

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 ötszázharmincyolcmillió forint

összegben határoztam meg.

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

Válasz

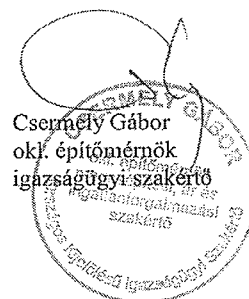
A Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlanon, a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák becsült értéke, az 5.4. fejezetben részletezettek figyelembe vétele mellett

180.600.000 Ft,

azaz száznyolcvanmillió hatszázezer forint.

Mellékletek: helyszínrajz (1 oldal)
tulajdoni lap (2 oldal)
alaprajzok (9 oldal)

Budapest, 2014. szeptember



TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Széki Földhivatal
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Pf. 415.

Céltel: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés
Mégjelölés száma: 0000022591342014
2014.06.26

Értékelő: 98

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36534 holynajzi szám

1066 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3.

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:	terület	hat. t. jog.	terület	hat. t. jog.
alrészlet adatai	ha m ²	E. t. III	ha m ²	E. t. III
növelési ág/kivett megnevezés/				
Kivett orvosi rendelő	0	709	0	0

1. bejegyző határozat: 52587/2/2006/06.01.30
Művelési környezet

2. bejegyző határozat: 142012/1/2007/07.04.26
Művelési
a 9/2007 (II.9) CMK számú rendelet alapján.

H.R.E.S.Z.

4. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 156278/3/1996/96.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 500006/3375997/97.09.07

jogaim: átvevő 3382/1966.02.18.

jogállás: tulajdonos
név: HEGYAS ALIÁN
cím: - - -

5. hányad: 0/0 tör. határozat: 156278/3/1996/96.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 500006/3375997/97.09.07

jogaim: átvevő 3382/1966.02.18.

jogállás: kezelet
név: FÜVÉRCZY TIBORCS BILLAGS JÁNOS SZÜZ KÖZNEVELŐINTÉZET
cím: 1066 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3.

6. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 183392/2/1998/98.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 156278/3/1996/96.09.21

jogaim: 1990. évi LMV

jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FÜVÉRCZY TIBORCS BILLAGS JÁNOS SZÜZ KÖZNEVELŐINTÉZET
cím: 1066 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3-11

7. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 183392/2/1998/98.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 183392/1/1998.09.16

jogaim: tulajdonos

jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1066 BUDAPEST VIII. KER. Eötvös utca 65-67.

H.R.E.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



A megrendelés előlegdíja: 0 Ft

Szám:

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. Széchi Földhivatal Budapest, XI. Budaiúti st. 59. 1519 TF 1413	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes társadalom Mégselelés száma: 86006072801362014 2014.06.26	BUDAPEST VIII. KER. Közfelhalmozási közterület Helyrajzi szám: 36534 helyrajzi szám
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Folytatás az előző lapon HIRŐSZ		
1. bejegyzés határolat, érkezési idő: 141241/21/2002/17.07.11 Vezetéki jog 25 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VEB-111/2012. Jogszerűt: név: BUDAPEST VIII. KER. cím: 1122 BUDAPEST VIII. KER. Váci ut. 72-74.		
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás során került kiadásra. Hiteles 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

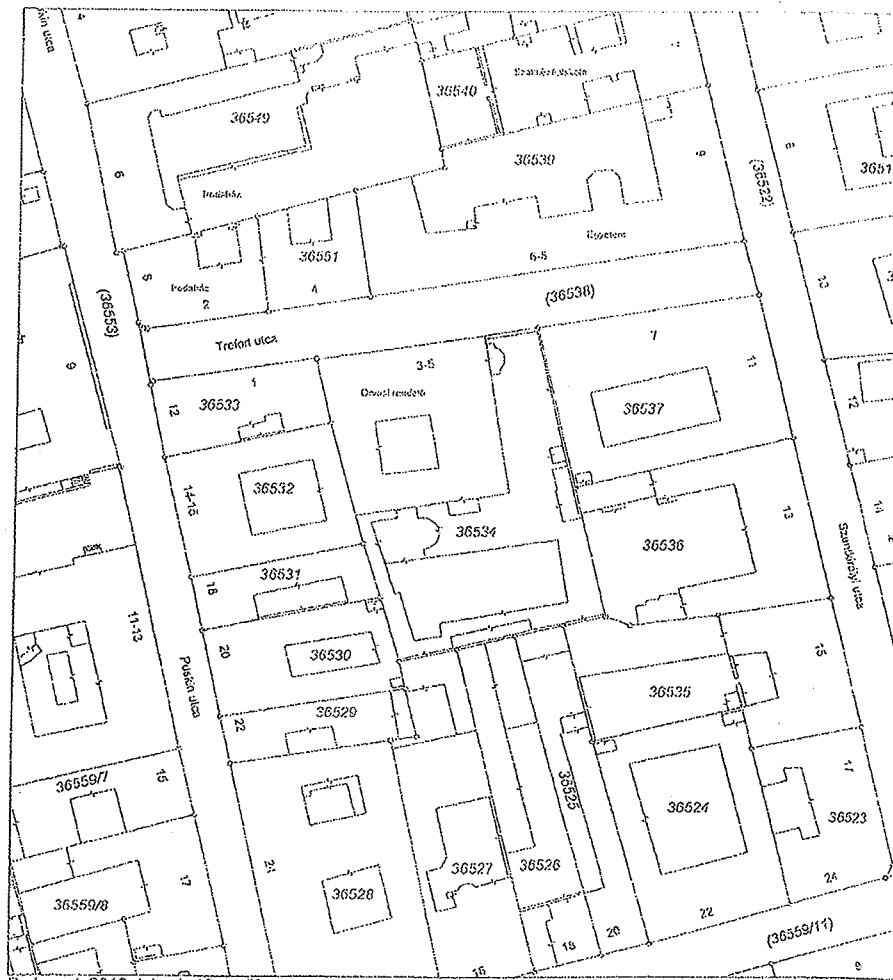
TÉRKÉPMÁSOLAT
Budapest VIII. kerület

Helyrajzszám: 36534
Terület: 2789 m²
Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 7205/456/2013
Készítette: Herczeg Erka



A térképmásolat tartalmát megőrzik a földmívelés nap évenkénti nyilvános kiadványaitól.

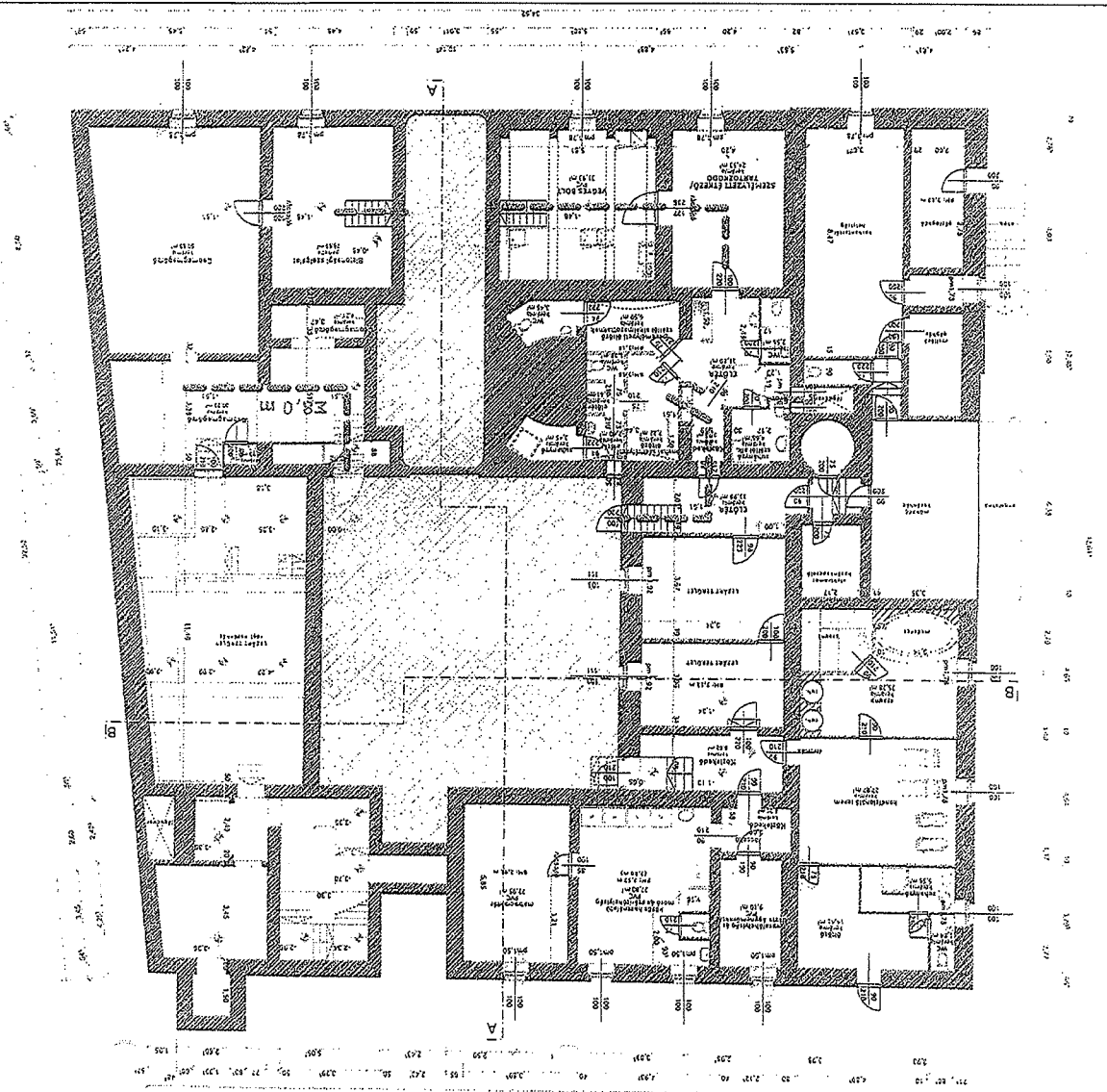


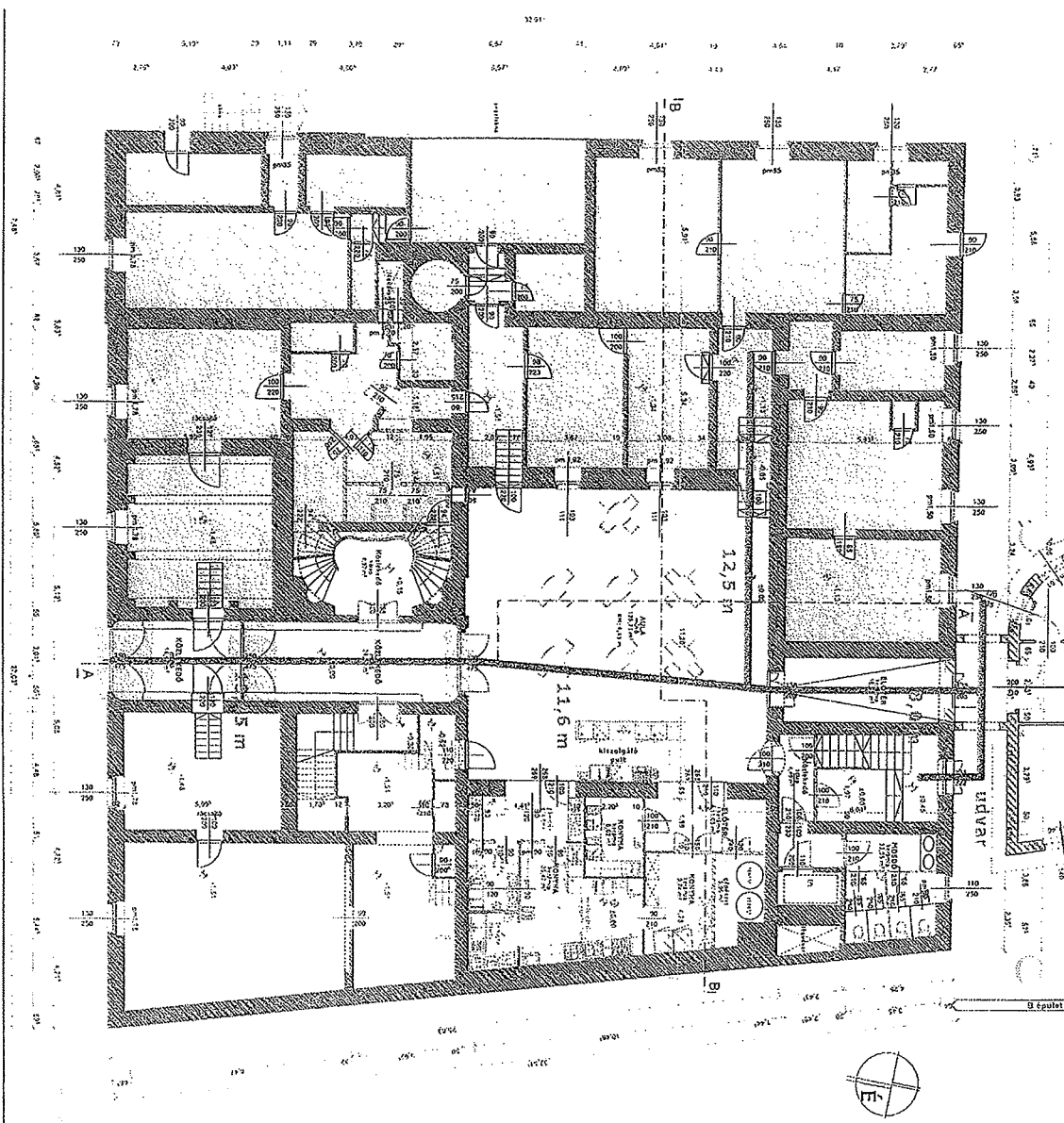
Budapest, 2013. február 18. 11:52

Méreték levételére nem használható

ELECTRICIAN'S REPORT	
DATE OF INSPECTION:	10/25/2011
PROJECT NAME:	RENOVATION OF ...
CLIENT:	...
INSPECTOR:	...
CITY:	...
STREET:	...
PLANNED WORK:	...
EXISTING ELECTRICAL SYSTEM:	...
RECOMMENDATIONS:	...
BY: [Signature]	
TITLE: ELECTRICAL ENGINEER	
FIRM: [Firm Name]	

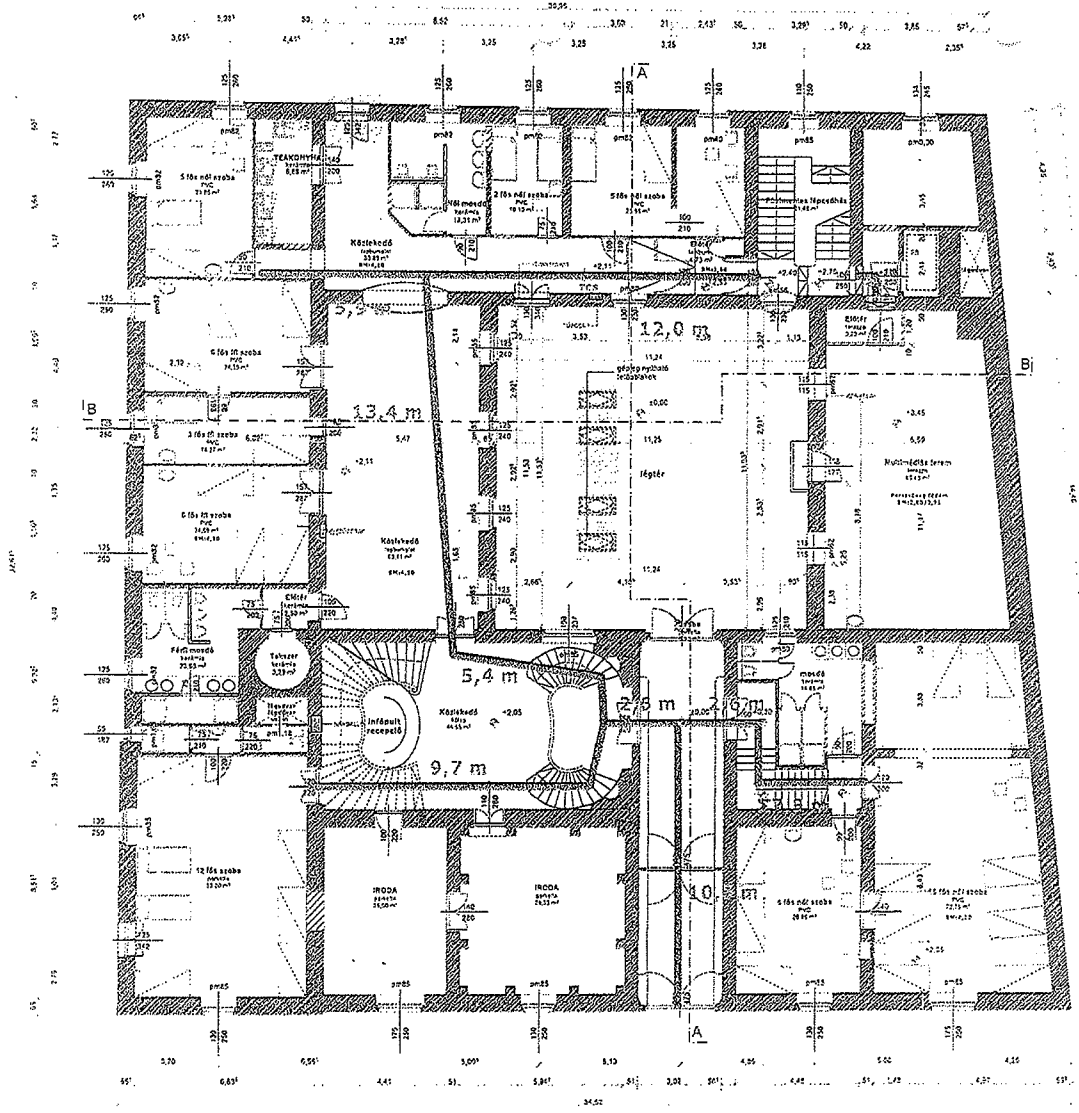
Electrical floor plan





LENGKAP SIKAP BERFUNGSI
ELEKTROMOAN DI BLOK

<p>REVISI</p> <p>NO. 1</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 2</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 3</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 4</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 5</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 6</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 7</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 8</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 9</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 10</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 11</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 12</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 13</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 14</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 15</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 16</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 17</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 18</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 19</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 20</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 21</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 22</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 23</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 24</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 25</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 26</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 27</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 28</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 29</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 30</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 31</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 32</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 33</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 34</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 35</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 36</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 37</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 38</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 39</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 40</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 41</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 42</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 43</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 44</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 45</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 46</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 47</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 48</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 49</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 50</p> <p>REVISI</p>	
<p>REVISI</p> <p>NO. 51</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 52</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 53</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 54</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 55</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 56</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 57</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 58</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 59</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 60</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 61</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 62</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 63</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 64</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 65</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 66</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 67</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 68</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 69</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 70</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 71</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 72</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 73</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 74</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 75</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 76</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 77</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 78</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 79</p> <p>REVISI</p> <p>NO. 80</p> <p>REVISI</p>	



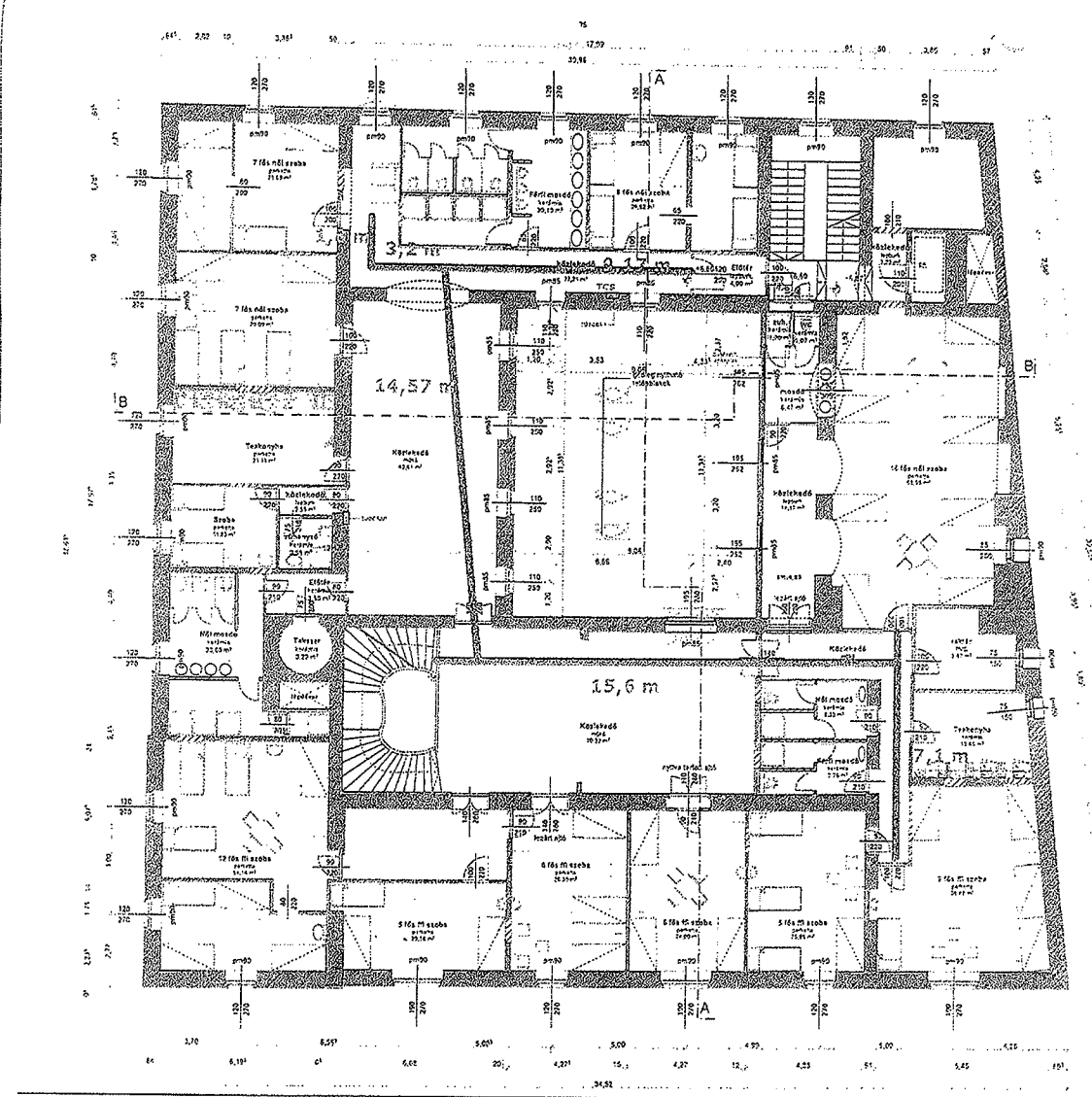
Agyak száma: 27 ffi/30 női
+ 2 db 2 ágyas szoba

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

lőszelező áttal vezérelt
elektromosan nyitó

ÉPÍTŐVÁLLALKODÓ KÖZLEKEDŐ SZÁLLÁSRENDELŐ SZÁLLÁSRENDELŐ	
Tervező: Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:
Építéskészítő:	Építéskészítő:



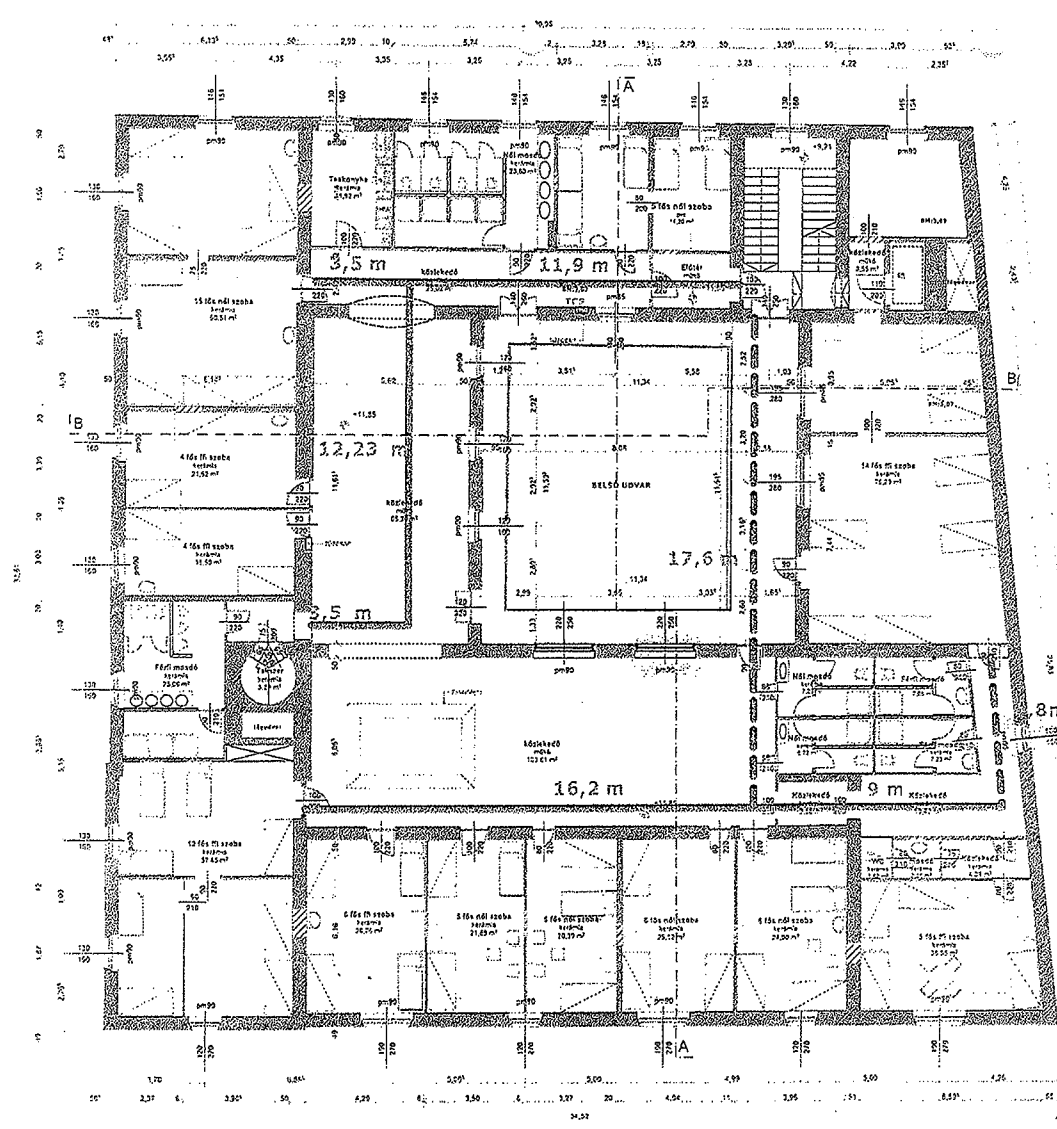
Ágyak száma: 43 ffi/35 női
 + 1 db 2 ágyas zuhanyzós szoba

Létesített:	FFI	Wc	Zuhany	Mosdó
		5+3	5	7
	Női	Wc	Zuhany	Mosdó
		5	6	8

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

tűjelzés által vezérelt
 elektromos nyitóg

SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA KÖZÖSSÉGI SZÁLLÁSHELY TERVEZÉSE	
111. BUDAPEST, HÉVÉNYI ÚT 34. (111. BUDAPEST, HÉVÉNYI ÚT 34.)	
Tervező: SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA Építész: SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA Építésvezető: SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	Építésvezető: SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA Építésvezető: SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA Építésvezető: SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA
SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA	SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA SZ. VIL. TERVEZŐ IRODA



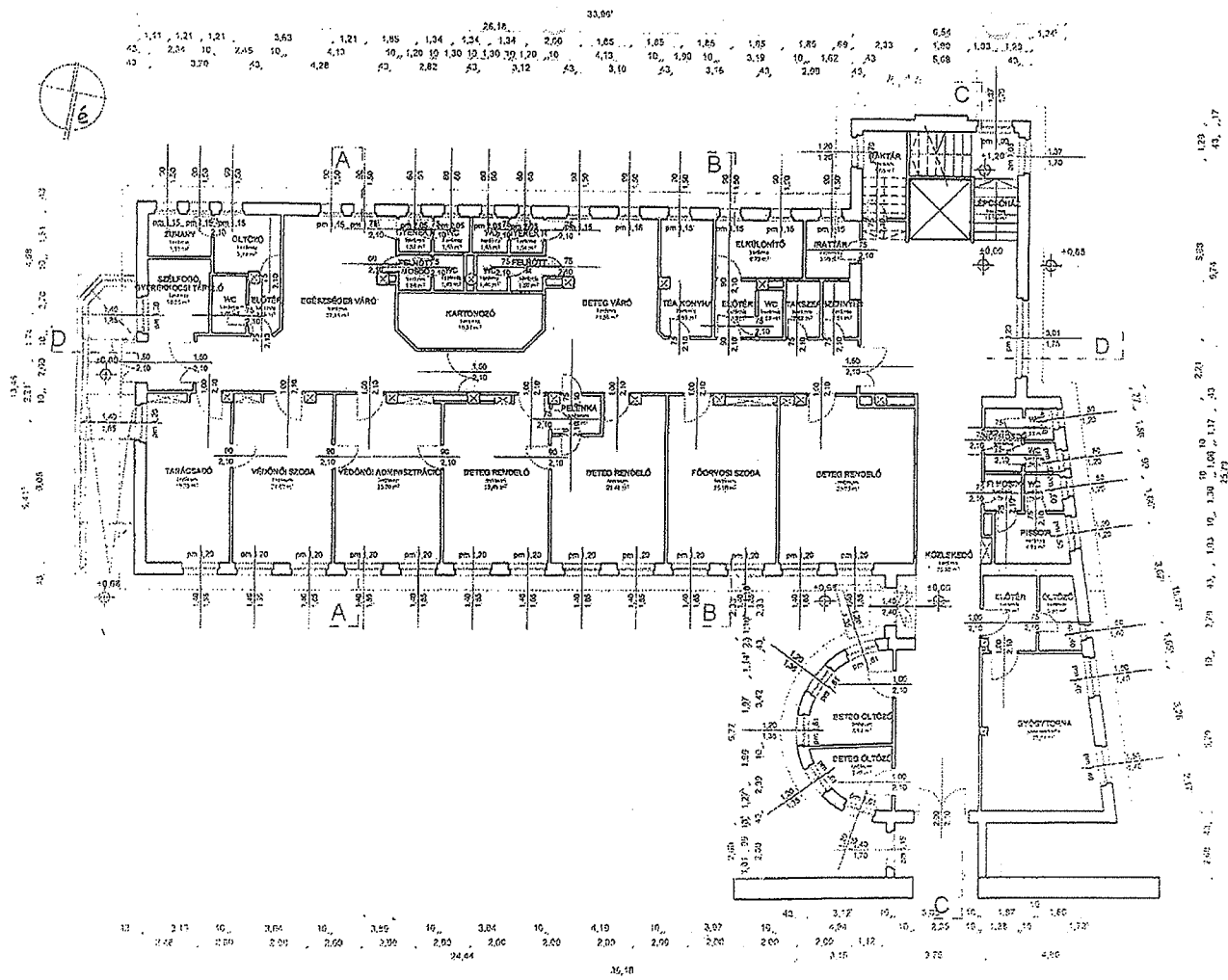
Ágyak száma: 48 ffi/42 női

Létesített:	FFi	Wc	Zuhany	Mosdó
	5-3	5	5	7
	Női	Wc	Zuhany	Mosdó
	6	6	6	6

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

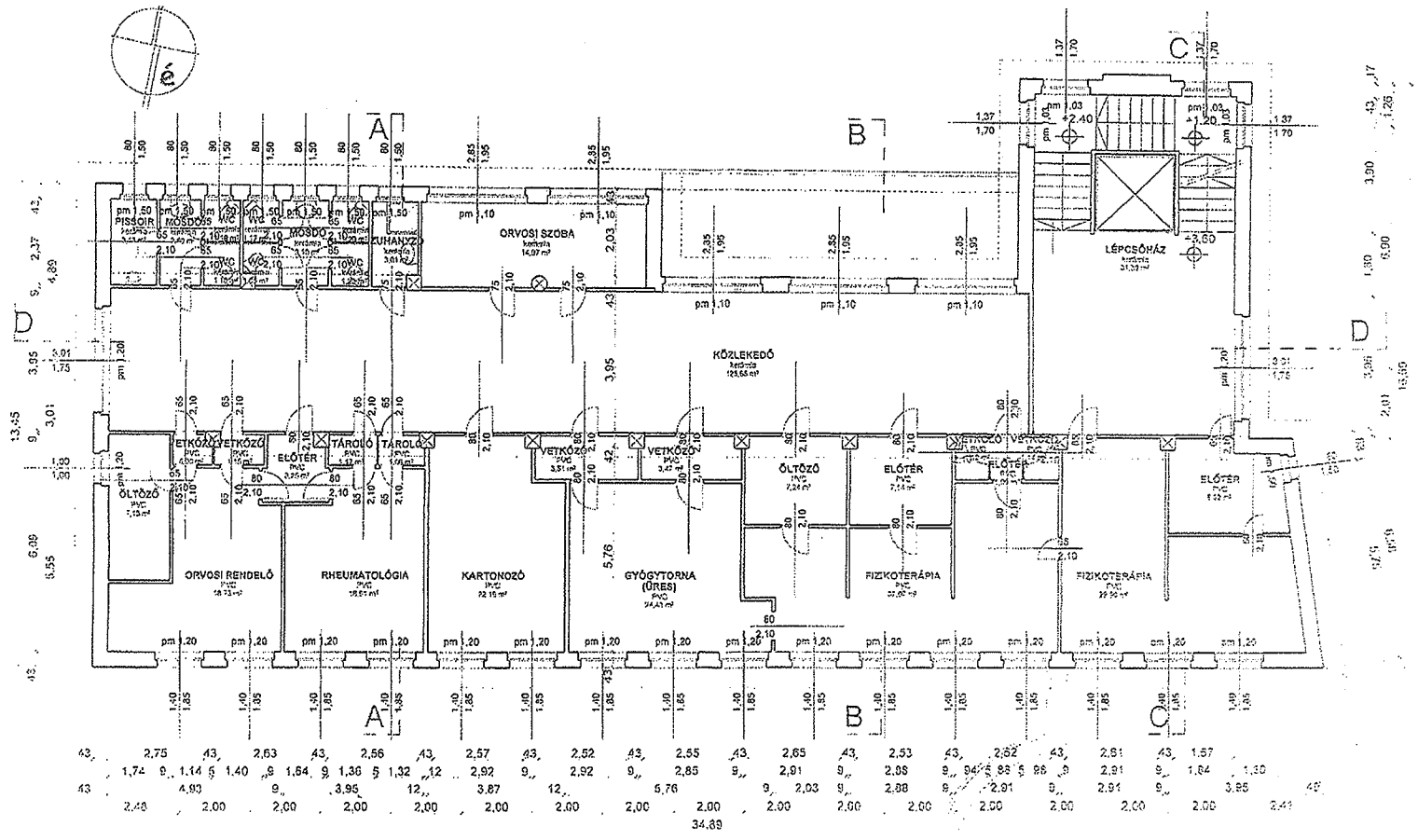
Lüftung átval vezérelt
elektromosan nyitó

SZÉKÉNYVÉDELMI ÉS KÖZLEKEDÉSI SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT. 1052 BUDAPEST, HATÁRTALAN UTCA 11. TEL: 06-1-461-1111	
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.
SZAKKÖZVETÍTŐ SZAKKÖZVETÍTŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.	ÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÓ KFT.

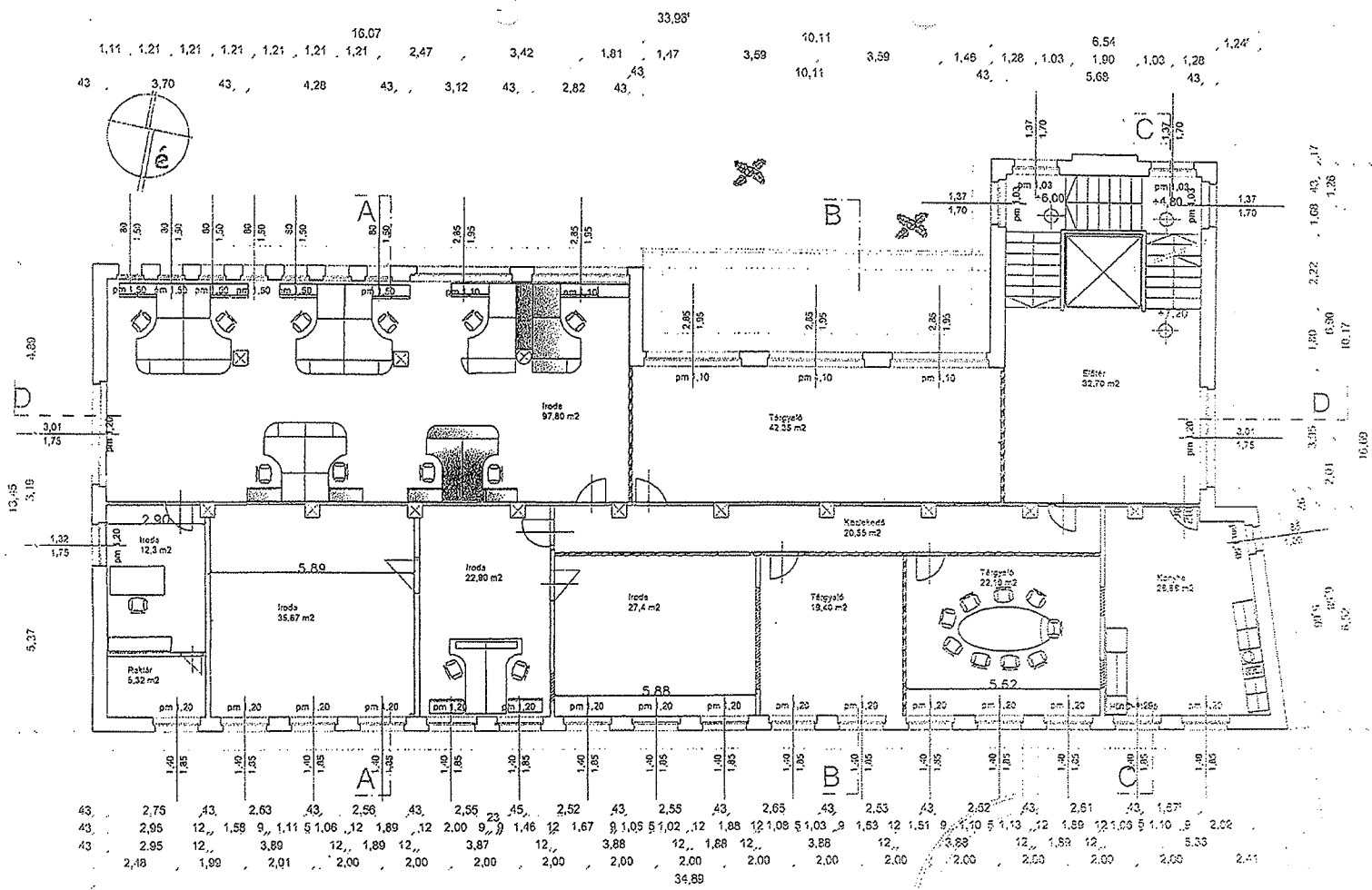


BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - "B" épület
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

1,11, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 2,47, 3,42, 1,81, 33,98
 43, 1,32, 1,18, 1,02, 1,01, 1,31, 1,05, 1,32, 9, 6,37, 1,47, 3,59, 3,59, 1,46, 1,26, 1,03, 1,90, 1,03, 1,28
 43, 2,70, 43, 4,28, 43, 3,12, 43, 2,82, 43, 10,11, 43, 5,69, 43

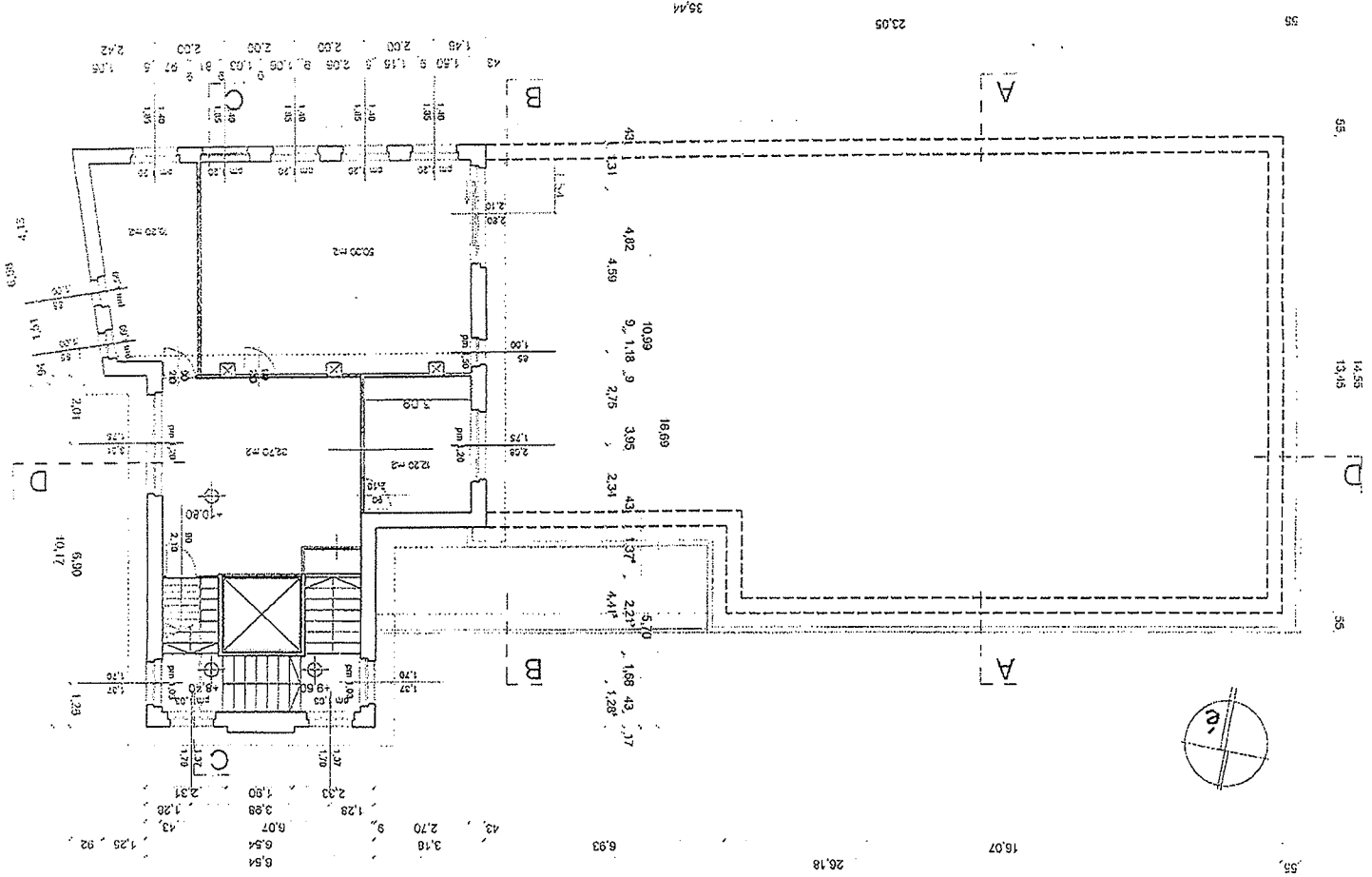


BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - 'B' épület
 I. EMELET ALAPRAJZ

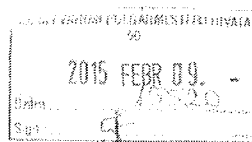


BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - "B" épület
II. EMELETI ALAPRAVZ

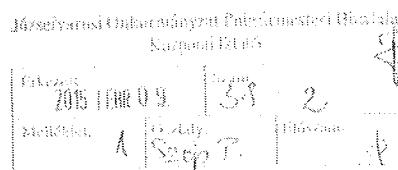
BP VIII TREFORT U. 3-3 - '87 épület
 III. EMELETTI ALAPRAJZ



CSERMELY GÁBOR
okl. építőmérnök
okl. építésügyi igazságügyi szakértő szakmérnök



KIEGÉSZÍTŐ
IGAZSÁGÜGYI



MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

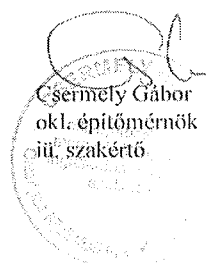
Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám
alatti ingatlanról

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

Kapják: 4 pld. Megbízó
1 pld. szakértő

Budapest, 2015. január

Készítette:



A szakvélemény 15 számozott oldalt tartalmaz.

1. A szakértő megbízása

2014. szeptemberi keltessel 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 (Georoseo 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 ingatlanak

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

538.000.000 Ft,

azaz ötszázharminenyolemillió 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 ingatlanak, 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 (Geosco Kereskedelmi és Vagyonhasznosítási 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 épületvillamossági 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 ismételt 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/m²-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 lefolyócső 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 javasolom (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 javasolom 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 földem áttörések helyreállításai, a csorbázatok kifalazásai, a régi csempék alatti habarcsok leverései, a nyílászárók 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 vezetékeztést, szerelvényezési tételeket, valamint a tűzjelző hálózat, kamera rendszer, riasztó rendszer, TV antenna, számítógépes rendszer, kaputelefon rendszer vezetékeztését 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).

ívegezés: 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 klímaberendezés 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 tégeit 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 ötszázharmincyolcmillió 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 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/sút 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 ismertettettek, és az alábbi összefoglaló táblázat szerint javaslom elfogadni:

Munkanem	Karbantartás (Ft)	Felújítás általános használati állapothoz (Ft)	Felújítás általános használati állapotban felül (Ft)
2010 évi munkák			
udvari lefolyók javítása	849.901		
radiátorok elzárók cseréje	393.965	2.335.256	
asztalos munkák	789.360		
Építőmesteri munkák			
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	
2011 évi munkák			
Ólom strangok javítása, cseréje		1.996.253	
cirkulációs vezetékek 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	

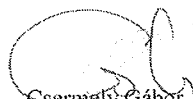
2012. évi munkák			
Padlás fertőtlenítése	4.820.000		
2012. decemberi munkák			
tűzvíz hálózat használhatóvá tétele		3.280.000	
2013. áprilisi számla			
gallyazás, lefolyók tisztítása, sérült homlokzati elemek javítása	3.600.290		
2013. szeptemberi számlák			
pincei építőmesteri munkák	900.000		
'A' épület			
Építőmesteri munkák			
Sítt elszállítás	4.330.440	2.887.000	
ideiglenes segédszerkezetek monolit beton, vasbeton szerkezetek	1.203.500	2.607.500	200.500
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	
Gépészeti munkák			
tűzvíz hálózat		293.000	
gépészeti munkák		17.463.000	
szellőzés szerelés		2.244.000	
Elektromos munkák			
		12.000.000	
Tervezés			
			6.000.000

B' épület átépítés			
Építészet			
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		
Gépeszeti munkák			
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	
Elektromos munkák			
Bontások		256.555	
ideiglenes világítás			43.100
elektromos vezetékek, szerelvényezés		4.789.048	
elektromos szerelvényezés		5.016.822	
Mindösszesen kerekítve:	52.800.000	111.600.000	16.250.000

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


Gsemely Gábor
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő