

Kerepes Város Sportegyesület sportpálya kiszolgáló épület



Költésbecslés műszaki összefoglaló

Kiindulási adatok:

Tulajdonos / Megrendelő: Kerepes Város Önkormányzata (2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2)

Építmény megnevezése: Kerepes Sportpálya kiszolgáló épület (2144 Kerepes, Bartók Béla út)

Épület tervező: Lupino Tervező Kft (2112 Veresegyház, Ady E. u. 3) Farkas László okleveles építészmérnök

Terv típusa kelte: Engedélyezési tervdokumentáció 2018 12 hó.

Rendelkezésre álló tervek:

- E-1 Helyszínrajz M=1:200
- E-2 Földszinti alaprajz M= 1:100
- E-3 Emeleti alaprajz M= 1:100
- E-4 Metszetek M=1:100
- E-5 Homlokzatok M=1:100
- E-6 Tetőidom, méretarány nincs megadva
- Építész műszaki leírás
- Statikai műszaki leírás

Épület adatok:

Az épület teljes hasznos alapterülete: 352 m²

Az épület beépített területe:	212 m ²
Az épület szintszáma	2
A telek területe:	9930 m ²

Költség beclés főbb műszaki adatai

- A terület beépítettsége a jelenlegi helyi szabályzás szerint megfelelő
- A vizsgált épület takart szerkezeteire vonatkozóan nem kaptunk információt, hogy az engedélyes tervekben rögzítettek szerint készültek
- Épület az engedélyes tervek szerint készült földszint + 1 emelet szintekkel. Az épületben belső válaszfalak mozgatása történt az engedélyes tervekhez képest, ami nem engedélyköteles tevékenység.
- Épület teljes nettó beépített területe 352,13m²-rel számolva, amely a földszinti és emeleti terület összterülete.
- A költségbecslés az átadott engedélyes tervek és a 2023 május 03-án tartott személyes bejárásán látottak alapján készült

Kockázatok

- Nem áll rendelkezésre kiviteli terv, nem ismert a pályázatba beadott anyag műszaki tartalma (Kövári Péter telefonon történt elmondása alapján az engedélyezési tervdokumentáció a pályázati anyag melléklete)
- Hatósági kikötések, előírások nem ismertek az épülettel kapcsolatosan
- Építési engedély nem áll rendelkezésre
- Katasztrófavédelmi előírások nem ismertek
- Szolgáltatói nyilatkozatok nem állnak rendelkezésre (ELMŰ, VÍZMŰ, CSATORNÁZÁSI MŰVEK)
- Gázmeo meglétéről nincs információ (valószínűleg nincs, mivel vezetékes gáz nem került bekötésre)
- Kéményseprői szakvéleményről nincs információ
- Elektronikus építési naplóba betekintés nem volt lehetséges
- Nem áll rendelkezésre a vezetékes víz-, gáz és elektromos áram szolgáltatás, ennek ügyintézése több hónapig is eltarthat, nincs információ a jelenlegi státuszokról
- Az esővíz csatorna bekötési helye nem ismert (terv szerint szikkasztani kell a területen belül aknában), jelenleg a földből kiálló KG Pvc csőbe van bekötve.

Költség beclés nem tartalmazza:

- Ablakok árnyékolása
- Hatósági és eljárási díjakat
- Közmű fejlesztési hozzájárulás költségét
- Közmű bekötések költségét
- Közmű bekötésekkel kapcsolatos útfelbontás, útépités költségét
- Forgalmelterelés, útlezárás, forgalomtechnika kialakítás költségét
- Közterület helyreállítási költségeit építés befejeztével
- Hatósági előírásokkal kapcsolatos költségeket

- Beépített bútorok elhelyezési költségét
- Kertészeti munkák költségét (tereprendezésig számolva)
- Tartalékkeret az előre nem látható munkákra (pl.: hatósági előírás)

Költségek és árak:

- 2023 első-második negyedévi árakkal kalkulálva, az anyagárak és munkadíjak jelenleg is folyó hasonló nagyságrendű projektek áraiból kivonatolva
- Anyag és díj költségek a jelenleg aktuális árakkal számolva, így a hátralévő munkáknál nem várható áremelkedés amennyiben befejeződik a projekt 2-3 hónapon belül.
- A befejezett munkáknál a jelenlegi aktuális árakkal számoltunk, anyagoknál a vásárlás időpontjától függ a költségek árkülönbsége (ez lehet akár 50-80%-os árkülönbség is), a munkadíjak tavalyi évhez képest 10-20%-ban változhatott a munkanemektől függően.

Becslésnél az alábbiakat feltételeztük:

STATIKAI MUNKÁK:

Szerkezetépítési munkák teljeskörűen elkészültek, az alapozás nem volt vizsgálható a visszatöltött terepviszonyok miatt. A szerkezetben mozgásból eredő repedéseket a bejárás során nem tapasztaltunk, így a szerkezetet teljes kész állapotnak számoltuk. A szerkezetépítésnél tervtől való eltérés, hogy monolit vasbeton födémelek készültek az „E” gerendás béléselemes födémszerkezet helyett, ennek engedélyeztetési vonzata nincs, a költségeket monolit vasbeton födémmel számoltuk.

ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK:

Ideiglenes gépköltségek: Teljeskörűen elkészült, nincs szükség gépi munkára.

Ideiglenes melléklétesítmények (Organizáció): 79,3 %-os készültséggel számoltunk az épület jelenlegi állapotához viszonyítva több az épület készültségéhez képest

Állványozás: Épület Dél-nyugati oldalán jelenleg is áll a homlokzati állvány, ez azért szükséges, mert a meglévő homlokzaton nincs végleges homlokzati burkolat (színvakolat). A színvakolat elkészülte után a homlokzati állvány elbontható.

Irtás-, föld és szikla munka: Az épület közmű ellátottságát ellenőrizni szükséges, a bejárás során az épület körül a bekötések nem voltak ellenőrizhetők. Az épület körüli tereprendezés, járda készítés nem készült el.

Szivárgó építés és alagcsövezés: Nem készült el!

Kertépítés: Nem készült, becslés nem tartalmazza!

Aljzatbetonok: Azt feltételeztük, hogy épületen belül nem szükséges az aljzatok bontása (átjárható és használható minden padlóba vezetett elektromos védőcső és gépészeti vezeték).

Előregyártott épületszerkezeti elemek: Teljeskörűen elkészült.

Falazás és egyéb kőművesmunkák: Teljeskörűen elkészült.

Szárazépítéset: Nem készült el!

Ácsmunka: A pergolák kivételével az ácsmunka teljeskörűen elkészült. Kővári Péter szóbeli tájékoztatása szerint a pergolák egy későbbi ütemben készülnek.

Belső vakolás: Teljeskörűen elkészült.

Homlokzatképzés: Az épület Dél-nyugati oldalán nem készült el teljeskörűen a színvakolat, illetve a lábazati vakolatok nem készültek el.

Tetőfedés: Teljeskörűen elkészült.

Hidegburkolás: Nem készült el!

Bádogozás: Teljeskörűen elkészült.

Lakatos szerkezetek: Nem készült el.

Felületképzés: A tető ragalja (eresz kinyúlások) részek festése elkészült, belső felületképzések nem kezdődtek el.

Szigetelések: A burkolatok alatti használati víz kent szigetelések kivételével a szigetelési munkák elkészültek. A tetőtérbe a bejutás nem volt lehetséges, azt feltételeztük, hogy a földemen tervezett 25 cm hőszigetelés elkészült.

Belső nyílászárók: Nem készült el.

Homlokzati nyílászárók/bejárati ajtók: Teljeskörűen elkészült.

GÉPÉSZETI MUNKÁK:

A víz-csatorna gépészeti alapszerelések elkészültek a feltételezésünk szerint, mivel az aljzatbetonozások elkészültek. A gáz és fűtési vezetékek az aljzatokban és falakban elkészültek a feltételezésünk szerint, bekötött osztó-gyűjtők láthatóak voltak a falakban. A vezetékek nyomáspróbájáról nincs információ, de azt feltételezzük, hogy megtörtént a betonozás idején nyomás alatt volt minden bebetonozott vezeték. A kondenzációs gázkészülék kazánházban felszerelésre került a melegvíz tartállyal együtt, a kazánház kiépítése teljeskörűen elkészült. A gépészeti rendszereknél a szerelvényezések, radiátorok, fajanszok, csaptelepek, zuhanytálcák felszerelése és a sarokszelepek, pipere tárgyak finom beállítások elvégzése nem kezdődtek meg.

A gépészeti rendszerek nyomáspróbázása szükséges a teljes rendszer elindítása előtt.

ELEKTROMOS MUNKÁK:

A védőcsövezések elkészültek, a védőcsövek átjárhatósága kérdéses, a teljes rendszer vezetékezése szükséges a meglévő védőcsövezések feltárásával, átjárhatóság vizsgálatával. Az elosztók nem kerültek felszerelésre, az elosztók gyártásának és elhelyezésének átfutási ideje akár egy-két hónapot is igénybe vehet. A szerelvényezések nem kezdődtek meg.

Az elektromos munkáknál a villámvédelmi rendszer felülvizsgálati jegyzőkönyve szükséges, villámvédelmi mérési jegyzőkönyvvel együtt. A teljes elektromos rendszer ÉV mérési jegyzőkönyvezése és első ellenőrző vizsgálata szükséges az épület átadása előtt.

A jelenlegi kialakult kivitelezési állapotban az elektromos és gépészeti rendszerek befejező munkáit javasolt a korábbi kivitelezővel végeztetni, mert az elkészült csövezések állapot felmérése és védőcsövezés-kábelezés beazonosítása időt vesz igénybe, illetve a garancia érvényesítése más vállalkozóval nem lehetséges.

A költségbecslést összeállította: Ángyán Zsolt egyéni vállalkozó (1221 Budapest, Tegzes u. 48-50)

Budapest, 2023 május 22.