



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

Budaörs Város Önkormányzata, BTG Telephely
Avermann, AVOS BP 141 bálázó piaci forgalmi értéke



Budapest, 2023. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kijelölt tárgyi eszköz *Avermann, AVOS BP 141 bálázó* piaci forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

**6.700.000.-Ft, azaz,
Hatmillió-hétszázezer forint,**

A likvidációs érték meghatározása:

Az érték meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el: Forgalmi érték meghatározás, abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni, vagy eredménytelenül zárult a többszöri értékesítés. Ilyen esetekben a kialakult piaci áraknál alacsonyabb értéken lehetséges az eladás. A likvidációs diszkont mértékét 50%-ban határoztuk meg.

A likvidációs érték:

**3.350.000.-Ft, azaz,
Hárommillió-háromszázötvenezer forint.**

A megállapított érték nettó összeg áfát nem tartalmaz.



.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette az alábbi dologi eszközök forgalmi értékbecslését:

- Mobil válogatómű és bálázógép, 1 db, melyből a tárgyi értékbecslés a bálázó géprészre vonatkozik

Az értékelés lehetőségei, aszerint, hogy:

(a) a gépek és berendezések egy egységként, a működés helyén, egy működő üzlet részeként kerülnek értékelésre

(b) a gépek és berendezések egy egységként, a működés helyén kerülnek értékelésre, de még nem termelnek

(c) a gépek és berendezések egy egységként, a működés helyén kerülnek értékelésre, de már nem zajlik termelés

(d) a gépek és berendezések egy egységként, a működés helyén kerülnek értékelésre, de a kényszerértékesítés feltételezésével

(e) a gépek és berendezéseket egyéni tételként értékeljük az aktuális helyükről történő eltávolítás feltételezésével

(f) a gépek és berendezések egyéni tételként, a működés helyén, egy működő üzlet részeként kerülnek értékelésre

2. Az értékelés során alkalmazott módszer

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire (EVS 2003-2016), a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), az IVSC (International Valuation Standards Council) irányelveire épülve készült, továbbá figyelembe vettük az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben rögzített módszertani elveket is.

Az ingóságok érték meghatározásakor alapvetően az eszközök adott műszaki állapotát, valamint azok funkcionális további felhasználási lehetőségét vettük figyelembe. A vagyontárgyak reális értékének meghatározása során a vagyoneértékelés általános és a Számviteli Törvényben megfogalmazott "óvatos értékelés" elveit is szem előtt tartottuk.

Az értékelési munkához az alábbi főbb kiinduló adatok álltak rendelkezésre:

az értékelendő eszköz, berendezés, műszer főbb műszaki adatai,
helyszíni szemle lehetősége a kijelölt eszköz megtekintésével,
egyéb szóbeli adatok és információk.

A korábban már részletezett általános irányelveken túl az értékelés során az alábbi adatokat és főbb szempontokat is figyelembe vettük:

- az eszköz, berendezés típusa,
- a rendszerben elfoglalt szerepe, eddigi használat jellege,
- beszerzés és gyártás időpontja,
- karbantartás, felújítás, javítás színvonala,
- jellemző élettartama, kihasználtsága,
- jelenlegi használhatósága, üzemképessége,
- az eszköz műszaki állapota, avulása, korszerűsége, komplexitása,
- az adott eszköz, berendezés piacképessége, külső piaci viszonyok alakulása.

3. Részletes értébecslés

3.1. Fogalmak

Beszerezési érték: a berendezés, technikai eszközök, vagy gép beszerzési ára, plusz a járulékos költségek, mint a szállítás, biztosítás, adók és a vámkezelés és az összeszerelési munkadíj.

Pótlási érték: arra utal, hogy mennyibe kerülne az eszköz üzembe állítása újonnan és tökéletes állapotban az értékelés időpontjában. Nem csak az eszköz árát tartalmazza, hanem valamennyi járulékos költséget, mint szállítást, összeszerelést, üzembe helyezést, de nem tartalmazza a gépek működését biztosító kiegészítő gépek értékét.

Az amortizált pótlási érték esetenként megállapítható az eszköz eredeti beszerzési árából kiindulva egy megfelelő indexszel (beruházásiár-index) módosítva az értéket, az értékelés időpontjáig. A beszerzés összege rendelkezésre állt, amennyiben hiányzik, a piaci összehasonlítható vagy adásvételi érték használható.

Az érték meghatározásakor figyelembe kell venni a berendezés korát, az átlagos működési időtartamát, a várható élettartamát, az üzemeltetési feltételeket (kor, javítási állapot) és a használatot (fizikai avulás, amortizáció). A berendezések egyedi jellemzői (funkcionális korszerűség, piacképesség) az értékelés céljától függően változóak lehetnek. Ugyanazon berendezés értéke például más és más lehet, attól függően, hogy a berendezés a helyén marad-e és tovább működik, vagy másutt üzemeltetik, vagy eladják, Pl. csődeljárás során. (Európai Értékelési Szabványok EVS 2003)

Maradvány érték: az eszköz hasznos élettartamának végén – az értékelés céljának megfelelően – feltételezett érték. Azonos lehet a selejtezési értékkel, ha a gép használhatatlanná válik, vagy eredeti rendeltetését nem tölti be.

Az üzemi berendezések, és gépek piaci értékét az aktuális piaci helyzet határozza meg. Az értékelőnek folyamatos és részletes információkkal kell bírnia a gépek piacáról, annak alakulásáról és az árakról. A berendezések jelentős hányadának nincs piaca, következésképpen piaci ára sincs, mivel ilyen eszközöket ritkán értékesítenek, esetlegesen egy meghatározott termelési folyamathoz állították elő. Ilyen esetekben – és többnyire ez a helyzet áll elő – az értébecslés rendes módszere az amortizált helyettesítési költség.

3.2. Alkalmazott módszer, számítási metodika

3.2.1. Piaci módszer

Az összehasonlítható adatokat főként a 2023. évi internetes adatbázisokból gyűjtöttük: resale.com, topapro.com, machinino.com, beta-szerszam.hu, szerszampiac.hu, exapro.com, alibaba.com, e-bay.com, machinreyseekers.com.

A gépeknél gyakran előfordult, hogy pontosan ugyanolyan típusjelzésű eszköz, vagy ugyanabban az évben gyártott eszköz nem volt kínálatban, ezért a hozzá hasonló eszközök átlagárából indultunk ki. A jelenlegi piacon azonban még így sem állt rendelkezésre elegendő releváns információ, így a piaci módszert nem alkalmaztuk.

3.2.2. Jövedelem megközelítés

A hozamszámításhoz szükség van a hozzáadott érték tisztázására, melynek során megállapítjuk, hogy az adott megmunkálás mennyi plusz értéket teremt. Ezt követően számításokat tudunk végezni az eszközök jövedelem alapú értékére. Másik módja a hozamszámítás elvégzésének, hogy az adott gép munkaóra költségét és munkaóra bérleti díját összegezzük piaci alapon.

3.2.3. Amortizált pótlási költség

A Megbízótól kapott beszerzési árak piaci alapon történtek az eszközök értékeléséhez így felhasználhatóak. A bekerülési értékek külön sorokban tartalmazzák a ráaktiválások összegét. Ahol nem volt bekerülési érték, ott a jelenlegi adott eszköz piaci átlagárából indultunk ki, illetve felhasználtuk az előzetes értébecslések eredményeit is.

A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott könyv szerinti adatok alapján, a KSH által hivatalosan közzétett beruházásiár-index alkalmazásával elvégeztük a bekerülési költségek indexálását 2023-ig. A vizsgált eszközök gyártója nagy többségben külföldi cég, ezért a KSH idősorából az import beszerzésre vonatkozó összesített adatokkal számoltunk. Ebből az összegből kerül levonásra a funkcionális/technológiai avulás, amely az elavult technológiát, illetve a funkcionalitásban bekövetkezett hiányosságokat veszi figyelembe, de ide sorolható a használatból adódó többlet amortizáció.

Funkcióját mindegyik berendezés ellátja, azonban jelenleg üzemen kívüliek, ezért funkcionális avulásuk összességében: 10%,
technológiai avulás az eszközöknél: 10%.

A műszaki állapot szerint meghatározzuk az eszköz várható gazdaságilag még rentábilis hasznos élettartamát. A folyamatos karbantartások a hasznos fizikai élettartamot általában növelik, a jelenlegi eszközök azonban használaton kívüliek.

nagygépek, járművek, technológiai eszközök 15 év

A külső gazdasági/piaci avulás, a piaci helyzethez igazodik, mennyire van igény a hasonló berendezésekre a piacon, és a másodpiacon a hasonló műszaki berendezések mennyire piacképesek. A jelenlegi berendezések a helyükről leszerelésre és elszállításra kerülnek így a külső gazdasági avulás jelentős tekintettel az eladási nehézségek és az eszközök speciális volta miatt.

eszközök 30%.

3.2.4. Végző érték

Az értébecslés a tovább használhatóságot feltételezi, egy esetleges áttelepítés költségét nem tartalmazza. Az eszköz értébecslését jelen esetben a költség megközelítéssel végeztük el. A végző érték kialakítása ennek megfelelően történt.

4. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az eszközöket szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű műszaki vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az eszközök értékesítését tételeztük fel, tehermentes, igénymentes, működőképes állapotot feltételezve.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot

minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.

- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.

- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

5. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

6. Műszaki leírás, diagnosztika

Avermann, AVOS BP 141 bálázó

A bekerülő hulladékot az ipar igényeinek megfelelően különböző frakciókra válogatják, majd az azonos frakciókból bálákat készítenek.

A bálázógépek a hulladékprés berendezések egy speciális ága, amellyel a laza, ömlesztett hulladékból szögletes, nagy sűrűségű és tömegű bálákat képez. Ezáltal drasztikusan csökkenthetjük szállítási költségeinket, valamint jelentős hely és munkaerő megtakarítást realizálhatunk. Szakmai értelemben a "hulladékprés" egy gyűjtő fogalom, melyet két részre bontunk:

- Kommunális hulladékprések: ezekkel a berendezésekkel háztartási hulladékot, az otthonaikban, irodákban, társasházakban, kórházakban stb. keletkező vegyes hulladékokat (pl. ételmaradékok) tudunk 70 – 80%-os hatékonysággal tömöríteni, melyeket jellemzően kukákban (120 – 1.100 l-es méretig) gyűjtünk.
- Bálázógép: bálázógépekkel jellemzően a már szelektíven válogatott, gyűjtött hulladékokat tudjuk téglatest formájú bálákba tömöríteni a gép teljesítményétől és a hulladék típusától függően kb. 85 – 95%-os hatékonysággal. Ezek jellemzően papír, karton, fólia hulladékok, de további egyéb hulladék típusok nagy része is hatékonyan kezelhető ezekkel az eszközökkel.¹

¹ Forrás: <https://hulladekpres.hu/balazogepek/>

6.1. Az üzemeltetés körülménye

A válogatómű és bálázó 2019. decemberéig működött, akkor karbantartás után leállították, jelenleg üzemképes. Nem marad a telephelyen, a jelenlegi üzemeltetési helyéről leszerelik, értékesíteni fogják.

6.2. Érték számítások

S.	Megnevezés	Típus	Gyártás éve	Beszerzés év/hó/hnap	Db.	Bruttó érték	Nettó érték	Kor	Műszaki állapot	Hasznos élettartam	Maradványérték	Beruházási árindex	Pótlási ktg.	Fizikai értékcsökkenés	Amortizált pótlási érték	Funkcionális/technológiai av.	Külső gazdasági/piaci avulás	Becsült költség (piaci) érték
1	Mobil báliázó	Avermann, AVOS BP 141	2015	2015.12.01	1	19 600 000 Ft	4 814 163 Ft	8	70%	15 év	10%	1,195	23 422 000 Ft	-43%	13 467 650 Ft	-20%	-30%	6 700 000 Ft
	Mindösszesen:					19 600 000 Ft	4 814 163 Ft						23 422 000 Ft		13 467 650 Ft			6 700 000 Ft



Mobil válogatómű és bálázógép



Garat és felhordó szalag



Válogató szalag



Felhordó szalag



Tömörítőhöz garat és felhordó szalag



Bálázógép



Kapcsoló tábla és elektromos csatlakozás



Adattábla