

# ÉPÍTÉSGAZDASÁGI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

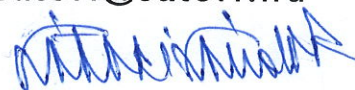
A BUDAPEST VII. KERÜLET  
KLAUZÁL UTCA 13. SZÁM  
(34417/0/A/1 ÉS A/2 HELYRAJZI SZÁM)  
ALATTI UTCAI BEJÁRATÚ ÜZLETHELYISÉGBEN  
ELVÉGZETT ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK  
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

MEGBÍZÓ:

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

KÉSZÍTETTE:

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



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

Budapest, 2015. június 23.



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

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

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ**

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;  
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken  
(<https://szakertok.kim.gov.hu/Szakertok>)

## 4./ ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Klauzál utca 13 szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (34417/0/A/1 és A/2 helyrajzi szám) elvégzett értéknövelő beruházások műszaki tartalmának és költségeinek meghatározása volt.

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott információk alapján, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült.

Az elvégzett szakértői vizsgálatok és elemzések alapján a Budapest VII. kerület, Klauzál utca 13. szám alatti utcai bejáratú üzlethelyiségben (34417/0/A/1 és A/2 helyrajzi szám) a bérlő által elvégzett felújítási munkálatok bérbeadót terhelő értéknövelő hatása mindösszesen nettó

**13.800.000,-Ft**

azaz tizenhárommillió-nyolcszázezer forint

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

Megjegyzendő, hogy a becsléssel megállapított összeg nagyobb, mint a bérlő által beszámítani kért összeg, vagyis amiről számlák állnak rendelkezésre. A bérlő által benyújtott számlák nettó összege: **7 364 101,-Ft**.

A két érték különbségének oka egyrészt a szabadáras árképzés, másrészt pedig az, hogy vélhetően nem áll rendelkezésre minden munkálatról számla.

Bérbeadási döntési körbe tartozik, hogy csak a számlával igazolt költségek, vagy a teljes értéknövelő beruházás becsült értéke beszámításra kerüljön-e a bérleti díjba.

Budapest, 2015. június 23.

Gádor István  
okl. épületgépész mérnök  
épületgépész igazságügyi szakértő



PAIZS ISTVÁN  
épületvillamossági  
igazságügyi szakértő  
egész ország területén  
Ig.sz.: 5722

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

Sátori Sándor

okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök  
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő  
ingatlanforgalmi szakértő / ESSEC / EUFIM



SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.

009292 nyilvántartási számon  
az IRM/KSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

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

beruházás, beruházás lebonyolítása, építésszervezés,  
építésszervezés, építéstechnológiai,  
építészeti, műszaki és építészeti feladatok elvégzése,  
tartószerkezet (statika) szakterületeken