

MŰSZAKI IGASZÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉSE

Tárgya: **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata – Budapesti Metropolitan Egyetem – bérleti szerződésben foglalt értéknövelő felújítások szakértői véleményezése**

Megbízó: **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata**
1145 Budapest, Pétervárad utca 2. nevében:
ARKHITEHTI Építész és Mérnökiroda Kft.
1173 Budapest, Fodormenta utca 21.

I. Előzmények

A fenti tárgyban műszaki igazságügy szakértői véleményt készítettem 2021. augusztus 10. napi keltezéssel. A Megbízó felszólított, hogy szakértői véleményemet egészítsem ki

- a vonatkozó jogszabály¹ szerinti, évi 6 % amortizációs kulcs felhasználásával,
- határozzam meg az elszámolható értéknövekmény értékét 2021 augusztusi árszínvonalon, valamint
- 2022 februári árszínvonalon.

A számításokat és azok összegzését az eredeti szakértői vélemény 18. oldalán szereplő táblázatos kimutatás felhasználásával adom meg, az alábbi számítási képletek szerint (az amortizációt a 2022 évre nem számítva):

1. éves amortizáció kumulált értéke (kerekben)

beruházás éve	amortizációs kulcs (%)	beruházás éve	amortizációs kulcs	beruházás éve	amortizációs kulcs (%)
2008	22	2013	52	2018	82
2009	28	2014	58	2019	88
2010	34	2015	64	2020	94
2011	40	2016	70	2021	100
2012	46	2017	76		

- 2021 augusztus hó és 2022 február hóra eső becsült építőipari infláció mértéke: 5,5 %.
- A meghatározott értéknövekedés nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz!

¹ A társasági adóról és az osztalékról szóló 1996. évi LXXXI törvény 2. számú melléklet: Idegen (bérlet) ingatlanon végzett beruházás.

sz.	tétel megnevezése	idő-pont (év)	ráfordítás (Ft)	inflációs szorzó	jelenérték (Ft)	érték- arány (%)	értéknövekedés 2021 évi értéke amortizáció nélkül (Ft)	amortizáció mértéke	amortizációval csökkentett elszámolható értéknövekedés 2021 évi árszinten (Ft)
1.	sorompó kiépítése	2008	674.693	1,84	1.241.435	100	1.241.435	0,22	273.116
2.	III. emeleti korszerűsítés	2008	9.587.868	1,84	17.641.677	85	14.995.426	0,22	3.298.994
3.	fsz., I. II. e. korszerűsítés	2008	60.205.773	1,84	110.778.622	85	94.161.829	0,22	20.751.602
4.	gondnoki lakás korsz.	2008	262.562	1,84	483.114	85	410.647	0,22	90.342
5.	belső árnyékolók beé.	2009	504.970	1,78	898.847	20	179.769	0,28	50.335
6.	szelepek, termosztátok	2009	1.919.644	1,78	3.416.966	70	2.391.876	0,28	669.725
7.	tisztalk. helyiség korsz.	2009	4.331.427	1,78	7.709.940	85	6.553.449	0,28	1.834.966
8.	kis tornaterem átalak.	2010	3.333.903	1,75	5.834.330	100	5.834.330	0,34	1.983.672
9.	tankha kialakít TÁMOP	2012	14.325.160	1,66	23.779.766	0	0	0,46	0
10.	tankonyha nem tám.	2012	23.285.879	1,66	38.654.559	0	0	0,46	0
11.	felvonó építése	2010	28.237.990	1,75	49.416.485	100	49.416.485	0,36	17.789.935
12.	vészjelző rendszer kiép	2010	65.000	1,75	113.750	100	113.750	0,36	40.950
13.	üzemi konyha felújítás	2010	7.452.811	1,75	13.042.419	100	13.042.419	0,36	4.695.271
14.	kazánház szivattyú cs.	2010	277.924	1,75	486.367	0	0	0,36	0
15.	Tornaterem feletti tető	2016	226.320	1,50	339.480	0	0	0,70	0
16.	irodahelyiségek	2016	6.633.154	1,50	9.949.731	85	8.457.271	0,70	5.920.090
	kialakítása		29.575.835		44.363.753	85	37.709.190	0,70	26.396.433
17.	felső parkoló átalakít.	2017	4.285.405	1,41	6.042.421	10	604.242	0,76	459.224
18.	irattár felújítása	2017	3.357.439	1,41	4.733.989	25	1.183.497	0,76	899.458
19.	tűzgátló előtétfal ép.	2018	1.013.676	1,29	1.307.642	100	1.307.642	0,82	1.072.266
20.	bejárati ajtó csere	2018	274.700	1,29	354.363	70	248.054	0,82	203.404
21.	alsó parkoló kiépítése	2019	3.060.277	1,18	3.611.127	10	361.113	0,88	317.779
22.	Klíma szerelések 2016	2016	3.744.515	1,50	5.616.773	100	5.616.773	0,70	3.931.741
	2019 évben	2019	628.320	1,18	741.418	100	741.418	0,88	652.448
23.	szalagfüggönyök	2016	1.305.087	1,50	1.957.630	0	0	0,70	0
ÖSSZESEN			208.570.332		352.516.604		244.570.615		91.331.751

A szerződés és a vonatkozó jogszabályok szerint elszámolható értéknövelő beruházások értéke

- **2021. év augusztusi árszinten nettó** **91.331.751.- Ft,**
- **2022. év februári árszinten nettó** **96.354.997.- Ft.**

Budapest, 2022. február 8.



Dr. Fiala István
okl. építészmérnök/műszaki igazságügyi szakértő
1031 Budapest, Városliget köz 5.
igazolvány száma: 272 033
adószám: 70147681-1-41
adóaz.sz.: 8291392382

(dr. Fiala István)
okl. építészmérnök
műszaki igazságügyi szakértő