzat által beszámított 155.131.893,- Ft)= 96.392.042,- Ft.

Az Önkormányzat tartozásának rendezése a Trefort utcai ingatlan eladásáról szóló pályázat kiírásával történne az alábbiak szerint:

- Ha az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére nem a GEOROSCO Kft. köteles, az Önkormányzat GEOROSCO Kft. felé áfa nélküli tartozását összesen 116.623.442,- Ft és a JEK felé fennálló tartozását (17.800.000,- Ft) – összesen 134.423.442,- Ft-ot, az első vételárrész számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül köteles kifizetni a GEOROSCO Kft.-nek. A GEOROSCO Kft. köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni a kölcsönösen kiállított számlákon szereplő fizetési határidőig, mely nem lehet későbbi az Önkormányzat tartozása megfizetésének határidejénél,
- Ha az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére a GEOROSCO Kft., mint vevő köteles, a vételár teljesítése 116.623.442,- Ft önkormányzati - áfa nélküli - tartozás megfizetése beszámítással történik. A GEOROSCO Kft. által pénzügyileg teljesítendő vételárat a beszámított összeg levonásával kell kiszámítani és megfizetni. A beszámításnak az első vételárrész megfizetésében kell megtörténnie. A GEOROSCO Kft. köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni az első vételárrész megfizetésével egyidejűleg. Az Önkormányzat a JEK felé fennálló tartozását közvetlenül fizeti meg a GEOROSCO Kft. által pénzügyileg teljesített első vételárrész Önkormányzat számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül.

A fentiek felül az Önkormányzatot terheli a GEOROSCO által elvégzett felújítási munkák 81.540.000 Ft-ot terhelő 22.015.800 Ft fordított Áfa megfizetése is, melyet szintén az első vételár részletből teljesít az önkormányzat.

A pályázati kiírás alapján a várható bevétel 2016. év elején realizálódik, ennek alapján a 2016. évi költségvetést érinti. 2015-ben az Önkormányzatnak ki kell állítani a 2014. évi bérleti díjra vonatkozó számláját, mely után 8.964.000 Ft Áfát be kell fizetnie az önkormányzatnak, melynek fedezetére javasoljuk az általános tartalékot megjelölni.

A megállapodásban szereplő további kötelezettség és követelés elismerése az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg válik esedékessé.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Tisztelt Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. évi törvény 107. §-án valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 7. § és 16. § alapul.

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a 66/2012. (XII.13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 16. § alapján dönt.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a.) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b.) a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c.) a Józsefváros című lapban,
- d.) az Önkormányzat és a Lebonyolító internetes honlapján,
- e.) az Önkormányzat és a Lebonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon,
- f.) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A határozat 12. pontja szerint, a hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell eltelni.

A határozat 13. pontja szerint a hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1 %-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan elidegenítésével kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1. Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft-nak a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegben, amelynek esedékessége a GEOROSCO Kft. követelésétől eltérően 2009. január 27. napja. Az Önkormányzat által - 2009. január 27-től 2015. szeptember 30-ig számított - elismert kamatkövetelés 58.498.536.-Ft, így a kártérítés összege összesen 127.998.536,-Ft.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

- 2. Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon végzett munkái után meghatározott bruttó 4.279.900,-Ft (nettó 3.370.000,-Ft+ÁFA) összegű követelését (jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

3. **Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon végzett t 111.600.000,- Ft értékben valamint 30.060.000,-Ft összeg ÁFA vonzatát, amely 8.116.200,- Ft, azaz összesen 119.716.200,-Ft követelését jogalap nélküli gazdagodás címén.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
4. **Az Önkormányzat elismeri Józsefvárosi Egészségközpont Kft-nek az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztést miatti követelését 17.800.000,- Ft-összegeben kártérítés jogcímén.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
5. **Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO Kft. által kivitelezett munkálatok nyomán beállt cél-függő, általános használati állapoton felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedését elismeri (16.250.000,- Ft), de mivel ezen munkálatok eredményének felhasználása a jövőbeni hasznosítási cél függvénye, ezen költségekkel kapcsolatban az Önkormányzat helyt állni nem kíván.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
6. **Az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. bérleti csökkentése iránti igényét annyiban ismeri el, hogy elvégzett karbantartási és értéket növelő munkálatok idejére – a bérleti időszak első 18 hónapjára – a bérleti díjból kerekítve 35 % utólagos csökkentést számol el. Mindezek alapján az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. csökkentés iránti követeléséből kerekítve 21.787.500,- Ft-ot elismer.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
7. a) az önkormányzat 8.964,0 e Ft-ot biztosít a Trefort utcai épület 2014. évi bérleti díja után fizetendő áfa fedezetére az általános tartalék terhére.  
b) az a) pontban foglaltak miatt Önkormányzat kiadás 11107-01 cím működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék – kötelező feladat – előirányzatáról 8.964,0 e Ft-ot átcsoportosít a kiadás 11601 cím – önként vállalt feladat – dologi (Trefort utcai épület 2014. évi bérleti díja után áfa befizetés) előirányzatára.  
b) felkéri a polgármestert, hogy a hogy a határozatban foglaltakat a költségvetés következő módosításánál vegye figyelembe.  
Felelős: polgármester  
Határidő: az a)és b) pontok esetén 2015. szeptember 17., c) pont esetén a költségvetési rendelet következő módosítása
8. **hozzájárul a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő elidegenítéséhez.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
9. **elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:**
  - a.) a minimális vételár: 650.000.000,- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,



- c.) az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele: A nyertessel azon a napon lép hatályba az adásvételi szerződés, amikor az összes elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnék elővásárlási jogukkal. Ha pedig valamelyik elővásárlásra jogosult élt az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult szerződési feltételeket elfogadó nyilatkozatát az Önkormányzat megkapta.
- d.) az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül megfizetendő legkisebb vételár-részlet: a teljes vételár 30 %-a,
- e.) a teljes vételár megfizetésének határideje: a szerződés hatálybalépését követő 90. nap, ami egy alkalommal kötbérfizetési kötelezettség mellett 30 nappal meghosszabbítható. A kötbér mértéke 5.000,- Ft/nap.
- f.) a pályázatban szereplő egyéb kikötések:
- az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a GEOROSCO Kft. részére, az általa megadott bankszámlára átutalással megfizet 17.910.500, Ft-ot + 2.272.000,- Ft fordított Áfa az épületen végzett, de a bérbeadó által meg nem térített és a vételár kialakításánál figyelembe nem vett beruházások címén, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül azzal, hogy a GEOROSCO Kft. ajánlattevőre, ez a kikötés nem vonatkozik,
  - az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat eredményének megállapításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül 17.910.500,- Ft + 2.272.000,- Ft fordított Áfa kötelezettségre vonatkozóan, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO Kft., mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgaranciát átad, ez a kikötés a GEOROSCO Kft-re, mint ajánlattevőre nem vonatkozik,
  - Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan „B” épületrészének földszintjén (382 m<sup>2</sup>-területen) jelenleg gyermekorvosi rendelő működik, amelynek másik helyiségbe történő áthelyezését az Önkormányzat legkésőbb 2016. június 30. napjáig végrehajtja és az ingatlanrészt birtokba adja. Vevő vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő működését a tulajdon átruházást követően is lehetővé teszi, az ingatlanrész használatáért díjat nem követel. Vevő és az Önkormányzat az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat 2016. június 30. napjáig a gyermekorvosi rendelőt nem helyezi át, úgy a Vevő és az Önkormányzat a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában legfeljebb 1 éves, határozott tartamú bérleti szerződést kötnek egymással, 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hónap bérleti díj mellett.
- g.) beépítési kötelezettség: a vevő köteles az ingatlan (orvosi rendelő kivételével történő) birtokba vételétől számított 1 éven belül hiánypótlásra nem szoruló építési engedélyt benyújtani, továbbá az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül jogerős használatba vételi engedélyt szerezni. Amennyiben vevő a kötelezettségeit saját hibájából nem teljesíti, úgy havonta 5 MFt kötbérfizetési kötelezettsége áll fenn a teljesítésig.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.

**10. a pályázati felhívást a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.**

Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.

11. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 17.

12. a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 87. pontjában foglaltak szerint, egyedi megállapodás alapján, a vételárból befolyt nettó bevétel 2 %-a, de legfeljebb 2.000.000,- Ft + Áfa megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási szerződés szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A megbízási díj fedezete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséből befolyó vételár. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírását követően, eredménytelen eljárás esetén a Képviselő-testület döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

13. a GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-42, statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01) részére a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú ingatlan tekintetében szerződésen alapuló elővásárlási jogot biztosít.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

14. elfogadja határozat mellékletét képező GEOROSCO Kft-val (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-42, statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01) kötendő megállapodást.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

15. felhatalmazza a polgármestert a 14. pontban szereplő megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Polgármesteri Kabinet, Pénzügyi Ügyosztály, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

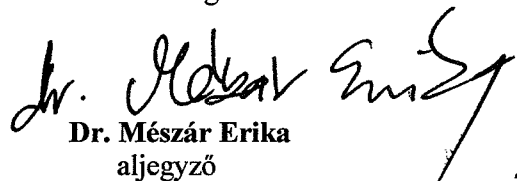
Budapest, 2015. szeptember 07.

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

2015. Szept. 09.

*A sz. melléklet*

CSERMELY GÁBOR  
okl. építőmérnök  
okl. építésügyi igazságügyi szakértő szakmérnök

---

**IGAZSÁGÜGYI  
MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**Budapest VIII. kerület, Trefort u. 3-5. szám  
alatti ingatlanról**



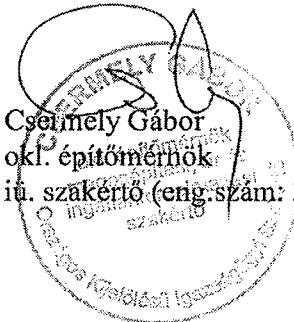
Megbízó neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
címe: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Kapják: 4 pld. Megbízó  
1 pld. szakértő

Budapest, 2014. szeptember

Készítette:

Csermely Gábor  
okl. építőmérnök  
iu. szakértő (eng.szám: 3384)



A szakvélemény 33 számozott oldalt tartalmaz

## 1. A szakértő kirendelése

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat igazságügyi szakértőként bízott meg a **Budapest VIII. Trefort u. 3-5. szám** alatti ingatlan forgalmi értékének megállapításával, valamint a jelenlegi bérlő által elvégzett állagmegóvási, karbantartási, felújítási munkák értékelésével.

## 2. A szakértő feladata

### **Előzmények rövid leírása:**

A Józsefvárosi Önkormányzat és a GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Kft. között 2006. szeptember 29-én előszerződés jött létre ingatlan adás-vételéről és ingatlanok cseréjéről. Később, 2010. május 25-én, újabb pályáztatást követően a felek bérleti szerződést kötöttek.

A bérlő az elmúlt időben az 'A' épület ifjúsági szállóként történő átalakításához engedélyezési tervet készíttetett, illetve az ingatlanon, mindkét épületrészben különböző jellegű karbantartási, felújítási munkákat végeztetett, a 'B' épület II-III. szintjén irodát alakított ki.

### **A Megbízó a szakértő feladatát az alábbiakban határozta meg:**

- 1. Állapítsa meg a Budapest VIII. kerület 36534 hrsz-ú, természetben a 1085 Budapest Trefort u. 3-5. alatti található ingatlanok, a bérleti szerződés megkötésekor műszaki állapot figyelembe vételével, annak piaci forgalmi értékét.*
- 2. Vizsgálja meg a bérlő által elvégzett javítási, karbantartási, illetve felújítási munkák műszaki értékét.*

Nem volt része az értékelésnek:

- az ingatlan felmérése;
- épületdiagnosztikai, statikai vizsgálatok elvégzése;
- az épületgépészeti és épületvillamossági vezetékek és berendezések vizsgálata;
- a bérlő által elvégzett munkák tételes felmérése,
- felmérési, javítási, helyreállítási tervek és költségvetések készítése,
- gazdaságossági tanulmány készítése az ingatlan hasznosíthatóságról,
- az ingatlan környezetvédelmi állapotvizsgálata;
- bérlői szerződés vizsgálata;
- annak vizsgálata, hogy a műemlék védelmének érdekében pontosan milyen feladatokat kell elvégezni, illetve ezek egyeztetése a hatósággal;
- az ingatlan jogi helyzetének elemzése.

### **3. Adatok**

**3.1. A szakvélemény készítéséhez, a felek részéről rendelkezésemre bocsátott főbb dokumentumok:**

- Ingatlan bérleti szerződés a Trefort utcai ingatlanra (kelt: 2010. május 25.);
- Pályázati dokumentáció a Trefort utcai ingatlan bérlőjének kiválasztására (bérleti szerződés 1. sz. melléklete);
- Bérlő hasznosítási elképzelései (bérleti szerződés 2. sz. melléklete; kelt: 2010. május 25.);
- Építési engedélyezési dokumentációja közösségi szálláshely építészeti kialakítására (tervező: KIMA Stúdió, kelt: 2013, október);

- Budapest Főváros Kormányhivatala, V. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Örökségvédelmi Osztály 2014. március 17-én kelt határozata, amely az örökségvédelmi engedélyt megadta (jogerőre emelkedett 2014. április 24-én). A határozat néhány, jelen szakvélemény szempontjából fontosabb feltétele, figyelemfelhívása:
  - Jelen engedély alapján szakrestaurátori, valamint építési engedély köteles munkát nem szabad végezni. Ezek engedélyezése csak külön eljárásba történhet.
  - A kivitelezés megkezdése előtt a tervezett munkák részletterveit a Hivatallal igazolt módon egyeztetni kell.
  - A homlokzat eredeti fa nyílászáróit meg kell őrizni, azokat nem szabad újakra, vagy az eredetiek alapján legyártott másolatokra cserélni. Abban az esetben sem szabad a nyílászárókat eltávolítani vagy átalakítani, ha azok a hőszigetelési szempontoknak esetleg nem felelnének meg.
  - A tervezett anyagok, színek, szerkezetek végleges megjelenését helyszínen felhordott, illetve bemutatott mintafelületek, mintadarabok segítségével a hatósággal egyeztetni szükséges (vasalatok, zárok pótlása, nyílászárók felületkezelése, új burkolatok stb.).

• A bérlő által leadott költségvetések és számlák:

Tárgy	Számla kelte	Összege	Tárgya, főbb tételei
Állagmegóvás, helyreállítás I. ütem	2011.03.17.	16.600.000 + ÁFA = 20.750.000	Gépészet, udvari lefolyó csere, radiátor elzáró cserek, asztalos munkák, építőmesteri munkák. Elvégzését részteljesítés igazolás során elfogadták.
Állagmegóvás, helyreállítás II. ütem	2011.12.12.	32.500.000 + ÁFA = 40.625.000	Ólom strangok javítása, cseréje, cirkulációs vezeték átszerelése, strangelzárók cseréje, kazánház gépészeti vezetékeinek és szerelvényeinek cseréje, felújítása, asztalos és lakatos munkák, elektromos munkák jellemzően az 'A' épületben
Állagmegóvási munkák	2012.12.07.	5.080.000 + ÁFA = 6.451.600 Ft	gépészet
	2013.09.25.	1.872.500 + ÁFA = 2.378.075 Ft	Pincében építőmesteri munkák
Állagmegóvási, helyreállítási munkák	2013.04.18.	3.600.000 + ÁFA = 4.572.368 Ft	Építőmesteri munkák udvar, homlokzat
Padlástér takarítás	2013.07.12.	4.820.000 + ÁFA = 6.121.400 Ft	Padlásokon található szemét, törmelék elszállítása
Ifjúsági szállás kialakítása	Költségvetés	89.473.857 Ft	Építőmesteri munkák, tűzvíz hálózat, gépészet, szellőzés, elektromos munkák, tervezés (engedélyezési terv)
Iroda kialakítása	költségvetés	37.990.256 Ft	Építészet: bontások, beton-vasbeton munkák, kőműves, gipszkartonozás, burkolatok, asztalos szerkezetek, lakatos szerkezetek, festés, mázolás Gépészet: bontások, fűtésszerelés, víz-csatorna szerelés, klímászerelés Elektromos: bontás, vezetékezés, szerelvényezés
<b>Összesen (nettó):</b>		<b>191.936.613 Ft</b>	

Egyéb dokumentum a szakvélemény elkészítéséhez, a felek részéről nem került átadásra, illetve az épületek bérleti szerződést megelőző utolsó felújításáról (időpont, műszaki tartalom) sem a megbízó, sem a bérlő nem tudott tájékoztatást adni.

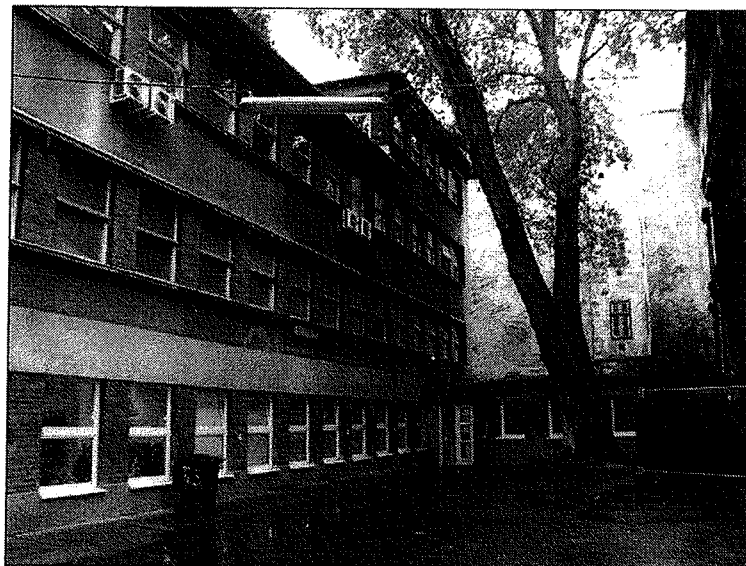
A szakvéleményben megadott értékek – ahol az ÁFA összege külön nem kerül feltüntetésre – nettó értendők.

### 3.2. A vizsgált ingatlan főbb adatai a rendelkezésre álló dokumentumok alapján:

Címe:	Budapest VIII. Trefort utca 3-5.
Helyrajzi száma:	36534
Művelési ág:	kivett orvosi rendelő
A teljes földrészlet adatai:	2789 m <sup>2</sup> .
Közmű ellátottsága:	összközműves
Tulajdonos:	VIII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Egyéb bejegyzés:	Műemléki környezet, bejegyző határozat: 51587/1/2006/06.01.30. Műemlék a 4/2007 (II.9.) OKM számú rendelet alapján.

#### 3.2.1. Az ingatlan leírása a rendelkezésre álló dokumentumok alapján

A közel szabályos négyszög alakú, sík felszínű telken két épület található, amelyek egy földszintes átjáróval és az átjáróból nyíló helyiségekkel vannak összekötve. Az utca felőli épület ('A' jelű, Hunyady-palota) a XIX. század második felében, a hátsó épület ('B' jelű) a múlt század első felében épült. Az 'A' jelű épület egyik oldalról zárt sorúan kapcsolódik szomszédos épülethez, a másik oldalon lévő bejárón keresztül közelíthető meg az ingatlan udvara. Korábban mindkét épület járóbeteg ellátására szolgált. Az ingatlan udvara jelenleg közel 100 %-ban burkolt kialakítású, néhány fával.



A két épület közötti udvar rész

Az ingatlan összközműves.



### 3.2.2. 'A' jelű épület

'A' jelű épület alapterülete a rendelkezésre álló dokumentumok alapján:

Felépítmény szintjei:	pince + földszint + 2 emelet		
Ingotlanrész alapterülete:	pince:	642 m <sup>2</sup>	
	Magasföldszint:	614 m <sup>2</sup>	
	I. emelet	668 m <sup>2</sup>	
	II. emelet:	776 m <sup>2</sup> ,	összesen: 2.700 m <sup>2</sup>

#### Szerkezetek:

Az 'A' jelű épület hagyományos építési móddal, tömör téglafallal készült. A födémei poroszsüveg szerkezetűek. A tetőszerkezet hagyományos fa ácsszerkezet, palafedéssel.

Az épület mind az utca felőli, mint az udvar felőli homlokzatai kőburkolatosak.

A nyílászárók pallótokos és gerébtokos faablakok és ajtók. A padlóburkolatok különbözőek és elhasznált állapotúak.



Udvari homlokzat

**Épületgépészet** (az engedélyezési terv épületgépészeti tervfejezete alapján):

A közműbekötések a Trefort utca felől vannak kiépítve.

A fűtést és a melegvíz ellátást a pincében elhelyezett gázkazán biztosítja (a 'B' épülettel együtt), a hőleadók öntöttvas, néhol acéllemez radiátorok. Az 'A' épület fűtési rendszerén

kisebbs javításokat és átalakításokat kell végezni. A két épület külön fűtési körön van. A rendszer beavatkozó szerelvényei, azaz a szelepek, golyóscsapok rossz állapotban vannak esetenként teljesen használhatatlanok. A teljes rendszer el van koszolódva, az alsó szintű radiátorokban leülepedett szennyeződés miatt a radiátorokat nem lehet felfűteni. A rendszer egyes szakaszai lyukadás miatt ki vannak zárva.

Az épület *víz-esatorna* rendszere teljesen elavult, néhol használhatatlan állapotban van. További probléma, hogy a használaton kívüli épületrészek ellátó hálózatait évek óta nem használják.

A vízellátó rendszer alapvetően horganyzott acél, illetve ólomcsöves szereléssel épült. A rendszer biztonságos üzemeltethetősége végett a komplett csőhálózatot ki kell cserélni.

A szennyvíz rendszer a vízellátó rendszerhez hasonló állapotú. A vezetékhálózat azbesztcement, öntöttvas, illetve PVC csövekkel szerelt. A csőhálózat nagyrészt működőképes, de egyes szakaszai használhatatlan állapotban vannak. A csővezetékek teljesen előregedett tokos kötésekkel vannak összekapcsolva, amelyek bármilyen kismértékű mechanikai igénybevétel esetén tönkre mehetnek.

Az *oltóvíz* rendszer csak részben fedi le a helyiségeket, így a rendszer bővítésre szorul.

**Épületvillamosság (az engedélyezési terv elektromos tervfejezete alapján):**

Az épület áramszolgáltatói teljesítménye bővítéssel növelendő.

Az épület villámvédelemmel ellátott.

Szállásjellegű épület esetén előírás szerint szükséges tűzjelző rendszerrel az épület nem rendelkezik.

**Az épület műszaki állapota a pályázati dokumentáció szerint:**

A lábazon vizesedés, vakolathullás, kőzetmállás; a pincei szinten a falak salétromosak, a gépészet elavult, a homlokzati nyílászárók korhadtak, a homlokzati díszítő elemek töredezték, lépcsőházban vakolathullás tapasztalható, a beltéri falburkolat egy része lehullott, a kültéri burkolatok felfagytak, az üvegtető falazatán beázás, vakolathullás figyelhető meg, a tetőzet ácsszerkezetén kezdődő korhadás látható.

Az épületet az OKM rendelet 15. § I. kategóriába sorolt műemlékké nyilvánította. A védetté nyilvánítás célja a Meinig Artúr tervei alapján 1892-ben épült, historizáló stílusú Hunyady-palota építészeti értékeinek a megőrzése.



A pályázati dokumentáció szerint a ténylegesen elvégzett állagmegóvás, és hibajavítási munkálatoknak el kell érnie legalább a nettó 49.100.000 Ft-ot. Ezt a hozzávetőleges költséget kiviteli tervek és az örökségvédelmi hatóság kikötéseinek ismerete nélkül, előzetes becslés alapján 49.100.000 Ft összegben adták meg.

Az épületből a szakorvosi rendelő – a kapott tájékoztatás szerint 2005. előtt, tehát közel 10 éve már korábban elköltözött, az azóta használaton kívül áll.

### 3.2.3. „B” jelű épület:

**'B' jelű épület alapterülete a rendelkezésre álló dokumentumok alapján:**

Felépítmény szintjei:	magasföldszint + 3 emelet	
Ingatlanrész alapterülete:	magasföldszint:	614 m <sup>2</sup>
	I. emelet:	383 m <sup>2</sup>
	II. emelet	392 m <sup>2</sup>
	III. emelet:	121 m <sup>2</sup> ,           összesen: 1.510 m <sup>2</sup>

A **'B' jelű épület** hagyományos építési móddal, téglafallal készült. A födémei vasbeton gerendás szerkezetűek. A lapostető kavicsolt bitumenes lemezfedésű. A nyílászárók az alagsorban hőszigetelt üvegezésű műanyag, a felsőbb szinteken gerébtokos fa ablakok. A padlóburkolat az alagsorban nagyrészt gresslap, néhány helyiségben PVC, az emeletken

PVC és mozaiklap burkolat található. A hőleadók az alagsorban acéllemez-, a többi helyen öntöttvas radiátorok.

**Az épület használati módja:** Az alagsori 486 m<sup>2</sup> gyermekorvosi rendelő megszüntetése nem volt tárgya a pályázatnak. A többi szint használaton kívüli.

**Műszaki állapota:** homlokzati falakon vakolathullás, clavult gépészet, korhadt homlokzati nyílászárók, lépcsőházban vakolat- és csempehullás, beázásokból eredő vakolathibák, elhanyagolt lapostető.

Az épület földszintjén jelenleg is orvosi rendelő üzemel, a többi szint használaton kívüli.

**Az ingatlan beépítési lehetősége a helyi szabályozás szerint:**

Építési övezet:	VK-VIII-2
Beépíthetőség mértéke:	65 %
Szintterületi mutató:	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítés mértéke:	80 %
Zöldfelület kialakítás:	10 %
Épület megengedett legkisebb építmény magassága:	16 m
Épület megengedett legnagyobb építmény magassága :	23 m

**Bérleti szerződésnek a szakvélemény szempontjából fontos, de még nem részletezett főbb adatai:**

A bérleti szerződésnek nem része az 'B' épület földszintjén jelenleg is üzemelő orvosi rendelő.

A bérleti díj 33.200.000 Ft + ÁFA /év.

A bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés 2. sz. melléklete szerinti helyreállítási munkákat saját költségén, a bérleti jogviszony első 24 hónapjában elvégzi, amelyek összértéke 49.100.000 Ft + ÁFA, összesen 61.375.000 Ft.

A bérleti szerződés az elvégzendő munkák műszaki tartalmát csak az alábbi címszavakkal adta meg: épületgépészeti felújítás, pince szint szigetelése, külső nyílászárók rendbehozatala, elektromos hálózat felújítása.

#### **4. Helyszíni szemle, vizsgálatok**

2014. augusztus hónapban több alkalommal helyszíni szemlét tartottam a Trefort utcai ingatlanon. Ennek során szemrevételeztem a telken található mindkét épületet. A helyszíni szemlék során készített fotók közül néhány, amelyek az épületek műszaki állapotát, a felújítások készülségét dokumentálják, a szakvéleményben megtalálható.

##### **4.1. Az ingatlan fekvése:**

Az értékelendő ingatlan Budapest Józsefváros Palota-negyedében, a Trefort utca – Szentkirályi utca – Bródy S. utca – Puskin utca által határolt, szabályozott, beépített, sűrűn lakott belterületén fekszik. A Rákóczi út kb. 200 m-re, az Astoria kb. 400 m-re található.

Az ingatlan megközelíthetősége jónak mondható, mivel a Metró Astoria megállója gyalog kb. 400 m távolságra található (5-10 perc), ahol több további tömegközlekedési eszköz is elérhető (busz, villamos). Az utca parkolás szempontjából fizetős övezetbe tartozik, korlátozott számban ( $\approx 15$  gépkocsi) az ingatlanon belül is megoldott.

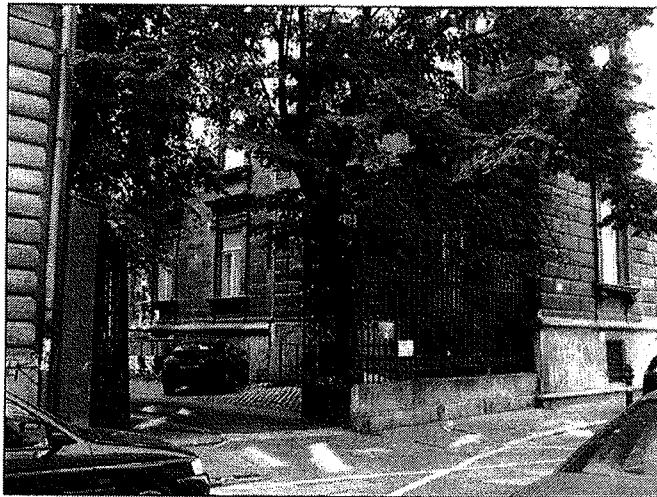


Telken belüli parkoló, szemben a 'B' épület

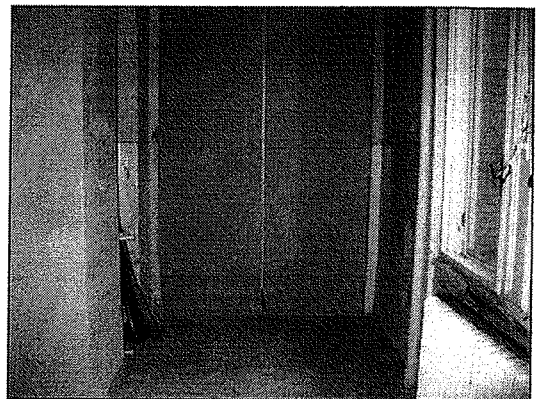
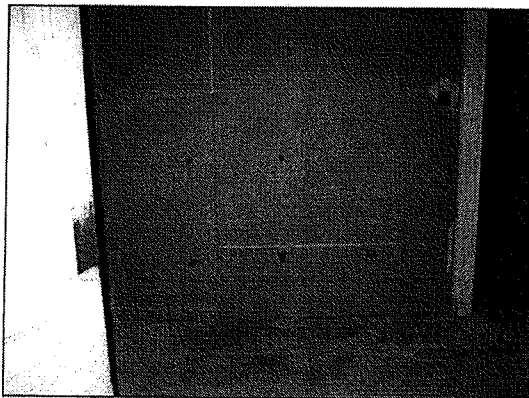
#### 4.2. Az 'A' jelű épület

Az 'A' jelű épület jelenleg használaton kívül van (a kapott tájékoztatás szerint legalább 2005. óta). A szemrevételezéses bejárás során az alábbiakat tapasztaltam:

- Az épületet homlokzata jellemzően elszennyeződött állapotú.
- Az utca felőli kerítés láthatóan felújításra került, egy távműködtetésű sorompó is kiépítésre került.



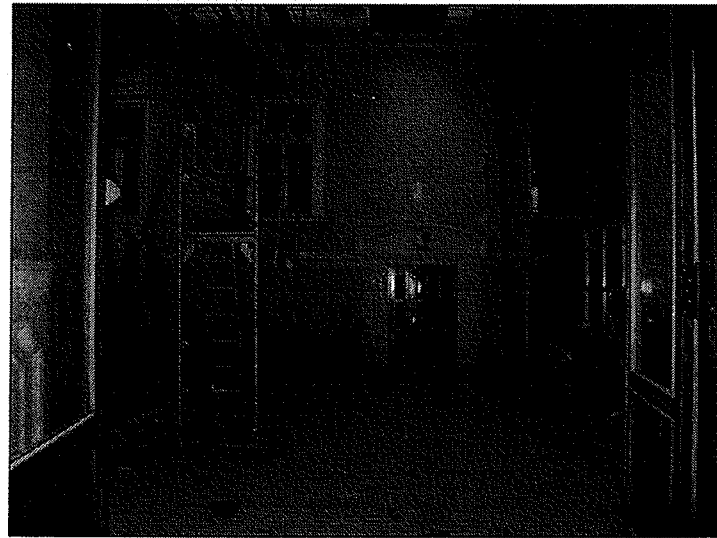
- Az engedélyezési terv szerinti kiépítés, jellemzően a vizes blokkok kialakítása, nyílások szerelt jellegű lezárása jelentős részben megtörtént. A vizesblokkok gipszkarton falai elkészültek.



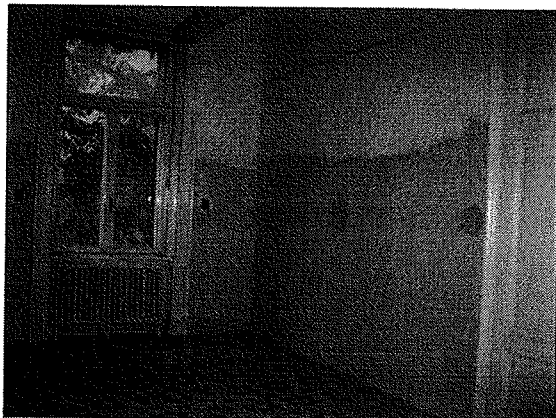
- A pince szinten a vakolat részben leverésre került.



- Több helyütt jelenleg kisebb beázások megfigyelhetők,



- Az épületben található burkolatok elavultak, a fali csempék sok helyen már leverésre kerültek, új vakolatok elkészültek.

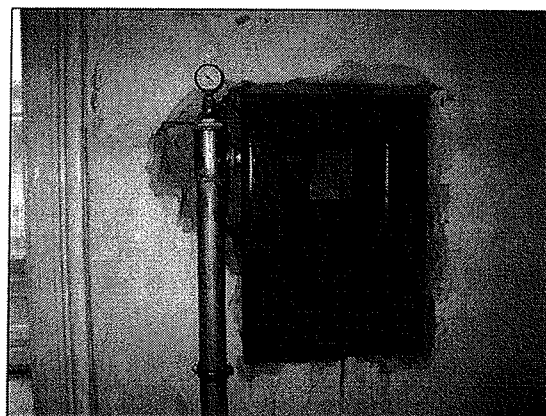
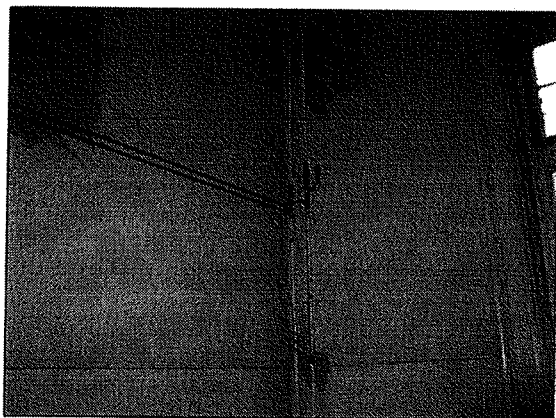


Vakolat helyreállítása

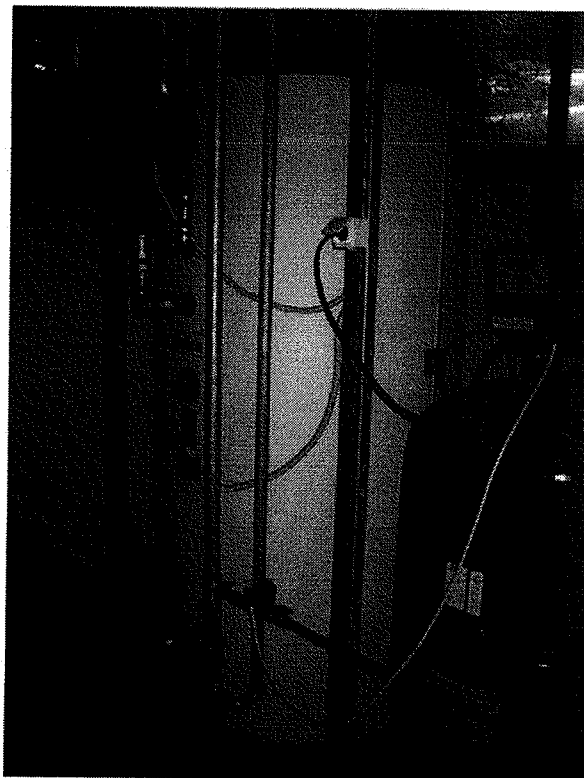


Vakolat helyreállítása a lépcsőházban

- A nyílászárók passzítása megtörtént, az ablakok szűrőpróbaszerű nyitás-csukás próbája ezt igazolja. Az ablakok üvegezésénél számos helyen láthatóak, azok cseréjére utaló új kitt tömítések.
- Az épületgépészeti vizes (víz- és csatorna) szerelvények jellemzően leszerelt állapotúak. A vezetékek alapszerelése az új kialakításnak megfelelően jellemzően kiépítésre került. A fűtési hálózat felújításra került, az öntöttvas radiátorok jellemzően nem kerültek lecserélésre.

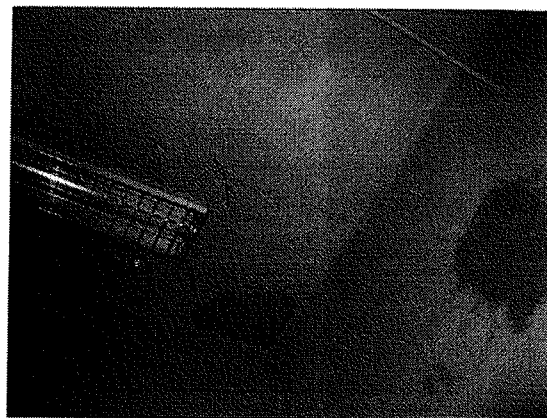
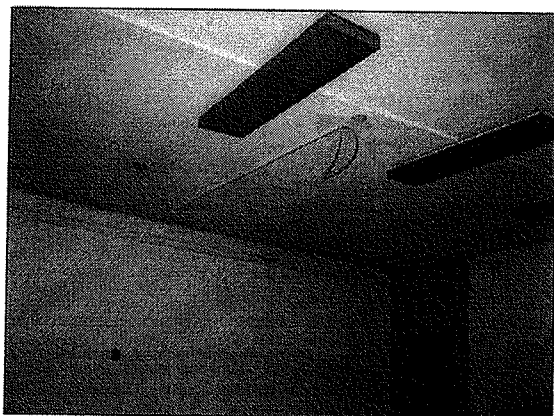




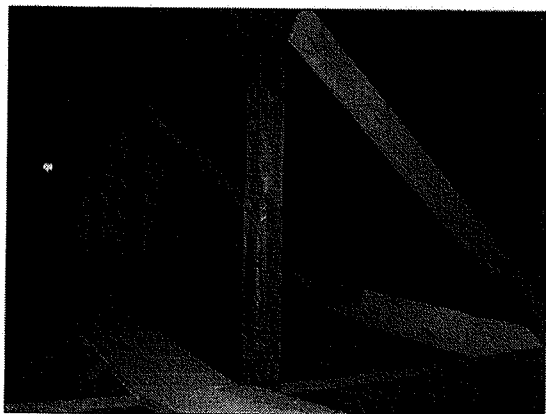


Kazánház részlet

- Az elektromos vezeték hálózat (köztük a tűzjelző rendszeré) vezetése, felújítása megtörtént:



- A padlástér kitakarítása megtörtént, néhány helyen az ácsszerkezet egyes elemei is láthatóan nemrégiben kicserélésre kerültek.



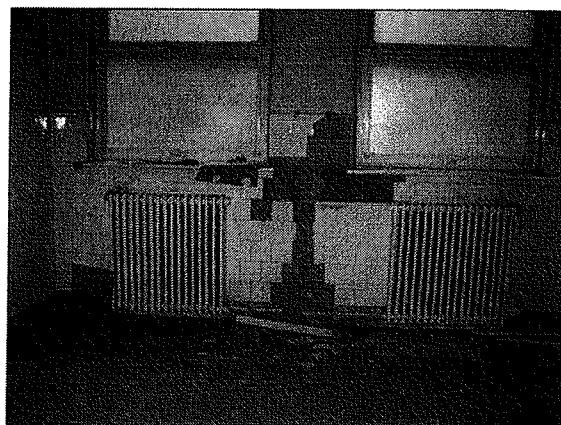
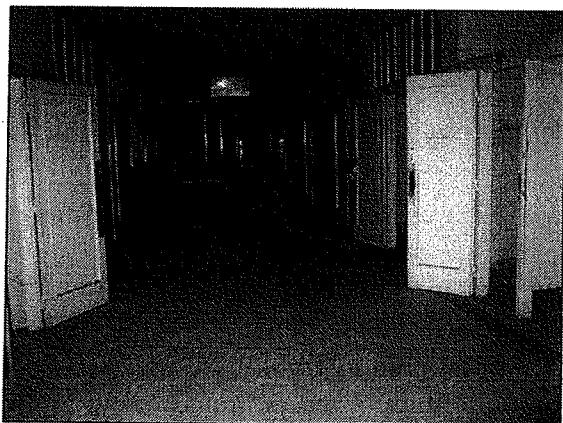
- A lift az épületben nem üzemel.

**Az 'A' jelű épület jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.** Az épület tartószerkezetein káros alakváltozásra utaló jelet a helyszín szemrevételezése során nem tapasztaltam.

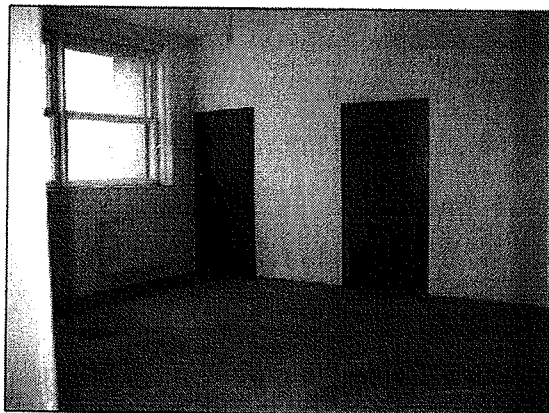
#### **4.3. A 'B' jelű épület**

A 'B' jelű épület földszintjén található orvosi rendelő jelenleg is folyamatosan üzemel.

Az épület I. emelete jelenleg is használaton kívüli, annak műszaki állapota jelentősebb felújítást igényel.



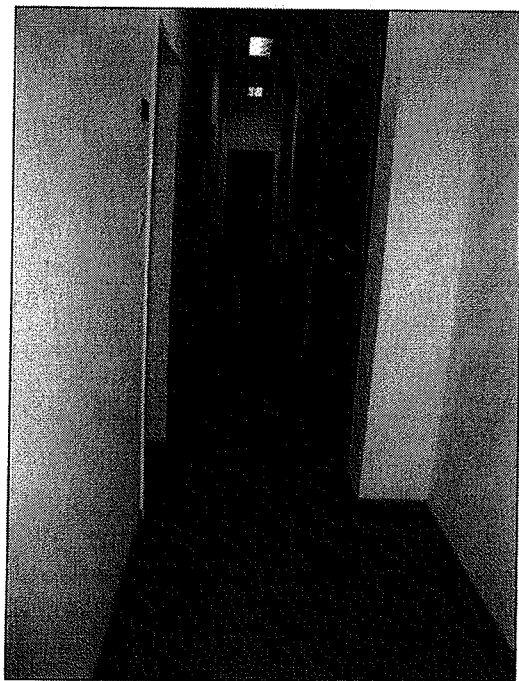
A II. és III. emelet az átépítést követően irodaként funkcionál, azt a jelenlegi bérlő építette ki és használja. A III. emeleten a padlóburkolás nem készült el, azt még nem használják. Ennek jelenlegi állapotát a forgalmi érték meghatározása során nem vettem figyelembe.



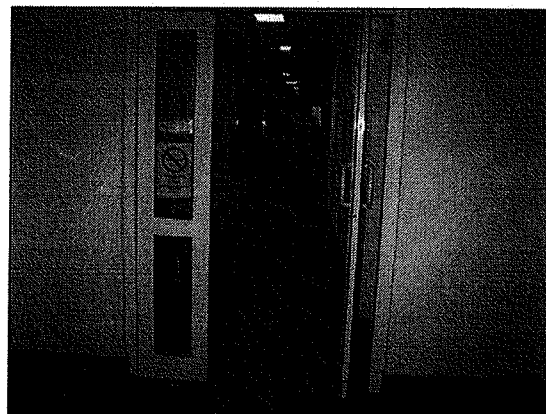
III. emelet készülsége



II. emelet tárgyaló



II. emeleti iroda folyosó



Földszint, orvosi rendelő

A forgalmi értébecslés szempontjából érvényes műszaki állapotot az I. emelet állapota adja meg. Itt elmondható, hogy az épület burkolatai, épületgépész és elektromos elavultak, felújításra szorulnak.

Az épületben a lift nem üzemel.

A 'B' jelű épület jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra – az alagsor kivételével, illetve a II-III. emeleten elvégzett átalakítás figyelmen kívül hagyásával – nem alkalmas. Az épület tartószerkezetein káros alakváltozásra utaló jelet a helyszíni szemrevételezése során nem tapasztaltam.

Összefoglalva az ingatlanról elmondható, hogy a felépítmények műszaki állapota elavult, jelentős felújítást, korszerűsítést igényel (forgalmi értékecsülés szempontjából, az elvégzett felújítások figyelembe vétele nélkül).

## 5. Elemzések, megállapítások

### 5.1. Általános értékelés

A bérleti jogviszony létrejöttének időpontjában az ingatlan részletes állapotfelvételére, diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor. Így az ingatlan akkori műszaki állapota csak szakértői becsléssel határozható meg, amelyhez kellő támpontot nyújtanak az alábbiak:

- az 'A' jelű épület több évre visszamenőleg használaton kívüli állapotban van. Így az épület korábbi állapota a mostanitól csak az elvégzett különböző felújításokban tér el;
- a 'B' épület esetében az épület korábbi műszaki állapotát az épület I. emeletének jelenlegi műszaki állapota reprezentálja, kivéve a földszintet, amely korábban, és most is működő rendelőként üzemel.

Ezek alapján általánosságban elmondható, hogy az épületek (mindkét épület esetében ez a megállapítás igaz, kivéve a 'B' épület földszintjét) lelakott, elavult, korszerűtlen műszaki állapotban vannak, összességében az épületek rendeltetésszerű használhatósága nincsen biztosítva.

Az **ingatlan** állagmegóvási, hibajavítási hozzávetőleges költségeit a bérleti szerződés 49.100.000 Ft nettó összegben adta meg, úgy, hogy épületdiagnosztikai vizsgálat, felújítási, átépítési tervek nem készültek, az örökségvédelmi hatóság kikötései nem voltak ismertek. A helyszíni szemle tapasztalatai alapján az egyértelműen megállapítható, hogy ez az összeg a két épület felújítási, karbantartási munkáira nem elégséges.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az épületrészek műszaki avultsága mindenképpen jelentős, és ezért számottevő forgalmi érték csökkentő tényezőnek tekintendő.

## 5.2. Ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékét jellemzően piaci összehasonlításon alapuló módszerrel határoztam meg. Ennek során működőképes iroda ingatlanok adatait vettem alapul. Az így meghatározott értéket csökkentettem a rendeltetésszerű használathoz szükséges helyreállítás becsült költségével. Az így megállapított piaci érték azon árat jelenti, amely összegért a szóban forgó ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható lenne, feltételezve az eladói és vevői hajlandóságot.

A piaci összehasonlító elemzésen alapuló ingatlanforgalmi értékelést az adott időszakban a környező területeken tapasztalható, funkció, fekvés és infrastrukturális ellátottság szempontjából összemérhető adatok elemzése, értékelése révén folytattam le. Ennek során megvizsgáltam a hasonló paraméterű ingatlanok árait és egyéb adatait. Az adatokat elemeztem és összehasonlítottam az érték-megállapítás tárgyát képező ingatlan paramétereivel, illetve elvégeztem a jellemzők alapján a szükséges korrekciókat. Ezen az úton kaptam egy becsült fajlagos értéket. Az ebből számítható áron (az alapterület és az értékmodosító tényezők figyelembe vétele mellett), és az egyéb peremfeltételek vizsgálata és korrekciója után az értékelt ingatlan várhatóan értékesíthető lenne a nyilvános piacon.

A vizsgált ingatlanok átlagos fajlagos piaci forgalmi értékének meghatározásához, az aktuális összehasonlításba a következő iroda ingatlanok kerültek:

Sor-szám	Cím	Alapterület nagysága [m <sup>2</sup> ]	Ár [Ft]	Állapot	Módosított fajlagos ár, kerekítve [Ft/m <sup>2</sup> ]
1.	VIII. Baross u	2.240	380.000.000	Közepes állapotú	165.000
2.	VIII. Orczy tér	2.600	620.000.000	Jó állapotú	215.000
3.	VIII. Rigó u.	998	225.000.000	Jó állapotú	205.000
4.	VIII. József krt.	1.631	380.000.000	Felújított	210.000
5.	VI. Városligeti fásor	2.941	900.000.000	Jó, felújított	265.000
6.	VII. Dózsa Gy.	1.140	275.000.000	Jó állapotú	220.000
7.	VII. Rákóczi út	1.166	190.000.000	Közepes állapotú	160.000
8.	VI. Benczur u.	2.240	600.000.000	felújított	230.000
9.	VII. Verseny u.	1.379	275.000.000	felújított	185.000
			<b>Átlag fajlagos ár (kerekítve)</b>		<b>205.000</b>

Piaci összehasonlító iroda ingatlan fajlagos forgalmi érték következtetése:

Átlagos korrigált fajlagos egységár kerekítve:	205.000 Ft/m <sup>2</sup>
--	---------------------------

### 5.3. Alapterület meghatározása

Tárgyi épületek egyes szintjeinek alapterületei (az épületek egyes szintjeinek alapterülete a különböző dokumentumokban kissé eltérő. Az értékelés során az engedélyezési terv helyiséglistájában feltüntetett méreteket vettem alapul, amelyek az egyes szintek összességében alábbiak):

#### 'A' épület

Helyiség	Tényleges alapterület (m <sup>2</sup> )	Forgalmi értékelésnél figyelembe veendő módosított alapterület (m <sup>2</sup> )
Pince	621,51	310
Földszint	280,86	281
Magasföldszint	631,59	631
I. emelet	687,43	687
II. emelet	731,37	731
<b>Összesen:</b>	<b>2.953,02</b>	<b>2.640</b>

#### 'B' épület

Helyiség	Tényleges alapterület (m <sup>2</sup> )	Forgalmi értékelésnél figyelembe veendő módosított alapterület (m <sup>2</sup> )
magasföldszint	614	614
I. emelet	386	386
II. emelet	392	392
III. emelet	121	121
<b>Összesen:</b>	<b>1.513</b>	<b>1.513</b>

**Értékmódosító tényezők:**

- Korábban minkét épület orvosi rendelőként üzemelt, ilyen irányú további hasznosításának valószínűsége minimális. Így a funkcióváltás mindkét épületen belül alaprajzi kialakítás módosítást, azaz átépítést igényel (értékesökkentő tényező).
- Az ingatlan műemléki védettség alá tartozik, amely mindenképpen korlátozza az átalakíthatóságot, illetve növeli annak költségét, továbbá a megvalósíthatóság lebonyolítását nehezíti, időtartamát növeli (értékesökkentő tényező).
- Az 'A' jelű épület bár felújítása körülményesebb és költségesebb, de utána mindenképpen egy értékesebb, nagyobb forgalmi értéket képviselő ingatlant jelent (értéknövelő tényező).
- A telken belül jelenleg csak kb. 15 db parkolóhely biztosított. A további hasznosításhoz, a vonatkozó előírások (Országos Településrendezési és Építési Követelmények OTÉK) szerint magasabb számú parkolóhely biztosítása is szükséges lehet. A tényleges szám meghatározása csak a végleges paraméterek (funkció, alapterület, létszám stb.) ismeretében lehetséges. A jelenlegi parkolószám, abban az esetben, ha mindkét épület teljes mértékben üzemel, az előírásoktól függetlenül bizonyosan kevés (értékesökkentő tényező).
- Az ingatlan az adás-vételt követően nem egyből, hanem csak egy jelentősebb átépítést követően használható, hasznosítható (értékesökkentő tényező).
- Az ilyen jellegű, illetve forgalmi értékű ingatlanok iránt alacsony kereslet tapasztalható jelenleg a piacon, így csak jelentős kedvezménnyel lehet az ingatlant értékesíteni (értékesökkentő tényező).

**Az értékmódosító tényezők eredőjét összességében az 'A' jelű épület esetében + 15, a 'B' épület esetében -10 % határozom meg.**

Ezen felül az ingatlan értékét a szükséges átalakítások, felújítások, korszerűsítések azok becsült költségének értékével csökkentik. Ezért első lépésben az ingatlan forgalmi értékét a fentiek szerinti értékesökkentő tényező figyelembe vételével határozom meg, majd ezt



csökkentem a hasznosíthatósághoz, a rendeltetésszerű használathoz szükséges építési munkák becsült kivitelezési költségével.

A fentiek alapján a Trefort utcai ingatlan forgalmi értéke az alábbiak szerint határozható meg:

	Alapterület nagysága (m <sup>2</sup> )	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Értékmódosító tényező	Az ingatlan vizsgált részének értéke kerekítve (Ft)
'A' épület	2.640	205.000	+ 15 %	622.380.000
'B' épület	1.513	205.000	- 10 %	279.148.000
<b>Összesen</b>				<b>901.528.000</b>

**Ez az érték csökkentendő az alábbiakkal:**

- Mind az épület állaga, mind jelenlegi belső kialakítása jelentős ráfordítást igényel. Az értékelés során a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák értéknövelő tényezőjét nem vettem figyelembe, az ingatlant ezek elvégzése nélküli, bérbeadáskor feltételezett műszaki állapotban értékeltem. Elmondható, hogy a telken található mindkét épület műszaki állapota jelentősebb felújítást, korszerűsítést igényel, azok az értékelés szempontjából rendeltetésszerű használatra nem alkalmas állapotban voltak, kivéve a 'B' épület földszintjét.

Az 'A' épület átépítése, felújítás csak a műemlékvédelmi szakhatóság jóváhagyásával valósulhat meg (főbb kikötéseket lásd a szakvélemény 3.1. fejezetében).

Ennek, illetve a 'B' épület költségét a bérleti szerződés – kiviteli tervek és az örökségvédelmi hatóság kikötéseinek ismerete nélkül – 49.100.000 Ft összegre becsülte. Szakértői állásponatom szerint ez az összeg csak a legszükségesebb költségeket fedezi, a ténylegesen szükséges felújítás ennél jóval, nagyságrenddel magasabb összeget igényel.

- A rendeltetésszerű használathoz szükséges felújítás, korszerűsítés (átlagos, és nem luxus színvonalú) fajlagos költségét általánosan az 'A' jelű épület esetében 120.000 Ft/m<sup>2</sup>, a 'B' jelű épület esetében 90.000 Ft/m<sup>2</sup> összegűre becsülöm.

- *Az 'A' jelű épület helyreállítási, átépítési becsült költsége:*

Az átépítés költségének előzetes meghatározása csak becsülhető, mivel részletes épületdiagnosztika, megvalósításra vonatkozó tervek (csak engedélyezési az 'A' épületre) nem készültek, az épület további funkciója nem ismert. Bizonyos, hogy belső átalakításokat kell végezni, a burkolatok cserélendők, a nyílászárók a műemléknek megfelelően felújítandók, az épületgépészet, épületvillamosság jelentős része felújításra, korszerűsítésre szorul. A tényleges hasznos alapterület (2.953 m<sup>2</sup>) csökkentendő egyrészt a kialakítandó közlekedő területekkel felével (ennek mértéke még nem meghatározható), illetve a pinceszint vélhetően alacsonyabb igény szintű kialakíthatósága miatt. Ezért a teljes hasznos alapterület 25 % csökkentését javaslom. Az átépítés, felújítás, korszerűsítés becsült fajlagos értékét 120.000 Ft/m<sup>2</sup> összegben javaslom felvenni. Ennek megfelelően az 'A' jelű épület hasznosításához szükséges helyreállítás, átépítés becsült költséget az alábbi összegben javaslom felvenni:

$$2.953 \text{ m}^2 \text{ alapterület} * 0,75 \text{ (75 \% -a)} * 120.000 \text{ Ft/m}^2 = 265.770.000 \text{ Ft}$$

- *'B' épület átépítési becsült költsége:*

A 'B' jelű épület esetében is hasonló módon számolhatunk. Mivel itt a közös területek aránya kisebb, és pince szint sincsen, így a hasznos alapterület csökkentése is kisebb mértékű. A földszint jelenleg is üzemel, így itt alacsonyabb fajlagos értékkel számolok. Ennek megfelelően ennek az épületnek az átépítését, felújítását, korszerűsítését az alábbi összegben javaslom felvenni:

$$\text{alagsor: } 614 \text{ m}^2 \text{ alapterület} * 0,9 * 45.000 \text{ Ft/m}^2 = 24.867.000 \text{ Ft}$$

$$\text{további szintek: } 899 \text{ m}^2 \text{ alapterület} * 0,9 * 90.000 \text{ Ft/m}^2 = 72.819.000 \text{ Ft}$$

$$\text{Összesen (kerekítve)} \quad 97.686.000 \text{ Ft}$$

A fentiek alapján az 'A' jelű épület helyreállításának becsült összegét

266.000.000 Ft-ban,

a 'B' jelű épületét

97.500.000 Ft-ban

határozom meg, azaz a Trefort utca 3-5. szám alatti épületek helyreállítási költsége 363.500.000.000 Ft összegre becsülhető.

A fentiekben részletezettek alapján a Budapest VIII. kerület Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlan piaci forgalmi értékét kerekítve

538.000.000 Ft

összegeben határozom meg (901.528.000 – 363.500.000 Ft = 538.028.000).

#### 5.4. A jelenlegi bérlő által beadott számlák, illetve költségvetések értékelése:

A jelenlegi bérlő részéről leadott számlák és költségvetések és azok összegei:

<i>Karbantartások 2010.</i>	16.600.000 + 4.150.000 (ÁFA) =	20.750.000 Ft
<i>Karbantartások 2011.</i>	32.000.000 + 8.125.000 (ÁFA) =	40.625.000 Ft
<i>Padlástér takarítás ('A' épület):</i>	4.820.000 + 1.301.400 (ÁFA) =	6.121.400 Ft
<i>Helyreállítás ('A' ép.):</i>	3.600.290 + 972.078 (ÁFA) =	4.572.368 Ft
<i>Tűzvíz ('A' épület)</i>	5.080.000 + 1.371.600 (ÁFA) =	6.451.600 Ft
<i>Pince építőipari munkák ('A' ép.)</i>	1.872.500 + 505.575 (ÁFA) =	2.378.075 Ft
<i>Iroda kialakítás ('B' ép.):</i>	37.990.256	37.990.256 Ft
<u><i>Iffúsági szállás kialakítása ('A' ép.)</i></u>	<u>89.473.873</u>	<u>89.473.873 Ft</u>
Összesen:	191.436.919 Ft	208.362.572 Ft

Az elvégzett munkarészek műszaki értékének teljes egyértelműséggel történő meghatározását nehezítik, illetve akadályozzák az alábbiak:

- az eredeti, felújítás előtti állapot a szakértő előtt nem ismert, ilyen dokumentum nem áll a rendelkezésre;
- csak engedélyezési terv készült, az is csak az 'A' jelű épületre, így még árazatlan költségvetés sem készült (ez a kiviteli terv része lenne), amelyből a mennyiségek felülvizsgálhatók lehetnének;

- az egyes költségvetésekhez, azok tételeihez építési, illetve felmérési napló nem készült;
- egyes munkanemek időben többször kerültek elvégzésre (tisztítások, üvegcserek, javítások, stb.), amelyek alkalmankénti elvégzései utólag így már nem ellenőrizhetők;
- átadási dokumentáció különböző dokumentumai (megvalósulási tervek, beépített anyagok megfelelőség igazolása, szállítólevelek stb.) nem kerültek a szakértő felé átadásra;
- a megvalósult állapot műszaki megfelelőségét igazoló különböző jegyzőkönyvek (pl. nyomáspróba jegyzőkönyvek, érintésvédelmi jegyzőkönyvek stb.) nem állnak a szakértő rendelkezésére;
- számos tétel (különösen a bontásoké, cserélt szerkezeteké, illetve a takart szerkezeteké is) mennyisége utólag már nem, illetve csak feltárások során lenne ellenőrizhető (pl: aljzatkiegyenlítés, vakolatok vastagságai, amelyek azok egységárait is számottevő mértékben befolyásolják);
- a költségvetés számos tétele 'K' tétel kategóriájába tartozik, amelyek egységárainak meghatározása a szokásosnál tágabb keretek között változhat. Egy felújítás, különösen ha az egy műemlék épületben történik, jellemzően magasabb egységárakat eredményez.

#### 5.4.1. Egyes költségvetések rövid értékelése:

A szakértői vizsgálat során felhasználtam a TERC Kft. által készített, és folyamatosan frissített költségvetés készítő programját, továbbá az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségvetési Segédletet (kiadásában közreműködnek: Magyar Építész Kamara, Magyar Mérnök Kamara, ÉVOSZ, BMKIK, Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége).

Az egyes költségvetésekkel kapcsolatban az alábbi megállapítások tehetők:

- **A 2010. évben elvégzett munkák:** udvari lefolyócső-, radiátorok elzáró cseréjére, asztalos munkákra, építőmesteri munkákra terjedtek ki. Ezek elvégzését a Józsefvárosi Önkormányzat képviselője részteljesítés igazolás formájában átvette, a számla benyújthatóságát igazolta. A munkák jellemzően javítási, karbantartás

jellegűek, egyes elemek cseréjével. Összességében a költségvetés elfogadását javaslom.

- **A 2011. évben elvégzett munkák:** ólom strangok javítására, cseréjére, cirkulációs vezeték átszerelésére, strangelzárók cseréjére, kazánház gépészeti felújítására, asztalos munkákra, lakatos munkákra, építőmesteri munkákra, elektromos munkákra terjedt ki. Ezek elvégzését a Józsefvárosi Önkormányzat képviselője teljesítésigazolás formájában átvette, a számla benyújthatóságát igazolta. A munkák jellemzően felújítási kategóriába sorolhatók, kisebb részben karbantartás jellegűek. Összességében a költségvetés elfogadását javaslom.
- **2012. állagmegóvási munkák:** 5.080.000 Ft + ÁFA, és gépészeti munkák költségvetési tételeit tartalmazza. Egyes tételek megegyeznek a 2011. évi költségvetés tételeivel (Grundfoss használati melegvíz szivattyú, különböző keringtető szivattyúk). Amennyiben nem kerül igazolásra, hogy ezek valóban beépítésre kerültek, úgy a költségvetés 1,8 MFt + ÁFA összeggel történő csökkentését javaslom.
- **2013-ban elvégzett munkák:** padlástér takarítása, fertőtlenítése. A munka elvégzése dokumentumok hiányában (pl. a korábbi állapotot bemutató fotók hiányában) utólag nem ellenőrizhető. Régi, használaton kívüli padlásterekkel összehasonlítva a jelenlegi állapotot, itt lényegesen tisztább felületek találhatók, a helyszíni szemle szemrevételezése alapján a munka elvégzésre került. A költségvetésben megadott alapterület nagyobb a padlás tényleges alapterületénél (kb. 2-szerese), de az alapterület mindenképpen növelendő a járófelületek és az ácsszerkezet felületével is, így a különbség lényegesen csökken. Megjegyzendőnek tartom, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai alapján az ácsszerkezet egyes elemei is láthatóan cserélve lettek, amelyek elszámolása a költségvetésben nem került rögzítésre. Amennyiben ezt is a jelenlegi bérlő végeztette el, úgy a költségvetés végösszegének elfogadását javaslom.
- **2013. évi állagmegóvási és helyreállítási munkák (3.600.290 Ft + ÁFA):** Építőmesteri munkák, amelyek jellemzően karbantartás (gallyazás, lefolyók, csatornák tisztítása), részben helyreállítás (homlokzat zárópárkány, osztópárkány stb.) jellegűek. Felmérés, illetve a különböző homlokzati elemek tényleges, eredeti

állapotának rögzítéséről dokumentum itt sem készült. A tételek jellemzően 'K' tételek, kis mennyiséget tartalmazó tételek, amelyek egy műemlék épület esetében mindenképpen egységár növelő tényezők. Összességében a költségvetés elfogadását javaslom.

- **2013. pincében** nedves, salétromos vakolat levésése. A munka jellemzően elkészült, ugyanakkor megjegyzendőnek tartom, hogy a 2010. évi költségvetésben már 560 m<sup>2</sup> elszámolásra került, míg ebben a költségvetésben további 280 m<sup>2</sup> szerepel. A bontott anyag mennyiségét is túlzottnak tartom. Javaslom a költségvetés 50 %-os csökkentését, amennyiben nem tudják igazolni szállítólevelekkel az elszállított mennyiségét, és így az akkori bontásokat. Így az elfogadásra javasolt költségvetési összeg 900.000 Ft.

- 'A' jelű épületben ifjúsági szállás kialakításának elszámolása (89.473.857 Ft):

A rendelkezésemre bocsátott számlák építőmesteri munkákat, tűzivíz hálózattal kapcsolatos munkákat, gépészeti munkákat, szellőzés szerelést, elektromos munkákat és az engedélyezi tervek elkészítésének munkáit tartalmazza. Az elszámoláshoz felmérések, egyéb dokumentumok nem készültek.

Az *építőmesteri munkák* esetében a bontások, gipszkarton válaszfalak, vakolások, nyílások szerelt lezárásai, nyílászárók javításai, passzításai, üvegezések cseréi láthatóan készültek. Néhány észrevétel a költségvetés felülvizsgálatával kapcsolatban: Az utcai kerítés és kapu javítására a 2011. költségvetés keretén belül összességében 2.724.966 Ft-ot már elszámoltak. A 2013. költségvetésben 1.887.680 Ft került elszámolásra. A kettőt együtt túlzottnak tartom.

Az utcai homlokzatok vasrácsainak javítására, korróziós felületkezelésére (5 db) 817.750 Ft lett elszámolva 2011-ben, 2013-ban pedig 868.500 Ft.

A 3 mm float üveg egységárai is túlzottnak tekinthetők.

Észrevételek a *gépészeti munkákkal* kapcsolatban:

AF 105 kazán felújítása	2010.	325.000 Ft
	2011.	357.500 Ft
	2012.	150.000 Ft
	2013.	357.500 Ft

Az összegek egyéb dokumentumokkal nem igazoltak.

Fűtési hálózat 7-szer törtető üritése kissé túlzottnak tünik (375 eFt).

A gépészeti vezetékek, szerelvények különböző időpontokban elvégzett mennyiségei, összevetése részletes dokumentumok hiányában nem lehetséges.

*Elektromos munkák észrevételei:* 2011. évben 1.073.635 Ft bontás és 3.809.849 építési munka lett elszámolva. Megvalósulási tervek nélkül a valamilyen szintű átfedés valószínűsíthető: például a fénycsöves lámpatestek esetében (220 db mind a két költségvetésben 1,1 MFt, illetve 1,4 MFt értékben), biztosító és elosztó berendezések 10-10 db mind két költségvetésben 1,1, illetve 1,5 MFt értékben);

*A tervezési munka értékét reálisnak tartom.*

Összességében a szakágak költségvetések csökkentését javaslom az alábbi összegekre:

építómesteri munkák esetében:	46,634 MFt-ról	43 MFt-ra
gépészeti munkák esetében:	22.397 Ft-ról	20 MFt-ra
elektromos munkák esetében:	14.439 Ft-ról	12 MFt-ra.

- **'B' épületben iroda kialakítása (37.990.256 Ft):**

A rendelkezésemre bocsátott költségvetés építészeti átalakítási, felújítási, gépészeti munkákat klímaszerelési munkákat, és elektromos munkákat ad meg. A munkák jellemzően az épület II. és III. emeleten kerültek elvégzésre. Tervek az átépítéshez nem készültek. A helyszíni szemle szemrevételezése alapján a II. és III. emeleten a munkák elkészültek. A II. emeleten jelenleg az irodák működnek, azokat a bérlő rendeltetészerűen használja. A III. emeleten a befejező szakipari munkák kivitelezése még nem fejeződött be (pl. burkolás), az ott található helyiségeket még nem használják. A költségvetés egyes tételeit megvizsgálva jelentős eltérést nem tapasztaltam. A megadott költségvetés elfogadását javaslom.

#### **5.4.2. A felújítások fajlagos értékének vizsgálata:**

Az 5.4. fejezet elején megadott peremfeltételek következtében megvizsgáltam azt is, hogy a korrigált költségvetések összességében milyen fajlagos értéket jelentenek az egyes épületek felújítása során. Ennek egyértelműségét – a már korábban leírtakon túl – nehezítik az alábbiak is:

- az éves rendszerességgel elvégzendő karbantartási feladatok (fák gallyazása, csatornatisztítás, betört üvegek többszöri cseréje stb.) nem számítandók bele a felújítás fajlagos értékébe, azokat külön kellene kezelni. Ugyanakkor ilyen kimutatás nem készült;
- az épületgépészet kivitelezése, különösen a fűtés, melegvíz ellátás szerelése a két épület között megoszlik, csak az egyiknél történő figyelembe vétele a fajlagos értéket torzítja;
- a 'B' épület gépészeti felújítása nem csak a II. és III. emelet érinti, hanem az alatta levő szintekét is, az építőmesteri munkák viszont csak erre a két szintre terjedtek ki.

Ezek alapján a költségek alábbi, tájékoztató jellegű felosztása javasolható:

Javítás, karbantartás:	40,0 MFt	
Ifjúsági szálló ('A' épület):	95,7 MFt	
Építőmesteri munkák:		41,0 MFt
Épületgépészet szerelés:		37,8 MFt
Épületvillamosság szerelés:		16,9 MFt

A tervezés díját a fenti kimutatás nem tartalmazza.

Iroda épület ('B' épület):	39,0 MFt	
Építőmesteri munkák:		17,7 MFt
Épületgépészet szerelés:		11,2 MFt
Épületvillamossági szerelés:		10,1 MFt

Fajlagos értékek megállapítása:

Javítások, karbantartások:	8.960 Ft/m <sup>2</sup>	
Ifjúsági szállás kialakítása (2.953 m <sup>2</sup> ):	32.410 Ft/m <sup>2</sup> , ebből	
építőmesteri munkák:		13.885 Ft/m <sup>2</sup> ,
épületgépészet szerelés:		12.800 Ft/m <sup>2</sup>
elektromos szerelés:		5.725 Ft/m <sup>2</sup> .



Iroda kialakítás (1.513 m <sup>2</sup> ):	25.780 Ft/m <sup>2</sup> , ebből
építőmesteri munkák:	11.700 Ft/m <sup>2</sup> ,
épületgépészet szerelés:	7.400 Ft/m <sup>2</sup> ,
elektromos szerelés:	6.680 Ft/m <sup>2</sup>

Ha a 'B' jelű épület vetítési alapját nem 1.513 m<sup>2</sup>-ben, hanem csak a II. és III. szint alapterületében (≈500 m<sup>2</sup>) vesszük fel, akkor 78.000 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket kapunk, amely az egyes szakterületek között az alábbiak szerint oszlik meg:

építőmesteri munkák:	35.400 Ft/m <sup>2</sup> ,
épületgépészet:	22.400 Ft/m <sup>2</sup> ,
elektromos:	20.200 Ft/m <sup>2</sup> .

A III. emeleten a burkolat még nem készült el, és szerelvényezés sem történt még meg. A 'B' épületben elvégzett fajlagos négyzetméter árak elfogadhatónak tekinthetők.

Az 'A' épület átalakításának készültsége szakértői becsléssel az alábbiak szerint adható meg:

	Teljes felújítás becsült fajlagos értéke	Elvégzett munkák becsült fajlagos értéke	Készültség
Teljes felújítás	120.000 Ft/m <sup>2</sup>	32.410 Ft/m <sup>2</sup>	27,0 %
Építőmesteri munkák	70.000 Ft/m <sup>2</sup>	13.885 Ft/m <sup>2</sup>	19,8 %
Épületgépészeti szerelés	30.000 Ft/m <sup>2</sup>	12.800 Ft/m <sup>2</sup>	42,7 %
Elektromos munkák:	20.000 Ft/m <sup>2</sup>	5.725 Ft/m <sup>2</sup>	28,6 %

Összességében az 'A' jelű épület készültsége 25-30 %-ban határozható meg, amely szakértői becsléssel nagyságrendileg elfogadhatónak tekinthető.

Összefoglalva a fentiekben leírtakat, az egyes költségvetéseknek az alábbi összegekben történő elfogadását javaslom:

	Beadott költségvetések összegei	Szakértő által javasolt módosított összegek
Karbantartások 2010.	16.600.000	16.600.000
Karbantartások 2011.	32.000.000	32.000.000
Padlástér takarítás ('A' épület)	4.820.000	4.820.000
Helyreállítás ('A' ép.)	3.600.290	3.600.290
Tűzivíz ('A' épület)	5.080.000	3.280.000
Pince építőipari munkák ('A' ép.)	1.872.500	900.000
Iroda kialakítás ('B' ép.):	37.990.256	37.990.256
Ifjúsági szállás kialakítása ('A' ép.)	89.473.873	81.000.000
<b>Összesen:</b>	<b>191.436.919 Ft</b>	<b>Kerekítve: 180.600.000 Ft</b>

## 6. Válasz a Megbízó által feltett kérdésekre

*ad 1. Állapítsa meg a Budapest VIII. kerület 36534 hrsz-ú, természetben a 1085 Budapest Trefort u. 3-5. alatti található ingatlannak, a bérleti szerződés megkötésekor műszaki állapot figyelembe vételével, annak piaci forgalmi értékét.*

### Válasz

A szakvélemény korábbi fejezeteiben részletezettek alapján a

### **Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlan**

jelenlegi forgalmi értékét, a bérleti szerződés létrejöttének időpontjában érvényes műszaki állapot figyelembe vételével

**538.000.000 Ft,**

**azaz ötszázharmincnyolcmillió forint**

összegben határoztam meg.

*ad 2. Vizsgálja meg a bérlő által elvégzett javítási, karbantartási, illetve felújítási munkák műszaki értékét*

### Válasz

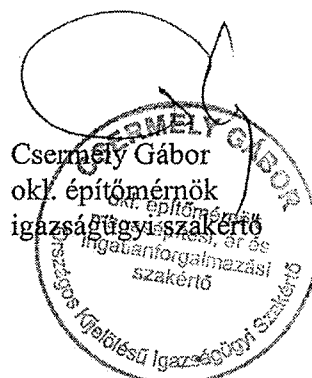
A Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlanon, a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák becsült értéke, az 5.4. fejezetben részletezettek figyelembe vétele mellett

**180.600.000 Ft,**

azaz száznyolcvanmillió hatszázezer forint.

**Mellékletek:** helyszínrajz (1 oldal)  
tulajdoni lap (2 oldal)  
alaprakajok (9 oldal)

Budapest, 2014. szeptember



TAKARNET: SZ. Budapest, 2014. június 26. 10:27:11 (UTC+02:00)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Széni Földhivatal  
Budapest, XI. Budafok út 59. 1519 PF :415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljes mácolaf  
Megnevelés szám:80600041250134/2014  
7014.06.26

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés  
előlegdíj: 0 Ft  
Súgó

BUDAPEST VIII. KER.  
Röptérterület 36534 helyrajzi szám

Észlelő : 52

1088 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3.

H.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai: alvétel adatak adóvezető ág/kivétel megnevezés/	terület ha/m <sup>2</sup>	köt. t. jog. E.L.I.I.	adóvezető adatak	
			ha/m <sup>2</sup>	E.L.I.I.
Kivett orvos rendelés	0	2189	0,000	

1. bejegyző határozat: 51587/1/2006/06.01.30  
Közműki környezet

2. bejegyző határozat: 42612/1/2007/07.09.26  
Közműk  
a 4/2007 (II.9) ÖKÖK szabályrendelet alapján.

H.É.S.Z.

\* tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 156278/3/1996/96.08.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/333/097/97.06.07  
törzsi határozat: 156278/3/1996/96.08.21  
jogcím: átvezetés 3382/1964.02.18.  
jogállás: tulajdonos  
név: MÁGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

\* hányad: 0/0 törzsi határozat: 156278/3/1996/96.08.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/333/097/97.06.07  
törzsi határozat: 156278/3/1996/96.08.21  
jogcím: átvezetés 3382/1964.02.18.  
jogállás: kezelő  
név: FÖVÁROSI TÁRSAS BALSZA JÁNOS KÖZTISZ BEMÉLŐINTÉZET  
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3.

\* tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 183392/2/1998/98.09.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 156278/3/1996/96.08.21  
törzsi határozat: 183392/2/1998/98.09.16  
jogcím: 1996. évi LXV. törvény.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FÖVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

7. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 183392/2/1998/98.09.16  
jogcím: tulajdonosi adás 183392/1/1998.09.16.  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

H.É.S.Z.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest: I. Számú Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Megnevelés szám: 8000609/2011/13/014

2014.06.26

BUDAPEST VIII. KER.

Összesítő : 58

Beltartalom: 36834 helyrajzi szám

Budapesti Közös Útról  
HLLR 038

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezeték jog

25 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VEB-131/2012.

jogtulaj:

név: ELMŐ KÖZSÉGI KÖR.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás során került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

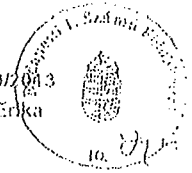
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal  
Földmérési és Földügyi Osztály  
Budapest, XI. Budafoki út 59.

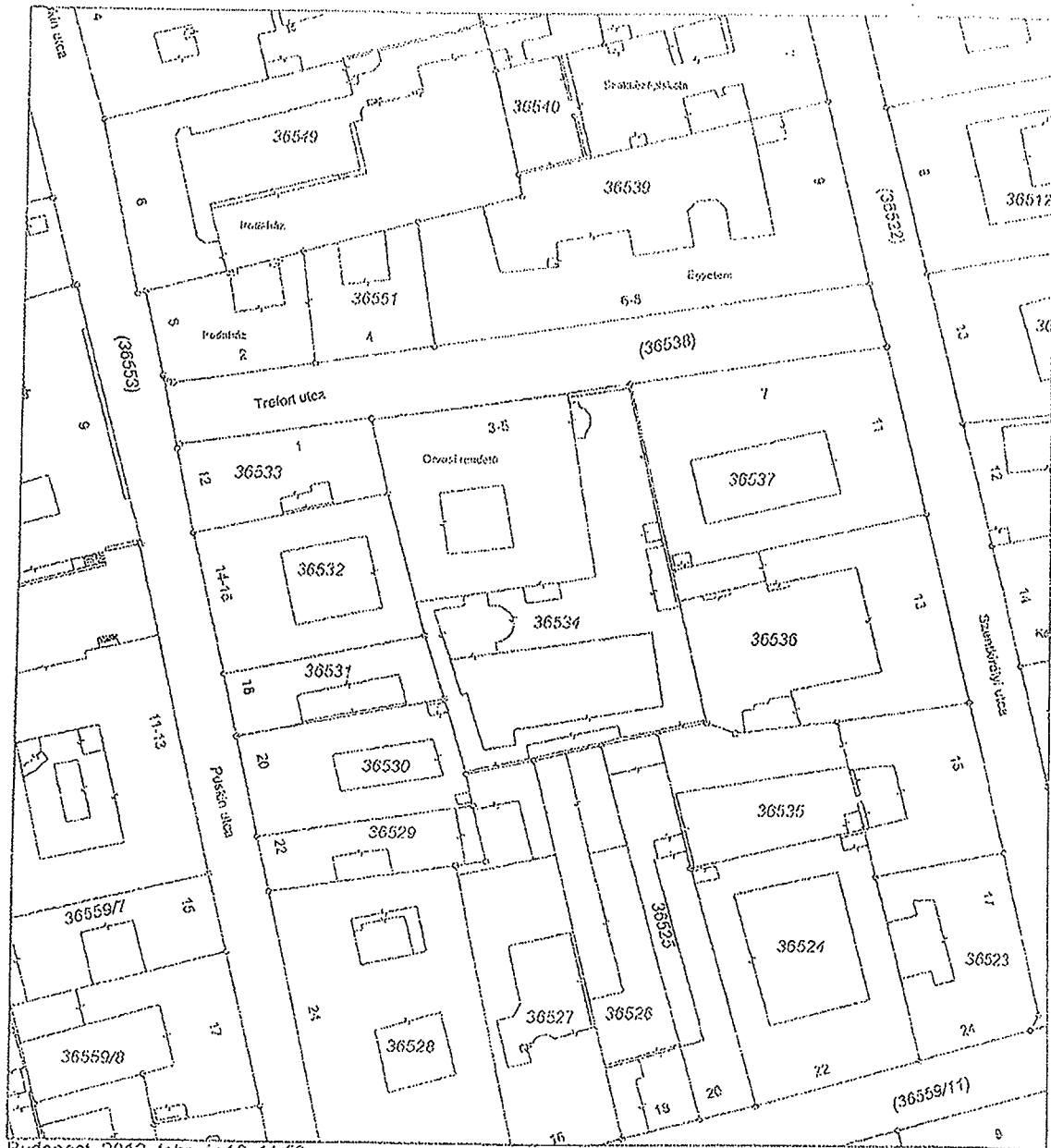
TÉRKÉPMÁSOLAT  
Budapest VIII. kerület

Helyrajzszám: 36534  
Terület: 2789 m<sup>2</sup>  
Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 7205/450/2013  
Készítette: Herczeg Érika



A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adataival.



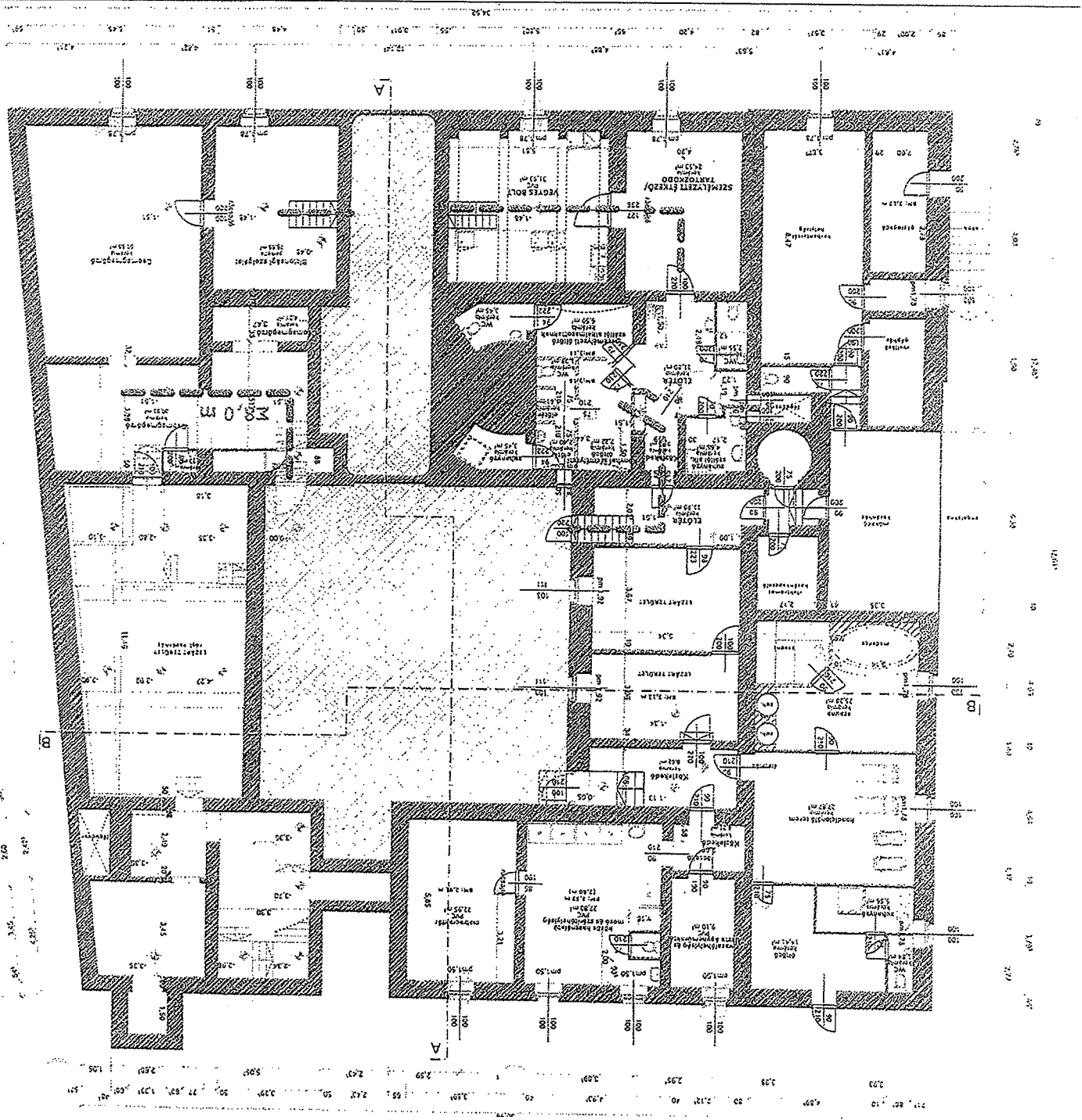
Budapest, 2013. február 18. 11:52

Méreték levételre nem használható

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

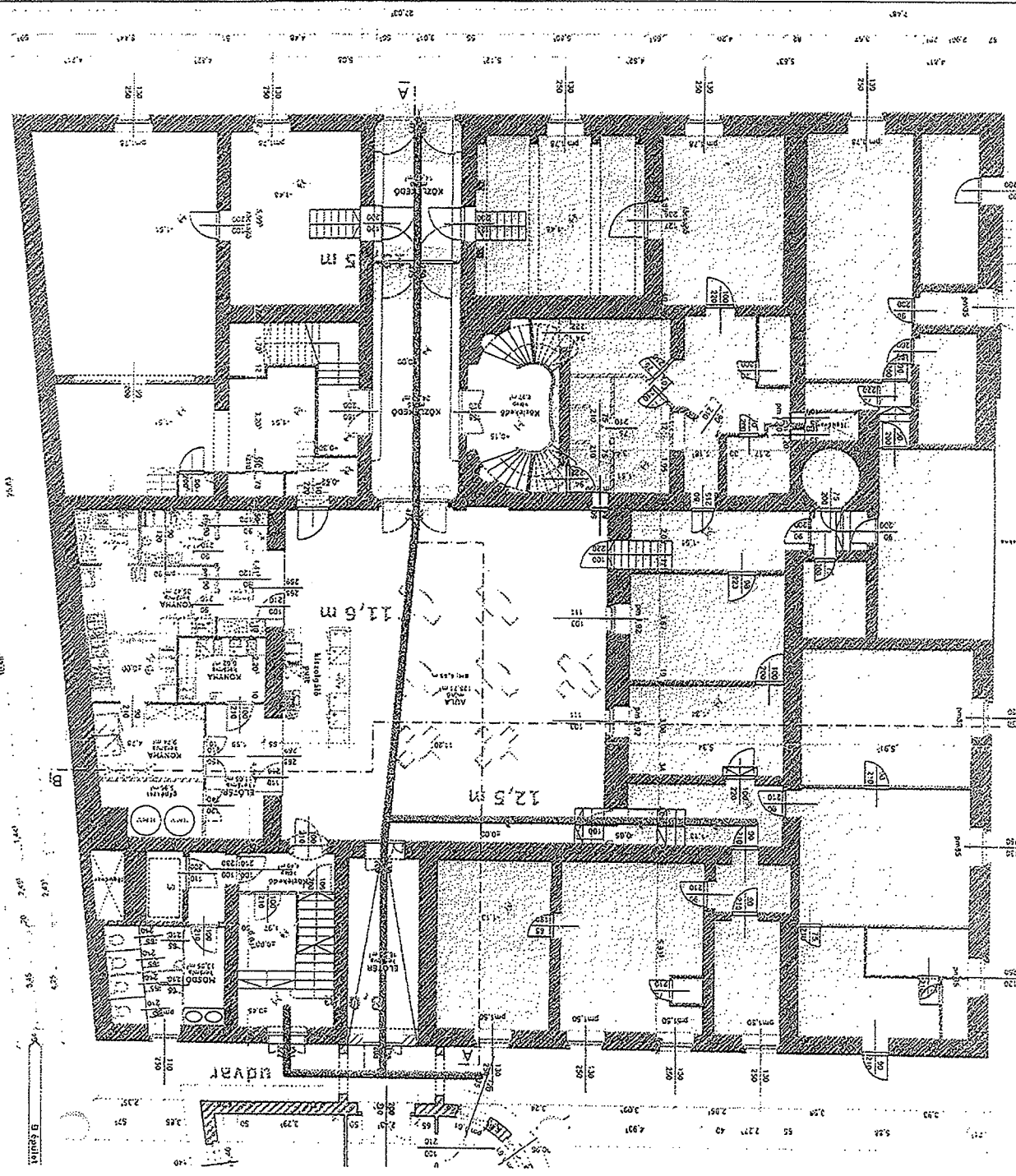
Építész: [Name]

Elektronikus terv



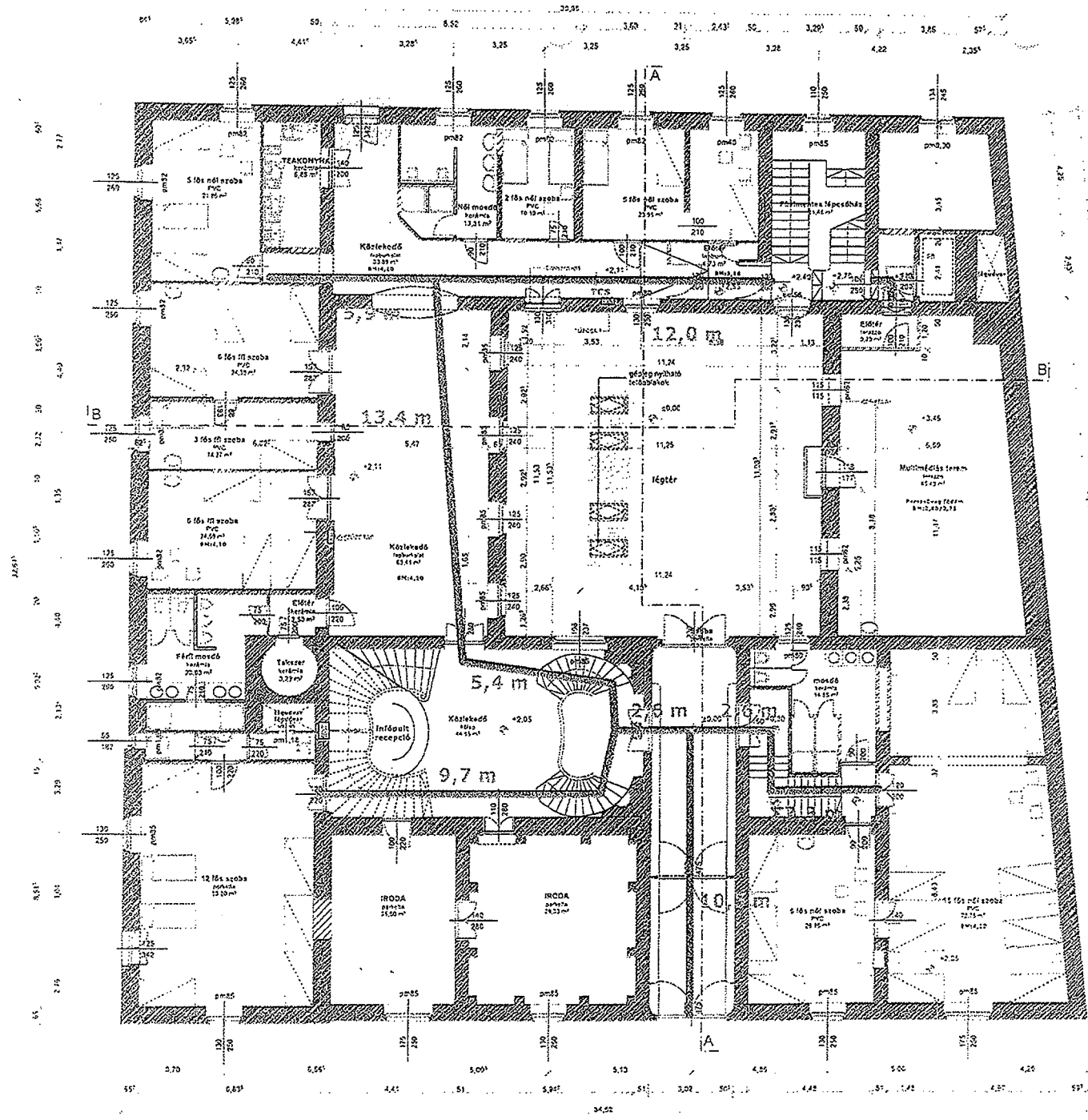
Projekti Ehituskorras Aast 2011	Tellimise nr. Ehitus 2011-11-11	Arhitekt S. S. S.	Hooldaja S. S. S.	Luba nr. 2011-11-11
Objekt Ehitus	Tellimise nr. Ehitus	Arhitekt S. S. S.	Hooldaja S. S. S.	Luba nr. 2011-11-11
Objekt Ehitus	Tellimise nr. Ehitus	Arhitekt S. S. S.	Hooldaja S. S. S.	Luba nr. 2011-11-11

Elektriline juhtimine ja valgustus



73	0,20°	29	1,14	28	0,25	27	0,26	26	0,27	25	0,28	24	0,29	23	0,30	22	0,31	21	0,32	20	0,33	19	0,34	18	0,35	17	0,36	16	0,37	15	0,38	14	0,39	13	0,40	12	0,41	11	0,42	10	0,43	9	0,44	8	0,45	7	0,46	6	0,47	5	0,48	4	0,49	3	0,50	2	0,51	1	0,52
----	-------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------





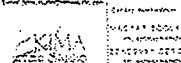
Ágyak száma: 27 ffi/30 női  
+ 2 db 2 ágyas szoba

Létesített: FFI Wc Zuhany Mosdó  
2+3 4 4

Női Wc Zuhany Mosdó  
4 4 6

Követelmény: Wc Zuhany Mosdó  
10fő/1 15fő/1 10fő/1

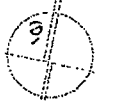
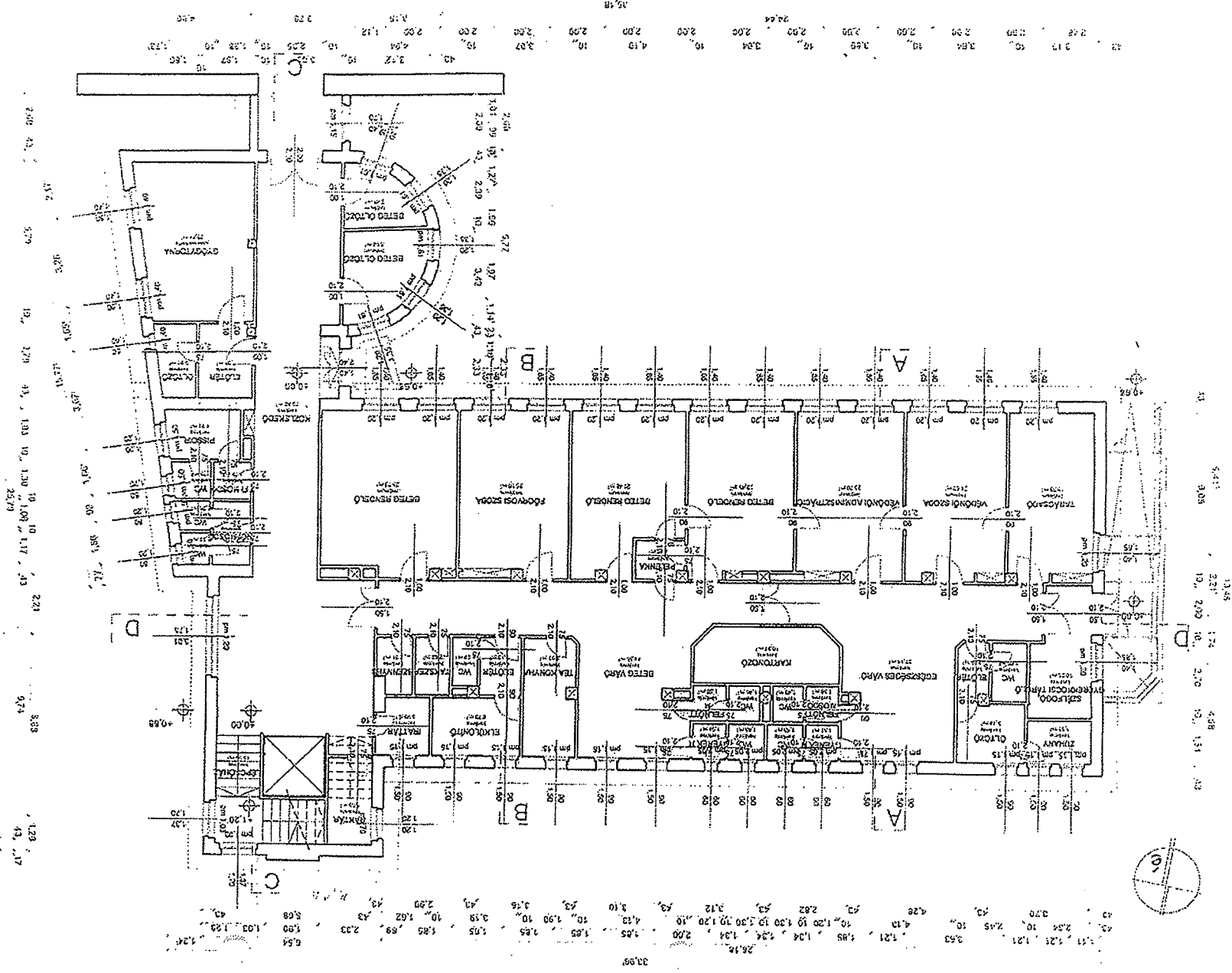
tűjelző által vezérelt  
elektromosan nyitott

EP. 101 TREPŐRT UTCA 14. VÁZSÉRŐS ÉPÍTÉSEK KIALAKÍTÁSA 101 SZÁMÚ TREPŐRT UTCA 14. 1011 3121	
FELVEVŐI HADASPOLYAI KAPRIZ	MÉRŐK 8.03
TERVEZŐ Engedy György	ÉPÍTŐ Máté István
FELMÉRŐ Bácskai János 1011 3121	
SZERZŐ Máté István	TARTÓKÉPZŐ Máté István
	
ÉPÍTÉSMÉRETER Máté István	FENNTARTÓ Máté István
ÉPÍTÉSMÉRETER Máté István	SZÁMOLGOSÓ Máté István
TARTÓKÉPZŐ Máté István	SZÁMOLGOSÓ Máté István
FELMÉRŐ Máté István	SZÁMOLGOSÓ Máté István
FELMÉRŐ Máté István	SZÁMOLGOSÓ Máté István
Munka és költségvetés	

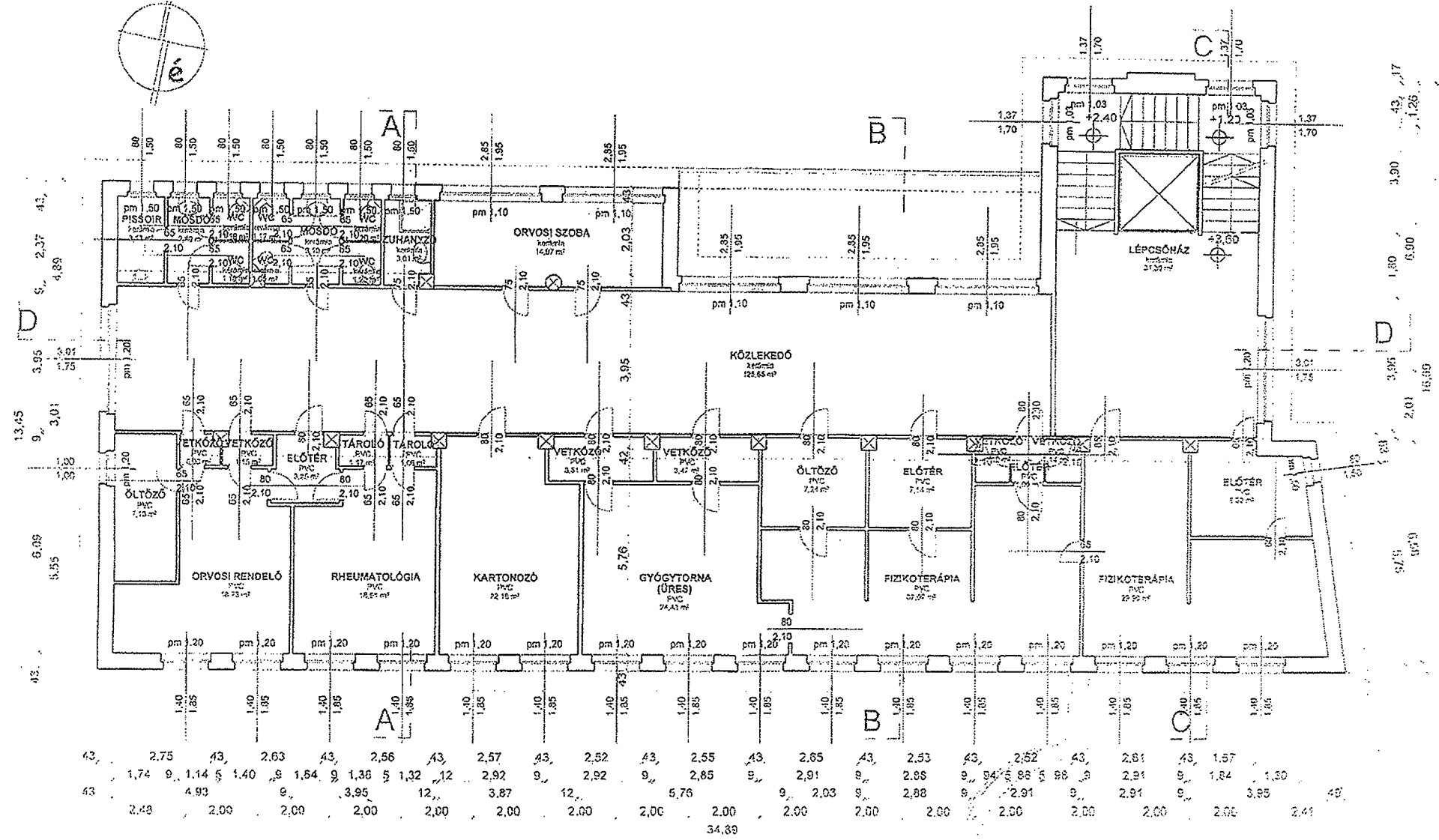
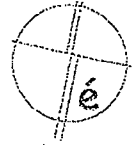




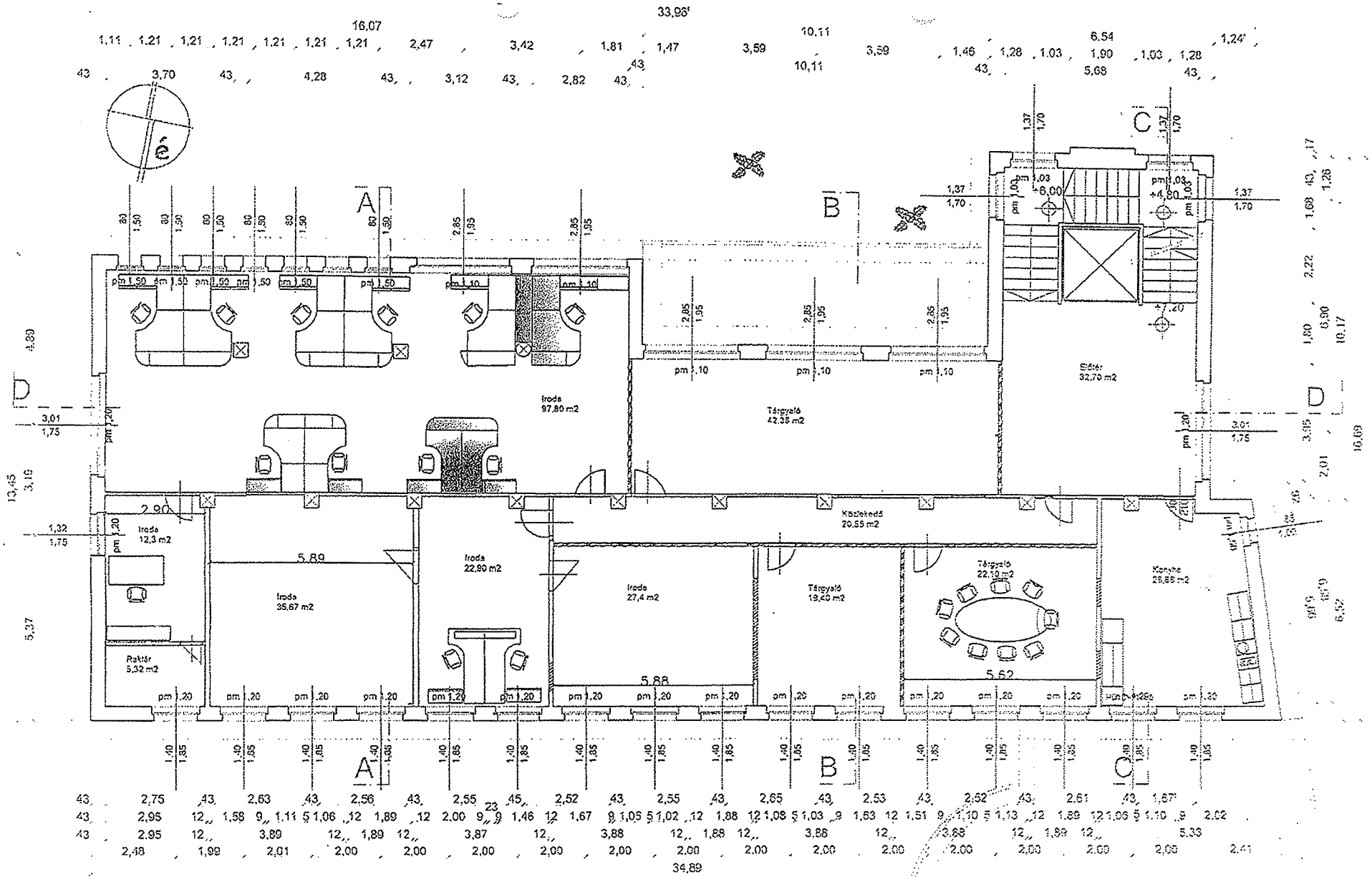
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ  
 BP. VIII. TRÉFORT U. 3-3. „B” épület



1,11 1,21 1,21 1,21 1,21 1,21 1,21 1,21 2,47 3,42 1,81 1,47 3,59 3,59 1,45 1,28 1,03 1,90 1,03 1,28  
 43 1,32 9 1,18 9 1,02 9 1,01 9 1,31 9 1,05 9 1,32 9 6,37 43 43 10,11 5,68 43  
 43 3,70 43 4,28 43 3,12 43 2,82 43 43 5,68 43

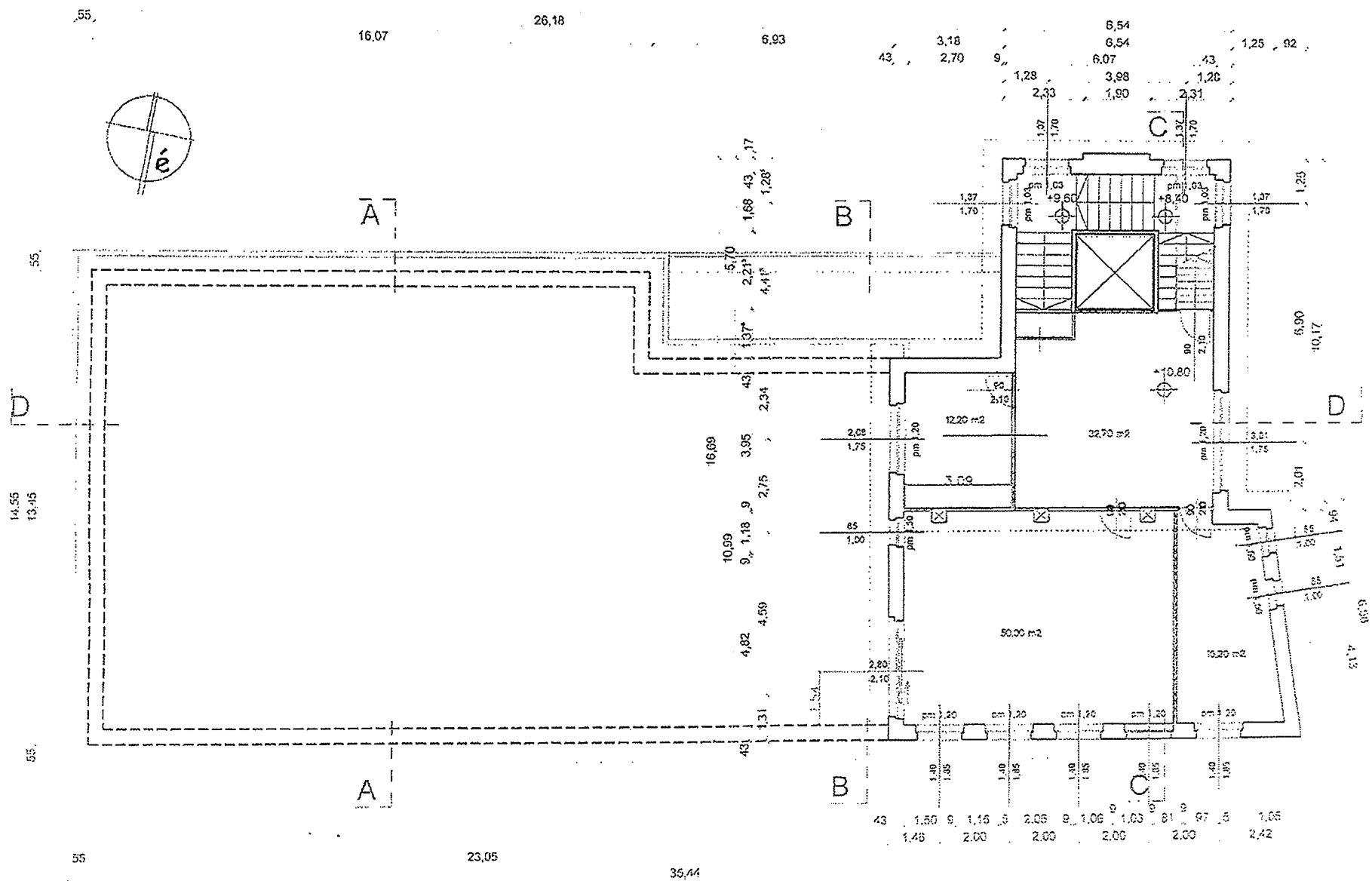


EP. VIII. TREFORT U. 3-5. - 'B' épület  
 I. EMELETI ALAPRAJZ



BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - "B" épület

II. EMELETI ALAPRAJZ



BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - "B" épület

III. EMELETI ALAPRAJZ

CSERMELY GÁBOR  
okl. építőmérnök  
okl. építészeti igazságügyi szakértő szakmérnök

JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 90.	
2015 FEBR 09. -	
Szám:	15520
Sign:	☞

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Központi Iktató

**KIEGÉSZÍTŐ**  
**IGAZSÁGÜGYI**

Ékezet:	2015 FEBR 09.	Szám:	38-2		
Melléklet:	1	Osztály:	Szép T.	Hőszám:	☞

**MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

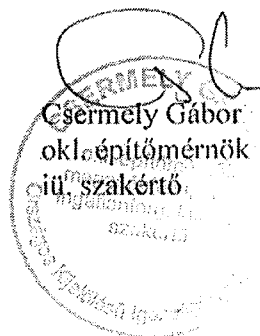
**Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám**  
**alatti ingatlanról**

Megbízó neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
címe: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Kapják: 4 pld. Megbízó  
1 pld. szakértő

Budapest, 2015. január

Készítette:



A szakvélemény 15 számozott oldalt tartalmaz



## 1. A szakértő megbízása

2014. szeptemberi keltetéssel a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából igazságügyi szakértői véleményt készítettem a **Budapest VIII. Trefort u. 3-5.** szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapításáról, valamint a jelenlegi bérlő (Georosco Kereskedelmi és Vagyonhasznosítási Kft.) által elvégzett állagmegóvási, karbantartási, felújítási munkák értékeléséről.

A szakvéleményben részletezettek alapján a

### **Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlanok**

az értékelés időpontjában érvényes piaci forgalmi értékét, a bérlői szerződés létrejöttének időpontjában érvényes műszaki állapotának figyelembe vételével

**538.000.000 Ft,**

azaz ötszázharminenyelemillió forint összegben,

a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák becsült értékét, a szakvélemény 5.4. fejezetében részletezettek figyelembe vétele mellett

**180.600.000 Ft,**

azaz száznyolcvanmillió hatszázezer forint nettó értékben határoztam meg.

2014. decemberében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat külön megbízás keretében kérte a szakvélemény kiegészítését. Jelen dokumentum az alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

Az alapszakvélemény tartalmazza:

- az ingatlanok, és az egyes épületek leírását,
- a jelenlegi állapot bemutatását,
- a jelenlegi bérlő által elvégzett kivitelezési munkák figyelembe vétele nélkül, az ingatlan forgalmi értékének meghatározását,
- a bérlő által beadott számlák és költségvetések szakértői értékelését.

## 2. A szakértő feladata

Az előzmények leírását az alapszakvélemény tartalmazza.

**Megbízó a kiegészítő szakértői eljárás során a szakértő feladatát az alábbiakban határozta meg:**

- 1. Mekkora a vizsgálat tárgyát képező ingatlan jelenlegi, aktuális állapot figyelembe vételével megállapítható piaci forgalmi értéke?*
- 2. A Megbízott korábban elkészített véleményében rögzített, a jelenlegi bérlő (Georosco Kereskedelmi és Vagyonghasznosítási Kft.) által eszközölt karbantartási, állagmegóvó munkákat, illetve egyéb ráfordításokat tételesen lebontva, részletesen mutassa be. Ennek során megbízott térjen ki arra, hogy az egyes munkálatok milyen célt szolgálnak (karbantartási, állagmegóvás, az épület – tényleges vagy tervezett funkciójától független – általános hasznosíthatósága szempontjából szükséges ráfordítás, lom/sitt elszállítás, gépészet stb.). A megbízott a fentiek szerinti részletes bontásban bemutatott munkálatokkal összefüggésben jelölje meg egyenként az általa elfogadni javasolt költségeket.*

Az alapszakértői eljáráshoz hasonlóan továbbra sem volt része a szakértői eljárásnak, értékelésnek:

- az ingatlan felmérése;
- épületdiagnosztikai, statikai vizsgálatok elvégzése;
- az épületgépészeti és épületvillamosági vezetékek és berendezések vizsgálata;
- a bérlő által elvégzett munkák tételes felmérése;
- felmérési, javítási, helyreállítási tervek és költségvetések készítése;
- gazdaságossági tanulmány készítése az ingatlan hasznosíthatóságáról;
- az ingatlan környezetvédelmi állapotvizsgálata;
- bérlői szerződés vizsgálata;

- annak vizsgálata, hogy a műemlék védelmének érdekében pontosan milyen feladatokat kell elvégezni, illetve ezek egyeztetése a hatósággal;
- az ingatlan jogi helyzetének elemzése.

### **3. Adatok**

Jelen kiegészítő szakértői eljárás során, az alapeljárás alkalmával rendelkezésemre bocsátott dokumentumokat használtam fel, további adat, dokumentum nem került átadásra.

### **4. Elemzések, megállapítások**

Jelen eljárás elsődleges célja annak vizsgálata, hogy a jelenlegi bérlő által elvégzett különböző kivitelezési munkák milyen mértékben befolyásolták, módosították az ingatlan forgalmi értékét, illetve azok karbantartási, állagmegóvási munkáknak, vagy felújításoknak tekinthetők-e. A rendelkezésemre bocsátott dokumentumokban szereplő egyes kivitelezési munkákat, munkanemeket ezért három kategóriába soroltam:

- *Karbantartás, állagmegóvás:* ide tartoznak jellemzően azok a munkák, amelyek az ingatlan állagmegóvásához, karbantartásához szükségesek, (például csatornák tisztítása, gallyazás, padlástér tisztítása, törött üvegek cseréje, nyílászárók beállítása stb.). Ezek a munkarészek jellemzően az ingatlan forgalmi értékét nem befolyásolják, azok az állagmegóvás, karbantartás révén az ingatlan műszaki állapotának szinten tartását célozzák.

A korábbi, a bérlő kiválasztására vonatkozó pályázati dokumentáció és bérleti szerződés szerint a ténylegesen elvégzett állagmegóvás, és hibajavítási munkálatoknak 24 hónap alatt el kell érniük legalább a nettó 49.100.000 Ft-ot.

Az értékelés során ide sorolt munkák, munkanemek ebbe a kategóriába tartoznak.

- *Felújítások*: a felújítási munkák két részre bonthatók.
  - Egy részük, bármilyen további hasznosítás esetén az ingatlan forgalmi értékét növelik, azaz az ingatlan általános – a tényleges, avagy tervezett funkciójától független –, használható állapotához szükséges munkák (például gépészeti és elektromos vezetékek, szerelvények felújítása, korszerűsítése, vakolat javítások stb.).
  - Másik részük olyan felújítási munkák, amelyek vélhetően csak a jelenlegi bérlő számára jelentenek többletet, más részére történő értékesítés esetén, ezek értéknövelő hatása bizonytalan (egyrészt azért is, mert a hasznosítás milyensége és funkciója is bizonytalan (pl. burkolások, válaszfalazások).

Mindenképpen megjegyzendőnek tartom, hogy számos esetben az egyes munkák, munkanemek egyértelmű besorolása a fenti kategóriákba bizonytalan, nem egyértelmű, már csak azért is, mert az ingatlan végleges funkciója (iroda, szállás jellegű vagy ismételten egészségügyi létesítmény stb.), és így még a végleges alaprajzi kialakítása is bizonytalan.

Az értékelendő munkákat a jelenlegi bérlő által összeállított költségvetési tételek tartalmazzák, ezek kerültek értékelésre az alapszakvéleményben is. Jellemzően egy-egy tételcsoportot, különösen ha azok egymással összefüggő tételekből állnak (pl. gépészeti rendszerek felújítása) egyben értékelek.

Az alapszakvéleményben tett megállapításhoz hasonlóan, az elvégzett munkarészek besorolását a fenti kategóriákba, műszaki értékük teljes egyértelműséggel történő meghatározását tovább nehezítik az alábbiak:

- az eredeti, felújítás előtti állapot a szakértő előtt nem ismert, ilyen dokumentum nem áll a rendelkezésre;
- csak engedélyezési terv készült, az is csak az 'A' jelű épületre, így még árazatlan költségvetés sem készült (ez a kiviteli terv része lenne), amelyből a mennyiségek felülvizsgálhatók lehetnének;

- az egyes költségvetésekhez, azok tételeihez építési, illetve felmérési napló nem készült;
- egyes munkanemek időben többször kerültek elvégzésre (tisztítások, üvegcserek, javítások, stb.), amelyek alkalmankénti elvégzési utólag így már nem ellenőrizhetők;
- átadási dokumentáció különböző dokumentumai (megvalósulási tervek, beépített anyagok megfelelőség igazolása, szállítólevelek stb.) nem kerültek a szakértő felé átadásra;
- a megvalósult állapot műszaki megfelelőségét igazoló különböző jegyzőkönyvek (pl. nyomáspróba jegyzőkönyvek, érintésvédelmi jegyzőkönyvek stb.) nem állnak a szakértő rendelkezésére;
- számos tétel (különösen a bontásoké, cserélt szerkezeteké, illetve a takart szerkezeteké is) mennyisége utólag már nem, illetve csak feltárások során lenne ellenőrizhető (pl: aljzatkiegyenlítés, vakolatok vastagságai, amelyek azok egységárait is számottevő mértékben befolyásolják);
- a költségvetés számos tétele 'K' tétel kategóriájába tartozik, amelyek egységárainak meghatározása a szokásosnál tágabb keretek között változhat. Egy felújítás elszámolása – különösen, ha az egy műemlék épületben valósul meg – jellemzően az átlagosnál magasabb egységárakon történik.

Az alap és a kiegészítő szakvélemény 2. fejezetében, illetve a fentiekben is leírt peremfeltételek a bérlő által megadott költségek teljes egyértelműséggel történő felülvizsgálatát nem tették lehetővé. Ezért az alapszakvélemény készítése során megvizsgáltam, hogy a becsatolt számlák és költségvetések az egyes épületek vonatkozásában milyen készültséget, illetve fajlagos értéket jelentenek, és azok a helyszíni szemle tapasztalatai szerint reálisnak tekinthetők-e. Az akkor elvégzett elemzések szerint az 'A' épület esetében közel 30 %-os készültség állapítható meg. A 'B' épület II. és III. emeletére vetített fajlagos költségek 78.000 Ft/m<sup>2</sup>-ben kerültek meghatározásra. Szakértői megállításom szerint mindkét épület esetében a megadott készültség, illetve fajlagos érték reálisnak tekinthető. Jelen kiegészítő szakértői

eljárás a különböző számlák és költségvetések műszaki tartalmának a fejezet elején megadott kategóriákba sorolását tartalmazza.

Az egyes számlákhoz tartozó munkák az alábbiak szerint sorolhatók be:

**2010. évben elvégzett munkák:** (a munkák költségvetési tételekkel vannak dokumentálva, amelyek összege és elkészülte a bérbeadó részéről teljesítésigazolással került igazolásra).

*Karbantartás, állagmegóvási munkák közé sorolhatók:*

- udvari lefolyósó javítása (849.901 Ft);
- radiátor elzárók cseréje kisebb részben (rossz állapotú radiátorok leszerelése, fűtési rendszer átmosása, lógó szellőző csövek visszabontása: 393.965 Ft);
- nyílászárók zárhatóvá tétele (789.360 Ft),
- építőmesteri munkák (gallyazás, lefolyók tisztítása, üvegek cseréje, homlokzati díszek visszabontása stb. 7.573.878 Ft).

*Felújítás jellegű munkák:*

- radiátorok elzáró cseréje nagyobb részben (2.335.256 Ft),
- építőmesteri munkák (új vakolat, teraszszigetelés, burkolás: 4.657.640 Ft).

**2011. évben elvégzett munkák:**

A munkák itt is költségvetési tételekkel vannak dokumentálva, amelyek összege és elkészülte a bérbeadó részéről teljesítésigazolással került igazolásra.

*Karbantartás, állagmegóvás:* asztalos munkák (4.687.935 Ft), lakatos munkák (3.416.716 Ft), építőmesteri munkák (gallyazás, tetők, lefolyók tisztítása, üvegek cseréje, sirt elszállítása; összesen: 3.029.763 Ft).

*Felújítás (az ingatlan értékét növelő rész):* ólom strangok javítása (1.996.253 Ft), cirkulációs vezeték átszerelése (636.657 Ft), strangelzárók cseréje (1.574.036 Ft), kazánház gépészeti felújítására (12.275.246 Ft), elektromos munkák (4.883.484 Ft).

**2012. novemberi teljesítéshez tartozó számla:** az alapszakvéleményben jóváhagyott elszámolás összege 3.280.000, amely gépészeti munkák költségvetési tételeit

tartalmazza (tűzvíz hálózat használhatóvá, kazánház fűtésre alkalmassá tétele). A munkákat az ingatlan értékét növelő felújítási kategóriába sorolom.

**2013. júniusi teljesítéshez tartozó számla:** műszaki tartalma a padlástér takarítását, fertőtlenítését tartalmazza, amelyet karbantartási, állagmegóvási kategóriába sorolok (összege: 4.820.000 Ft).

**2013. márciusi teljesítéshez tartozó munkák (3.600.290 Ft):** építőmesteri munkák, amelyek karbantartási kategóriába sorolhatók (gallyazás, lefolyók, csatornák tisztítása, homlokzati elemek (záró- és osztópárkány stb.) helyreállítása).

**2013. szeptemberi teljesítésű munkák:** az 'A' épület pincéjében nedves, salétromos vakolat levésése, amely karbantartás, állagmegóvási kategóriába sorolható, és amelynek összegét az alapszakvéleményben 900.000 Ft összegben javasoltam elfogadni.

**'A' jelű épületben ifjúsági szállítás kialakításának** elszámolása (az alapszakvéleményben jóváhagyott összege: 81.000.000 Ft), amely az alábbi tételcsoportokat tartalmazza:

**Építészeti munkák:**

*Sitt elszállítás:* A munkanem egyértelmű besorolása az egyes kategóriák között bizonytalan, ezért annak százalékos megosztását javaslom (60 % állagmegóvás, 40 % értéknövelő beruházáshoz kapcsolódó, azaz 4.330.440 – 2.887.000 Ft értékben).

*Ideiglenes segédstruktúrák:* járulékos munkának tekinthető, amelynek megosztását az épületen belüli munkák arányában javaslom elfogadni (30-65-5 %, azaz 1.203.500 – 2.607.500 – 200.500 Ft).

*Monolit beton, vasbeton szerkezetek:* aljzatbetonozást és monolit vasbeton födém készítését tartalmazza kisebb felületen. A munka értéknövelő felújításnak tekinthető (654.500 Ft).

*Kőműves munkák:* a tételcsoport tartalmazza a különböző nyílások bontását, befalazásokat, válaszfalak építését, belső vakolatok készítését, díszítések javítását, gipszkartonozásokat. A munkanem a három kategória között megoszlik. A

karbantartás, állagmegóvás kategóriájába tartoznak a különböző javítások, amelyek értéke 164.000 Ft-ban határozható meg. Az értéknövelő felújítások kategóriájába tartoznak a belső válaszfalak bontásai, építései, a gépi vakolások, a fal és födém áttörések helyreállításai, a csorbázatok kifalazásai, a régi csempék alatti habarcsok leverései, a nyílásáthidalások készítése (5.236.500 Ft), a nem értéknövelő felújítások közé tartoznak nyílásbontások, befalazások, a zuhanypadka készítése, a gipszkarton válaszfalak, előtétfalak készítése (3.667.500 Ft).

*Asztalos szerkezetek:* jellemzően a különböző nyílászárók és azok tartozékainak javítását tartalmazzák, amelyek így jellemzően karbantartási jellegűek, kisebb részben értéknövelő felújításnak tekinthetők. A két kategória közötti megosztást 75-25 % arányban javaslom elfogadni (8.195.000 – 2.731.700 Ft).

*Szigetelések:* kisebb értékű tételről van szó (lépéshangszigetelés: 10.000 Ft), amelyet az értéknövelő felújítás kategóriájába sorolok.

*Burkolások:* a burkolások jellemzően bontási munkákat takarnak, amelyeket nagyobb részben az értéknövelő felújítás részének tekintek (1.402.700 Ft), mivel bontásuk mindenképpen indokolt volt, kisebb részben karbantartás jellegűek (235.400 Ft).

*Üvegezések:* az üvegezéseket karbantartás jellegű munkák közé sorolom (1.910.000 Ft),

*Lakatos munkák:* a lakatos munkák nagyobb részben karbantartási-állagmegóvási jellegűek, kisebb részben értéknövelő felújítás kategóriájába tartoznak, amelynek arányát 70 – 30 %-ban javaslom elfogadni (5.187.500 Ft – 2.223.460 Ft).

*Ácsmunka:* a munkanem egy kisebb felületen lambéria burkolat készítését, valamint egy belső állvány készítését tartalmazza. A munkanemet inkább a karbantartás, állagmegóvás kategóriájába sorolom (152.800 Ft).

**Gépészeti munkák:** a munkákat értéknövelő felújítás kategóriájába sorolom, amelyeknek az alapszakvéleményben meghatározott összege 20.000.000 Ft. A munkanem tartalmazza a tűzvíz-rendszer részleges bővítését, a meglévő gépészeti vezetékek és szerelvények (fűtés, víz-csatorna) bontását, és újrakészítését, melegvíz tárolók és kazánház szerelési, valamint a szellőzés bontási és szerelési munkáit.



**Elektromos munkák:** értéknövelő felújítási munka, amely bontási munkákon felül új vezetékeezést, szerelvényezési tételeket, valamint a tűzjelző hálózat, kamera rendszer, riasztó rendszer, TV antenna, számítógépes rendszer, kaputelefon rendszer vezetékeezését tartalmazza. Az alapszakvéleményben a munkák összegét 12.000.000 Ft értékben javasoltam elfogadni.

**Tervezés:** a tervezést a nem értéknövelő „felújítás” tételkörbe sorolom (6.000.000 Ft)

**'B' épületben iroda kialakítása (37.990.256 Ft):**

**Építészeti munkák:**

*bontási munkák:* a bontások tételcsoport válaszfalak, burkolatok és nyílászárók bontásait tartalmazza. A munkanemet jellemzően értéknövelő kategóriába sorolom, amelyek bármilyen későbbi hasznosítás esetén a tulajdonosnak el kellene végezni (látva az épület I. emeletének műszaki állapotát). Értéke 2.253.569 Ft.

*helyszíni beton, vasbeton szerkezetek:* beton aljzatok felbontását, és új készítését tartalmazza kisebb felületen, valamint 3 db nyílásáthidaló elhelyezését. E munkanemet az értéknövelő felújítás kategóriájába sorolom.

*kőműves munkák, gipszkarton munkák:* nyílásbontásokat, befalazásokat, válaszfalak készítését, belső vakolásokat, falazatok javítását, hiányok pótlását, gipszkarton válaszfalak, előtétfalak készítését tartalmazza jellemzően a tételcsoport. Néhány tétel esetében lehet karbantartásról beszélni (pl. falazati hiányok pótlása, tokok körülfalazása: 211.360 Ft). Ugyanakkor a különböző válaszfalazások, ajtónyílások kialakítása egy értékesítés esetén nem biztos, hogy értéknövekedést jelentenek egy új tulajdonos számára (1.394.728 Ft). A munkanem értéknövelő felújítás része 874.675 Ft értékben határozható meg.

*burkolatok:* A burkolatokat jellemzően szintén nem tekintem forgalmi érték növelő felújításnak, csak az aljzatok kiegyenlítését (2.471.550 - 491.112 Ft).

*törmelék elszállítás:* A pipere takarítást nem értéknövelő kategóriába sorolom. A törmelék elszállítása a három kategória között az alábbi arányban, értékben oszlik meg 318.860 – 318.860 – 549.780 Ft.

*asztalos munkák:* az asztalos szerkezetek jellemzően a különböző nyílászárók és azok tartozékainak javítását tartalmazzák, amelyek így jellemzően karbantartási munkának tekinthetők (284.680 Ft).

*festés, mázolás:* a festés mázolás esetében a fedő mázolást a nem értéknövelő beruházás kategóriájába sorolom (1.716.303 Ft), a felület előkészítését pedig az értéknövelők közé (2.975.938 Ft).

*üvegezés:* karbantartás jellegű munka (656.800 Ft).

*lakatos munkák:* karbantartás jellegű munka (282.600 Ft).

**Gépészeti munkák:** a tételek a fűtés bontási munkáit (2.005.903 Ft), fűtés vezeték szerelését (1.991.720 Ft), szerelvényezését (2.281.396 Ft), a víz-csatorna szerelést (1.033.932 Ft), szerelvényezést (692.524 Ft), a fűtés és víz mérhetőségének kialakítását (637.380 + 158.056 Ft), és a klímaszerelés munkáit tartalmazzák (2.456.460 Ft), amelyeket az értéknövelő felújítás kategóriájához tartozónak tartok.

**Elektromos munkák:** a tételek a bontásokat, az ideiglenes világítást, elektromos vezetékek, szerelvényezés tételeit tartalmazzák. Az ideiglenes világítást nem értéknövelő felújítás kategóriájába (43.100 Ft) sorolom, a többi tétel az értéknövelő felújítás kategóriájába tartozik.

## **6. Válasz a Megbízó által feltett kérdésekre**

*ad 1. Mekkora a vizsgálat tárgyát képező ingatlan jelenlegi, aktuális állapot figyelembe vételével megállapítható piaci forgalmi értéke?*

### **Válasz**

Az alapszakvéleményben a **Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlan** forgalmi értékét, a bérleti szerződés létrejöttének időpontjában érvényes műszaki állapot figyelembe vételével **538.000.000 Ft, azaz ötszázharmincyolemillió forint** összegben határoztam meg. A jelenlegi értékeléskor nem a bérleti szerződés megkötésekor műszaki állapotot, hanem az azóta eltelt időben, a jelenlegi bérlő által elvégzett munkák figyelembe vétele mellett kell meghatároznom az ingatlan forgalmi értékét.

A bérlő által elvégzett munkákat az előző fejezetben részletezettek szerint három nagyobb kategóriába soroltam, amelyek között külön választottam a forgalmi értéket befolyásoló munkákat, amelyek teljes összegét kerekítve 111.600.000 Ft határoztam meg.

A fentiek figyelembe vételével a **Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlan** forgalmi értékét, a jelenlegi bérlő által elvégzett felújítási munkák figyelembe vételével, kerekítve

**650.000.000 Ft**

összegben határozom meg.

ad 2. A Megbízott korábban elkészített véleményében rögzített, a jelenlegi bérlő (Georosco Kereskedelmi és Vagyongazdálkodási Kft.) által eszközölt karbantartási, állagmegóvó munkákat, illetve egyéb ráfordításokat tételesen lebontva, részletesen mutassa be. Ennek során megbízott térjen ki arra, hogy az egyes munkálatok milyen célt szolgálnak (karbantartási, állagmegóvás, az épület – tényleges vagy tervezett funkciójától független – általános hasznosíthatósága szempontjából szükséges ráfordítás, lom/sitt elszállítás, gépészet stb. A megbízott a fentiek szerinti részletes bontásban bemutatott munkálatokkal összefüggésben jelölje meg egyenként az általa elfogadni javasolt költségeket.

### Válasz

A Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlanban, a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák értékeit az előző fejezetben ismertetettek, és az alábbi összefoglaló táblázat szerint javaslom elfogadni:

Munkanem	Karbantartás (Ft)	Felújítás általános használati állapothoz (Ft)	Felújítás általános használati állapotban felül (Ft)
<b>2010 évi munkák</b>			
udvari lefolyók javítása	849.901		
radiátorok elzárók cseréje	393.965	2.335.256	
asztalos munkák	789.360		
<b>Építőmesteri munkák</b>			
fák gallyazása, levelek takarítása, lapostető, palatető javítása, üvegtető tisztítása, üvegek cseréje pince vakolat leverése stb.	7.573.878		
terasz szigetelése, burkolása		273.260	
emeleti szinteken új vakolat		4.384.380	
<b>2011 évi munkák</b>			
Ólom strangok javítása, cseréje		1.996.253	
cirkulációs vezeték átszerelése		636.567	
Strangelzárók cseréje		1.574.036	
Kazánház gépészeti felújítása		12.275.246	
Asztalos munkák	4.687.935		
Lakatos munkák	3.416.716		
Építőmesteri munkák	3.029.763		
Elektromos munkák		4.883.484	

<b>2012. évi munkák</b>			
Padlás fertőtlenítése	4.820.000		
<b>2012. decemberi munkák</b>			
tűzvíz hálózat használhatóvá tétele		3.280.000	
<b>2013. áprilisi számla</b>			
gallyazás, lefolyók tisztítása, sérült homlokzati elemek javítása	3.600.290		
<b>2013. szeptemberi számlák</b>			
pincei építőmesteri munkák	900.000		
<b>'A' épület</b>			
<b>Építőmesteri munkák</b>			
Sitt elszállítás	4.330.440	2.887.000	
ideiglenes segédszerkezetek	1.203.500	2.607.500	200.500
monolit beton, vasbeton szerkezetek		654.500	
kőműves munkák	164.000	5.236.500	3.667.500
asztalos szerkezetek	8.195.000	2.731.700	
szigetelések		10.000	
burkolások		1.402.700	235.400
üvegezések	1.910.000		
lakatos munkák	5.187.500	2.223.460	
ácsmunkák		152.800	
<b>Gépészeti munkák</b>			
tűzvíz hálózat		293.000	
gépészeti munkák		17.463.000	
szellőzés szerelés		2.244.000	
<b>Elektromos munkák</b>			
		12.000.000	
<b>Tervezés</b>			
			6.000.000

<b>B' épület átépítés</b>			
<b>Építészet</b>			
Bontási munkák		2.253.569	
Helyszíni beton, vasbeton		556.560	
Kőműves munkák, gipszkarton munkák	211.360	874.675	1.394.728
gipszkartonozás		1269.994	
burkolatok		491.112	2.471.550
Törmelék elszállítás	318.860	318.860	549.780
Asztalos munkák	284.680		
Festés, mázolás		2.975.938	1.716.303
üvegezés	656.800		
lakatos munkák	282.600		
<b>Gépészeti munkák</b>			
Bontási munkák		2.005.903	
Fűtés vezetékek szerelése		1.991.720	
Fűtés szerelvényei		2.281.396	
víz-csatorna szerelés		1.033.932	
víz csatorna szerelvényei		692.524	
Fűtés mérhetősége		637.380	
Víz mérhetősége		158.056	
Klíma szerelés		2.456.460	
<b>Elektromos munkák</b>			
Bontások		256.555	
ideiglenes világítás			43.100
elektromos vezetékek, szerelvényezés		4.789.048	
elektromos szerelvényezés		5.016.822	
<b>Mindösszesen kerekítve:</b>	<b>52.800.000</b>	<b>111.600.000</b>	<b>16.250.000</b>

A fentiekben részletezettek alapján, a jelenlegi bérlő által elvégzett munkák kategóriák szerinti nettó értékei az alábbi összegekben határozhatók meg:

- karbantartási, állagmegóvási munkák: 52.800.000 Ft;
- az ingatlan forgalmi értékét növelő felújítások értéke: 111.600.000 Ft;
- általános használati állapoton felüli felújítások, amelyek a jelenlegi bérlő számára jelentenek többletet: 16.250.000 Ft.

Budapest, 2015. január

Csermely Gábor  
okl. építőmérnök  
igazságügyi szakértő