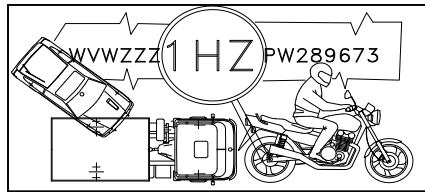


BÉKÉSI ZSOLT

okl. gépészmérnök
okl. iü. műszaki szakmérnök
igazságügyi műszaki szakértő
IG szám 272611



H-3526
Miskolc, Álmos u.23
tel: /30/ 95-58-745

Megbízó Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Lajstromszám 1021x21GÉPEK
Megbízó ügyszám: 0

Kérem, hogy későbbi megkereséskor
LAJSTROMSZÁMOMRA hivatkozzanak!

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

FÉMIPARI GÉPEK piaci értékének meghatározása

A szakvélemény 6 oldalból áll
96 old melléklet
Készült 2 pld
elektr. pdf. pld.
Ez a számú példány
Kapták: megbízó 2 pld.+pendrive
szakértő pdf.. pld.

Miskolc, 2021. nov. 25.

BÉKÉSI ZSOLT

okl. gépészmérnök (NME 208/1990)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME 955/2002)
okl. veterán gépjármű-restaurátor szakmérnök (BGK-S/019/2012)
igazságügyi gépjármű-közlekedési szakértő
nyilvtart. szám:3689, ig szám 272611

**Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

I. MEGBÍZÁS

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőjében

Veres Pál polgármester mint megrendelő

Békési Zsolt Tamás e.v. gépészmérnök igazságügyi műszaki szakértőtől megrendelte

Miskolc, 3533 Téglagyár u. 2. sz. alatti, valamikori Diósgyőr-Vasgyári Szakmunkásképző és Szakközépiskolának helyet adó ingatlan tanműhely csarnokaiban tételiesen 94 db. gép és eszköz – részben munkaképes, részben üzemén kívüli hibás állapotú – piaci forgalmi értékének meghatározását.

II. ELŐZMÉNYEK

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 383/2021. (VI.14.) számú határozatával döntött a Miskolc 23443/15 hrsz ingatlan az Esélytér Intézményfenntartó részére, közoktatási közfeladat ellátás elősegítése céljából történő térítésmentes használatba adásáról, 2021. június 15 napjától, mely térítésmentes használatba adás határozatlan időtartamra, de legfeljebb a közfeladat ellátásának időtartamáig jön létre.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat használatba adta a volt Diósgyőr Vasgyári Szakképző ingatlant, ezért szükségessé vált az ingatlan tanműhely csarnokaiban található munkagépek, mint ingóságok helyzetének rendezése.

Az ügyben folytatott szakmai egyeztetést követően megállapítást nyert, hogy célszerű és indokolt a munkagép ingóságok piaci alapú forgalmi értékének megállapítása.

Az Önkormányzat a munkagépek értékének meghatározása érdekében árajánlat megétele céljából megkereste Békési Zsolt Tamás e.v. egyéni vállalkozót, majd az árajánlat beérkezését követően felek szerződés megkötéséről döntöttek.

III. FELADAT

A szakértő feladatát képezi:

1. Megrendelő által a vállalkozási szerződés mellékleteként átadott géplista tételenkénti megtekintése, azonosítása, szükséges adatok és információk beszerzését követően piaci forgalmi érték tételenkénti megadása.

III. SZAKÉRTŐ MEGBÍZÁS TÁRGYÁVAL KAPCSOLATOS KOMPETENCIÁI

Békési Zsolt Tamás egyéni vállalkozóként Miskolcon mérnök-szakértői irodát működtet 1996. óta.

Igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő kompetenciái:

- közúti közlekedésbiztonsági műszaki (balesetelemzés)
- gépjármű-közlekedési műszaki (javítás, karbantartás, járműértékelés)

Egyéb, a megbízás tárgyával kapcsolatos kompetenciák:

- gépi forgácsoló (303-1) esztergályos szakképzés (1984)
- gépészmérnök – Géptervező / elektronika automatizálás (1990)
- igazságügyi műszaki szakértő szakmérnök (2001)
- veterángépjármű restaurátor szakmérnök (2012)

IV. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az árajánlat megtételére vonatkozó megkeresés vételét követően tanulmányoztam az előzetesen átadott gép-listát.

Felvettem a kapcsolatot a megjelölt helyszín kezelését végző személlyel, majd a területet bejárva felmértem a gépek általános állapotát, fellelhetőségét és vizsgálati lehetőségeit.

Az értékelés elkészítésével kapcsolatos személyi- és képzettségi kompetenciákat egyeztettem megrendelő képviselőivel (Nagy László főosztályvezetővel és dr. Miklós András csoportvezetővel), továbbá egyeztettem az elvégzendő értékelés alapvető szempontjait és lehetőségeit.

A szerződés megkötését követően felvettem a kapcsolatot a telep kezelését aktuálisan végző személlyel (Sebe Tamás), és többszöri telepi vizsgálatok végzésére időpontot egyeztettem, a csarnokban útmutatást és információkat gyűjtöttem.

Lehetőség szerint felmértem a gépek állapotát részben személyes helyszíni vizsgálatokkal, részben a mellékletként átadott géplista bejegyzéseire is figyelemmel.

Általános gép- és vagyoni értékelési elvek áttekintését követően, a kérdéses gépekről értékelő táblázatot készítettem, piaci adatokat szereztem be, és mérlegelve a gépek működőképességét, korát, állapotát, esetleges használatbavételhez szükséges munkák és adminisztrációs feladatok összetettségét – a piaci adatokból kiindulva, súlyozó szorzók alkalmazásával, számítással kalkuláltam a kirajzolódó forgalmi értéket.

A gépek vizsgálata során digitális fényképeket, egyes esetekben videofelvételeket készítettem, melyeket tétel lista szerint csoportosítva elektronikusan átadom az értékelés mellékletként.

Minden gép tételhez – az értékelő táblázaton túl – értékelő adatlapot vettem fel, amelyen összefoglaltam a gép leltári- és típus- azonosításához szükséges adatokat, továbbá a főbb műszaki paramétereit, piaci helyzetét, illetve a hasznosíthatóságára tehető javaslatokat.

A gép értékelő szakértői vélemény egyrészt a tételes, fényképekkel kiegészített adatlapokból, másrészt a gépek értékesítését, meghirdetését, és különböző szempontok szerinti listázását, sorba-rendezését, érték-összegzést

is tartalmazó excel táblázatból áll, mellékletét képezi a vizsgálatok során készült, lista szerint csoportosított vizsgálati fényképek eredeti, digitális formában.

Az iratot – és mellékleteit a 2 pl. szerződés szerinti írásos dokumentumon túl – elektronikus adathordozón, digitális adatként is átadom.

V. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI

A megrendelő által átadott 94 tételből álló lista azon túl, hogy szakmunkásképző és szakiskola tanműhelyének felszerelését képezék, ezzel összefüggésben különböző korú – de gyakorlatilag minden esetben több, mint 15 éves, használt állapotú, több esetben eltérő felhasználhatóságú gépeket jelentenek.

A listán szereplő tételek meghatározó része fém megmunkáló gép, szerszámgép, ezek között is jellemzően eszterga gépek, fúró gépek, marók, henger- és sík- és szerszám-köszörűk, fogaskerék gyártó gépek, lemez megmunkáló gépek.

Található három nagyméretű kovács-gép.

Található a listán több célgép, amelyet a szakműhely EAN esztergák gyártása és felújítása során használtak (bejárato padok, ágy-megmunkáló gépek).

Található a listán két anyagmozgató emelőgép (logisztikai gép) targonca, és felső futódaru.

Találhatóak a listán asztalos ipari gépek (gyalu, fa-eszterga, csiszoló, maró, elszívó gépek.)

Található néhány garázs ipari eszköz.

Összességében elmondható, hogy különböző korú, állapotú, különböző felhasználási területű gépekre nem dolgozható ki egységes és azonos adatforrás, azonos statisztikai módszerek, és azonos értékelő mátrix.

Általános eszköz értékelési módszerként rendszerint felmerül az „új érték módszer”, amely a kérdéses eszköz újkori árából kiindulva, vagy közgazdasági megközelítésből, amortizációt számolva határoz meg könyv-szerinti értéket, vagy avulási tendenciák alapján számol műszaki állapotot, ebből számol érték arányt.

Adott esetben, szinte egyetlen vizsgált tétel sem szerepel már új gépként kínálatban, amortizációs leírást tekintve kivétel nélkül „nullára” leírt eszközök, így ez a módszer gyakorlatban nem kivitelezhető, és az eredménye sem felelne meg a megbízás feltételeinek.

Ugyancsak gyakran alkalmazott módszer, amikor „hozam” kalkulációján alapulva határozzuk meg egy eszköz, vagy egy ingatlan értékét. Adott esetben ez sem kivitelezhető, mert nincs konkrét feladat, vállalkozás és üzleti terv,

amelyben kalkulálni lehetne – vagy érdemes volna -, hogy melyik gép milyen hozam és eredmény elérését teszi lehetővé.

Kifejezetten feladat viszont az egyeztetések szerint a piaci érték – market value – meghatározása, melyre az elfogadott IVSC/TEGoVA definíció a következő:

Piaci érték az az összeg, amelyen a dolog tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

Piaci ár -az adott piacon a dolog értékesítéséből realizálható összeg.

Tekintettel az összetett tárgyhalmazra, a piac tekintetében is több keret vonható – egyes gépek olyan általánosan használt, univerzális eszközök, hogy helyi értékesítésük érdemi nehézségek, és jelentős marketing tevékenység nélkül is megoldható. Helyi, univerzális eszközök tekintetében általános hirdetési felületek (napjainkban pl. géppiac, jófogás, marketplace) áttekintésével is számos összehasonlító ár beszerezhető.

Vannak olyan gépek – pl. a fogaskerék gyártás-, vagy kovácsolás gépei -, amit csak specializált üzemek használhatnának – egyes esetekben, olyan ritka, közvetlen összehasonlításra alkalmas egyed (típus) előfordulással, ami miatt nemzetközi gép-piac adatainak se áttekintése szükséges (pl. maschinensucher), sok esetben német, vagy angol kereső kifejezésekkel.

Egyes esetekben a gyártó gyártmányai (WMW-megmunkáló gépek), más esetekben a funkció (pl. fogmaró) képez összehasonlító alapot.

- A piaci érték összehasonlító módszer fő lépései:
- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas adatok elemzése
- fajlagos/, vagy átlagérték, „kiindulási érték” meghatározása
- értékelendő tárgyra az értékmodosító tényezők elemzése,
- A kiindulási ár módosítása
- végső eredmény érték meghatározása

Adott gépek esetében egységes módszerként lehetett követni, hogy a kategóriára, funkcióra jellemző átlag-árat piaci adatok /több esetben igen korlátozott/ beszerzésével kellett meghatározni.

A kiindulási árból /jellemző piaci átlagárból/ a kérdéses gép becsléssel meghatározott

- műszaki állapot
- teljesség, hiányosságok
- keresettség/hasznosíthatósági akadályok

szempontjai szerint, szorzók felvételével végeztem módosítást.

Célszerű megjegyezni, hogy a piaci érték (market value) a definíciójából adódóan nem KONKRÉT, FIZIKAI PARAMÉTEREKKEL LEÍRHATÓ, csak attól függő mérőszám, és nem csupán a tárgy határozza meg, hanem függ mind az eladó, mind a vevő tevékenységétől, helyzetétől, képességeitől.

Általában, gépek, vagy járművek esetében, azonos tárgyra, azonos piacra végzett értékelések esetében egyezésnek tekinthetjük a 10%-on belüli eredményt. Piaci viszonyok között 10% alkuval is kalkulálhatunk, illetve eladói- vagy vevői szempontok /gyorsabb értékesítés, kisebb szállítási költségekkel történő vásárlás/ +/- 20%-kal minden további nélkül módosíthatják a megállapodás szerinti árat – ilyen eltérés még mindig megfelel a piaci érték hibahatárának.

A tétel listán szereplő eszközök esetében általában elmondható, hogy sok közöttük nem csak vállalkozás, hanem állapota, használhatósága miatt végfelhasználói, lakossági körben is eladható – amely nem feltétlenül tud ÁFA-t visszaigényelni. Jellemzően a beszerzett piaci adatokat is erre figyelemmel dolgoztam fel, azaz – általában új termelési eszközök forgalmazásától eltérően – bruttó árat adtam meg, amelyhez mérten, ha ÁFA körbe tartozó vásárló jelentkezik, és előre nem felmért, tisztázatlan helyzetben a bruttó árral találkozik, számára az adó visszaigénylésének a lehetősége az üzletkötés esélyét javítja. ÁFA-körbe nem tartozó vásárlót a meghirdetett/megismert/ ár fölötti adó nem hoz váratlan helyzetbe.

VI. A SZAKÉRTŐ VÉLEMÉNYE

Az adat-feldolgozási szempontok, módszertani áttekintést követően, a kalkulált gép értékeket az adatlapokon, és a táblázati listán, a mellékletekben adom meg.

.....
Békési Zsolt Tamás e.v.
okl. gépészmérnök
iü. műszaki szakértő

Miskolc, 2021. november 25.