

Makói Kistérség Többcélú Társulása
Társulási Tanács Elnökétől

6900 Makó, Széchenyi tér 22.
Tel.: 62/511-800, Fax: 62/511-801

Ü. i.: dr. Ákosi Ádám
Ikt.: I/123-1/2024

Ügyeleti gépjárművek értékesítése
Mell: 2 db szakértői vélemény

Makói Kistérség Többcélú Társulása

Helyben

Tisztelt Társulási Tanács!

A Makói Kistérség Többcélú Társulásának Társulási Tanácsa a 2023. decemberi ülésén döntést hozott arról, hogy a tulajdonában álló, korábban az alapellátási ügyeletben használt 2 db TOYOTA RAV4 típusú gépjárművet értékesíteni kívánja. Döntésében felhatalmazta a Társulási Tanács Elnökét, hogy az eladási árak meghatározása érdekében a gépjárművek vonatkozásában értébecslést szerezzen be.

A döntésnek megfelelően a gépjárművek értékét meghatározó szakértői vélemények elkészültek, melyek az előterjesztés mellékletét képezik.

A szakértői vélemény az LRE-303 forgalmi rendszámú jármű forgalmi értékét 3.100.000,-Ft-ban, míg az LXM-465 forgalmi rendszámú jármű forgalmi értékét 3.300.000,-Ft-ban állapította meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 94. § (1) bekezdés szerint az önkormányzati társulás döntéshozó szerve a társulási tanács. A Társulási Megállapodás szerint a tulajdonnal való rendelkezési jogot a Társulási Tanács gyakorolja.

Tisztelt Társulási Tanács!

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatot terjesztem a Társulási Tanács elé.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. A Makói Kistérség Többcélú Társulás Társulási Tanácsa a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 94. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a tulajdonában álló TOYOTA (gyártmány), RAV4 XA3 (típus), 1987 cm³ (hengerűrtartalom), JTMBE33V70D008799 (alvázsám), 3ZRA419911 (motorszám), LRE-303 forgalmi rendszámú gépjárművet a Makói Polgármesteri Hivatal, mint vevő számára 3.100.000,-Ft-os azaz hárommillió-egyszázezer forintos vételáron értékesíti.
2. A Makói Kistérség Többcélú Társulás Társulási Tanácsa a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 94. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a tulajdonában álló TOYOTA (gyártmány), RAV4 XA3 (típus), 1987 cm³ (hengerűrtartalom), JTMBE33V80D034490 (alvázsám), 3ZRA657115 (motorszám),

LXM-465 forgalmi rendszámú gépjárművet a Makói Polgármesteri Hivatal, mint vevő számára 3.300.000,-Ft-os azaz hárommillió-háromszázezer forintos vételáron értékesíti.

3. A Makói Kistérség Többcélú Társulás Társulási Tanácsa felhatalmazza a Társulási Tanács Elnökét, hogy a fenti gépjárművek vonatkozásában az adásvételi szerződéseket a Makói Kistérség Többcélú Társulása nevében megkösse.

Felelős: Társulás Tanács Elnöke

Határidő: 2024. március 31.

A határozatról értesítést kapnak:

- 1./ Makói Kistérség Többcélú Társulás Elnöke
- 2./ Makó Város jegyzője
- 3./ Társulási Tanács tagjai
- 4./ Makói Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda – Hatósági Csoport
- 5./ Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- 6./ Irattár

Makó, 2024. február 20.




Farkas Éva Erzsébet
Társulási Tanács Elnöke



ESTATE CAPITAL
Vagyonértékelő Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6. III/17.
Tel: 06 (30) 295-0237, e-mail: csaba.utassy@gmail.com
web: <http://estatecapital.hu/>



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

TOYOTA GYÁRTMÁNYÚ, XA3 (A) RAV4 TÍPUSÚ, LRE-303 FORGALMI RENDSZÁMÚ GÉPJÁRMŰ JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL



Szeged, 2023. december

I. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) megbízást adott a Estate Capital Kft. (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) részére a **Toyota gyártmányú, XA3 (A) RAV4 típusú, LRE-303 forgalmi rendszámú** személygépjármű forgalmi értékének megállapításáról.

Jelen szakvéleményünket a Megbízó saját célú felhasználásra, döntés-előkészítés végett készítettük.

II. A GÉPJÁRMŰVEK ISMERTETÉSE

A gépjárművet 2023. december 12-én, a Makó, Széchenyi tér 22. szám alatti ingatlan udvarán tekintettük meg.

Gyártmány:	TOYOTA
Típus:	XA3 (A) RAV4
Hajtóanyag:	BENZIN
Forgalmi rendsz.:	LRE-303
Alvázszám:	JTMBE33V70D008799
Motorszám:	3ZRA419911
Hengerűrtartalom	1987 cm ³
Teljesítmény:	116 KW
Önsúly:	1475 kg
Összsúly:	2070 kg
Színe:	FEHÉR
Száll. szem. szám:	5 fő
Gyártási év:	2009.
Forgalmi engedély száma:	ND64991
Műszaki vizsga érvényessége:	2024.02.09.

Műszaki állapot:

A gépjármű szemrevételezése alapján az alábbiakat állapítottuk meg:

- Alváz: szerkezeti elváltozás, sérülések nem tapasztalhatók
- Motor: információink szerint üzemképes, korának megfelelő műszaki állapotú
- Futómű: szerkezeti elváltozás, sérülések nem tapasztalhatók
- Gumiköpeny: használt, közepes műszaki állapotú
- Fékrendszer: információink szerint üzemképes
- Váltómű: információink szerint üzemképes, korának megfelelő műszaki állapotú
- Karosszéria: kisebb sérülések nyomai észlelhetők
- Utastér: a belső kárpitozás és ülészamatok koruknak megfelelő állapotúak

Összességében megállapítható, hogy a gépjármű a szemle időpontjában üzemképes volt, műszaki állapota közepesnek mondható, futásteljesítménye a szemle időpontjában: 175.250 km, műszaki érvényessége 2024.02.09.

III. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁS SZEMPONTJAI

A forgalmi érték kialakításnál figyelembe vettük a gépjármű gyártási évét, jelenlegi műszaki állapotát, korszerűségét. Figyelembe vettük továbbá a használat során bekövetkezett szerkezeti hibákat, károsodásokat. Tekintettel voltunk a gépjármű keresleti-kínálati viszonyaira, az értékesítési lehetőségekre.

Forgalmi érték kialakításnál nem végeztünk szerkezeti feltárásokat, diagnosztikai műszeres vizsgálatokat.

IV. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelési módszerek kiválasztása

Az eszközértékelési módszerek alapelvei megegyeznek az ingatlanértékelésnél alkalmazott eljárásokkal, azaz a szabadpiaci makro- és mikrogazdasági összefüggéseken alapulnak. Figyelembe veszik a mindenkor kockázatokat, értékszintet és értékstabilitást, a pénzmozgásokat és a pénz időértékét, az alternatív befektetési lehetőségeket, a tőkeellátottságot és megtérülést valamint a demográfiai, szociális és gazdasági tényezőket.

Az eszközértékelési munka sajátossága, hogy az alkalmazandó módszerek kiválasztásánál a szokottnál nagyobb szerepe van a szükséges információs bázis meglétének és elérhetőségének. Nem véletlen, hogy az eszközértékelés alapvető módszerének a TEGoVA is a DRC, azaz a költségbázisú módszert tekinti. Csak akkor javasolt a piaci összehasonlító módszer és a jövedelem tőkésítési módszer alkalmazása, ha megbízható piaci információk, illetve eszkozhöz rendelt egyértelmű hozam adatok állnak rendelkezésre.

Költség bázisú módszerek sajátosságai

Az eszköz helyettesítési költségére épülő érték közelítés alapképlete:

$$V_{CA} = RC_{M,C} \times (1,00 - O_P - O_F - O_S - O_E)$$

$$\text{feltételek: } 0 \leq O_P; O_F; O_S; O_E \leq 1 \quad \text{és} \quad 0 \leq (O_P + O_F + O_S + O_E) \leq 1$$

ahol: V_{CA} = az értékelt eszköz költségmódszerrel képzett értéke

$RC_{M,C}$ = a piaci vagy kalkulált helyettesítési költség

O_P = az eszköz fizikai avulása

O_F = az eszköz funkcionális avulása

O_S = az eszköz stratégiai avulása

O_E = az eszköz gazdasági és környezeti avulása

Az eszköz helyettesítési költsége piaci adatok alapján:

$$RC_M = \frac{\sum_{i=1}^n \left(MC_i + \sum_{j=1}^{ik} AC_{ij} \right)}{n}$$

- ahol: RC_M = a piacon beszerezhető eszköz átlagos helyettesítési költsége
 MC_i = az egyes helyettesítő eszközök piaci árai
 AC_{ik} = az egyes helyettesítő eszközökhöz szükséges addicionális ráfordítások
 n = a piaci minta esetszáma

Az eszköz számított helyettesítési költsége történeti adatok alapján:

$$RC_C = (MC_0 + \Sigma AC_0) \times [(t_n - t_0) \times f(t)] + \sum_{i=1}^k C_i \times [(t_n - t_m) \times f(t)] - \sum_{i=1}^l D_i \times [(t_n - t_m) \times f(t)]$$

- ahol: RC_C = az értékelt eszköz aktuális helyettesítési költsége
 MC_0 = az értékelt eszköz eredeti beszerzési költsége
 $\square AC$ = az értékelt eszköz beszerzésekor addicionális költségei
 C_i = az eltelt élettartam alatt értéknövelő egyes ráfordítások
 D_i = az eltelt élettartam alatt értékcsökkentő egyes műveletek
 n = az évek száma az eltelt élettartam alatt
 t_n = az értékelés időpontja
 t_0 = az értékelt eszköz eredeti aktiválási időpontja
 t_m = az érték módosító egyes események időpontja
 $f(t)$ = az időarányos valorizáló függvény által meghatározott szorzó

Az alkalmazhatóság feltételei

Az értékcsökkentett helyettesítési költségre alapozó értékmegközelítési módszer az *eszközértékelés jellemzően használt alapszere*. Többféle elnevezése használatos (például költséganalízis, DRC módszer, pótlási költség módszer, stb.). A TEGoVA az értékcsökkentett helyettesítési költség az angol megfelelőjét használja a Depreciated Replacement Cost (DRC) elnevezésnek, amely jól kifejezi a módszer lényegét.

Az eszközértékelésben meghatározó, esetenként kontroll módszerként használt eljárás az eszközök legnagyobb részére alkalmazható. Az értékelési célok közül elsődlegesen a működő eszközök aktuális érték megállapításában mértékadó. A módszer előnye széleskörű alkalmazhatósága és finomíthatósága, hátránya munka- és információ igényessége valamint, hogy az értékelőtől az eszközökre vonatkozóan sokrétű ismeretet követel.

A DRC módszerrel közelített becsült érték hátránya, hogy piaci szempontból áttételes, használati értékéből arányosított értéket állít elő. Alkalmazhatóságának elsődleges feltétele az adott eszköz helyettesítési költségre és értékcsökkentő tényezőire vonatkozó mértékadó információk elérhetősége.

A helyettesítési költség

A kiindulási alapként szolgáló helyettesítési költség az eszközértékelés gyakorlatában alapvetően két kategóriába sorolható. Az egyik esetben a vizsgált avult eszköz által ellátott funkciókat teljesíteni képes új eszköz költségfordítása tekintendő kiindulási alapnak (ez a *pótlási költség*).

A másik esetben a vizsgált avult eszköz új állapotú hasonmásának előállítására fordított költséget határozzák meg (ez az *újraelőállítási költség*). A két kiindulópont között tartalmi, technikai és információs különbségek vannak, ezért az értékelendő eszközökre vonatkozóan ez az egyik legfontosabb előre tisztázandó kérdés. A továbbiakban mindkét kategória tartalmát helyettesítési költségnek nevezzük.

Az új eszköz átlagos helyettesítési költsége alapesetben az értékelési időpontban érvényes *nyíltpiaci beszerzési árakból* és a szükséges egyéb ráfordításokból, piaci díjtételeiből kalkulálандó. Eszközértékelési sajátosság, hogy a helyettesítési átlagköltség erősen függ az elérhető piaci információk mögöttes tartalmától, ezért célszerű az átlagot minél nagyobb számú adat felhasználásával kialakítani.

Specifikusan csak az eszközértékelésnél megengedett lehetőség a helyettesítési költség levezetéssel történő előállítása, amelyre akkor kényszerül az értékelő, ha az értékelés tárgyához hasonló eszköz nincs az aktuális piacon, vagy megbízható piaci információk nem állnak rendelkezésre, illetve az értékelendő eszköz reprodukciója szükséges.

A helyettesítési költség *levezetéssel történő előállításának* feltétele, hogy megbízható mennyiség- és értékadatok álljanak rendelkezésre az értékelendő eszköz eredeti beszerzési időpontjára vonatkozóan, az esetleges érték módosító tételek értéke és időpontja ismert legyen az értékelési dátumig bezárólag. Az értékelendő eszközre vonatkozó történeti adatok mellett szükséges az eszközre vagy eszközfajtára érvényes eredeti beszerzési időpont és az értékelési időpont közötti időszak értékváltozásra. Ez utóbbi megközelíthető az időszak egészére vonatkozó inflációs szorzóval is.

A különböző alapon és technikával felépülő új eszközre vonatkozó helyettesítési költség kerül módosításra az értékcsökkentő avulási tényezőkkel, amelyeket a TEGoVA négy csoportba sorol.

A fizikai avulás

A fizikai avulás tartalma az eszközök vonatkozásában is hasonló az ingatlanértékelésben használatos tényezőkéhez. Eltérés elsősorban a mérőszámokban, a szélsőséges skálaértékekben, a használati érték és élettartam sokkal nagyobb mértékű korrigálhatóságában és a működési körülmények, használati intenzitás meghatározó jellegében van. A felsoroltak is jelzik, hogy a fizikai avulási tényezők korrekt kezelése igen sok háttér információt igényel. Ezek legjobb forrásai rendszerint az üzemeltetést végző helyi szakemberek.

A funkcionális avulás

Az eszközök funkcionális avulásának tartalma, - amely nem más, mint az adott eszköz hosszútávú alkalmassága a jelenlegi használat szerinti, vagy más tervezett funkció kielégítésére- lényegileg megegyezik az ingatlanokra vonatkozó definíciókkal. Ami az eszközök funkcionális avulásának sajátossága az indítékok összetettsége és változó súlya az eszközök használati értékhez kapcsolódó tulajdonságai miatt, és a funkcionális alkalmasság nagymértékű kiszolgáltatottsága a környezeti tényezőknek. A fizikai avuláshoz hasonlóan a funkcionális avulás is magához az eszközhöz kötődik, annak jellemző tulajdonsága.

A funkcionális alkalmasság az eszközöknél is több tényezőtől tevődik össze. Az eszköz fizikai tulajdonságainak, mennyiségi és kapacitás adatainak és minőségi tulajdonságainak együttesen kell megfelelni az adott elvárásoknak. Ezek fontossági sorrendje alkalmanként változik, azonban a gyorsuló műszaki és tudományos fejlődés hatására tendenciájában növekszik a minőségi és korszerűségi megfeleltetés fontossága. A magas innovációs tartalmú eszközfajtáknál a funkcionális avulás már domináns értékmeghatározó tényezővé vált.

A funkcionális avulás következményei csak részben korrigálhatók (az eszköz funkcióteljesítésre alkalmas állapotba hozható, alkalmas környezetbe helyezhető, azonban minősége és korszerűsége általában nem módosítható). A funkcionális avulás mérése és mértéke a kvalitatív elemek miatt részben szubjektív, ezért indoklását dokumentálni kell.

A stratégiai avulás

A TEGoVA önálló avulási tényezőként szerepelteti a stratégiai avulást, amely lényegében az adott eszközön kívül eső faktorként elavulttá tehet egy fizikai és funkcionális szempontból kifogástalan eszközt is használatának, hasznosításának megváltoztatásával. A stratégiai avulás az eszköz közvetlen környezetének (például a cégen belüli) mikroökonómiájában érvényesülő eszközfüggetlen folyamatok és döntések következménye. Ezeknek a hatásoknak az eszközök a többi vagyontárgyakkal jobban ki vannak szolgáltatva.

Mivel a mikroökonómiai környezet változásai nehezen választhatók el a tágabb gazdasági és környezeti hatásoktól a gyakorlatban ezeket összevonva kezelik, mint az adott eszköztől független avulási tényezőcsoportot.

A gazdasági és környezeti avulás

A gazdasági és környezeti avulás kategóriája az eszközértékelés gyakorlatában minden olyan tényezőt tartalmaz, amely magától az eszköztől független, de módosítja a helyettesítési értéket. A sokféle tényező (piaci feltételek, üzleti-gazdasági folyamatok, szabályok és környezetvédelmi előírások, szociológiai és demográfiai tényezők, stb.) hatása esetenként változik

A gazdasági és környezeti avulást konkrét eszközre egyedileg mérni és számszerűsíteni általában nem lehet. A részben mérhető, részben szubjektív külső tényezők eredőjeként meghatározott általános értékcorrekciós tényező jelenti az avulási kategória gyakorlati érvényesítését az eszközöknél.

Piaci bázisú módszerek sajátosságai

Az eszköz piaci összehasonlító adatokra épülő értékkelítés alapképlete:

$$V_{MA} = \frac{\sum_{i=1}^n MC_i \times [1,00 + (d_1 + d_2 + \dots + d_m)]}{n}$$

- ahol: V_{MA} = értékelt eszköz piaci összehasonlítások átlagolásával képzett értéke
 MC_i = az összehasonlító minta adott elemének piaci ára
 n = az összehasonlító minta elemeinek száma
 d_m = kiigazító tényezők (az értékelt alapértéktől eltérés előjelhelyesen)

Az alkalmazhatóság feltételei

A piaci összehasonlításra épülő értékkelítési módszer az elérhető piaci információk függvényében alkalmazható elsődleges illetve kontroll technikaként. Szerepe, részaránya lassú növekedést mutat, elsősorban a DRC rovására. Alkalmazása főleg tranzackiós célú értékeléseknél kívánatos, amennyiben az adott eszközfajtának alternatív hasznosítási lehetősége és olyan valós másodlagos piaca van, amelynek információi hozzáférhetőek.

A módszer előnye, hogy közvetlen piackonform értéket ad, relatív kevés ismeretanyag szükséges hozzá az eszköz tulajdonságairól és kevésbé munkaigényes. Hátránya, hogy széles piaci tájékozottságot és az eszközre vonatkozó kereskedelmi ismereteket igényel. A módszer alkalmazásának két pillére az összehasonlító piaci érték és a közös nevezőt biztosító összehasonlítási ismérvek.

A piaci érték tartalma

Az eszközértékelésben alkalmazott piaci összehasonlító értékek az ingatlanokhoz képest képest jóval szorosabb hasonlóságot igényelnek, mind az eszközök jellemzőiben, mind az értékük tartalmában. A fokozott egyezőségi követelmény az eszközértékelés tárgyával foglalkozó fejezetben ismertetett értékbecsítő tulajdonságok miatt szükséges. A piacelemzés során nemcsak az értékelt eszköz életgörbéjét, hanem az adott eszközfajta értékalakulásának trendjét is vizsgálni kell.

Összehasonlítási szempontok

Az összehasonlíthatóságot biztosító korrekciós tényezők jelentősége eszközönként változik. Általában célszerű a hasonlított eszközök piaci értékét az érték tartalom, a fizikai paraméterek, az avultsági állapot és a piacképesség eltérései alapján korrigálni. A korrekció értéknövelő és csökkentő irányú egyaránt lehet.

Jövedelem bázisú módszerek sajátosságai

Az eszköz jövedelem termelésének direkt tőkésítésére épülő értékkelítés alapképlete:

$$V_{IA} = \frac{NOI \times 100}{R_0}$$

ahol: V_{IA} = az értékelt eszköz éves jövedelmének közvetlen tőkésítésével képzett értéke
 NOI = az eszköz nettó, működésből származó, éves jövedelme
 R_0 = összevont tőkésítési ráta százalékban kifejezve

Az alkalmazhatóság feltételei

Az eszközérték közelítő módszerek közül az adott eszköz jövedelem termelő képességére épülő módszereket alkalmazzák a legritkábban, bár használatuk részaránya lassú emelkedést mutat. Néhány kivételtől eltekintve a másik két alapmódszer kontrolljaként használják. A jövedelembázisú módszerek közül eszközértékelésben csak a direkt-tőkésítési formula használatos. Alkalmazni csak olyan működő eszköz értékelésére lehet, amelyhez mérhető jövedelemtermelés rendelhető (ezek általában önállóan hasznosítható, lehatárolt eszközök) és amelyek hasznosítási körülményei, hozamadatai a megtérülési időszakra stabilnak tekinthetők.

A módszer előnye, hogy minimális eszközismeret szükséges hozzá, nincsenek dimenzionálási problémái és csekély (de speciális) az információs- és munkaigénye. Hátránya, hogy egy jelenidejű feltételrendszer extrapolációjával dolgozik és rendkívül érzékeny a nehezen megfogható, elvárt átlagos hozamráta szintjére, azaz a feltételezett tőkemegtérülési periódusra. A módszerrel közelített becült érték hátránya, hogy piaci szempontból áttételes, esetleges jövedelemből levezetett értéket állít elő.

Nagyszámú eszköz értékelésénél külön gondot jelent, hogy kivétel jellegű alkalmazhatósága miatt az egységes szisztémát, munkafolyamatokat és dokumentációt megbontja. A módszernek két domináns eleme az eszköz által termelt jövedelem meghatározása és az értékelésnél használt direkt-tőkésítési ráta szintjének megállapítása.

Az eszköz jövedelmének meghatározása

A módszer alkalmazásának elengedhetetlen feltétele, hogy az értékelt eszköz *önálló*, egyértelműen mérhető, valós jövedelemtermelő-képességgel rendelkezzen. Ennek a feltételnek többnyire csak az önálló hasznosítású, környezetüktől minden szempontból elhatárolható eszközök tudnak eleget tenni, amennyiben a gazdasági környezet megfelelő mélységű utókalkulációval rendelkezik. Kivételként előfordul, hogy az eszközvertikumok által együttesen előállított jövedelem megalapozott formában *felosztható* a vertikumot alkotó egyes eszközökre, így ezekre is alkalmazható lesz a direkt-tőkésítéssel történő értékmegeközelítés.

Az egyes eszközök jövedelme keletkezhet *közvetlenül* (pl. az eszköz bérbeadásával) és *közvetett módon* (pl. az eszköz által előállított termék vagy szolgáltatás útján). Mindkét esetben vizsgálni kell a jövedelem újratermelésének szintjét és stabilitását illetve az ahhoz kapcsolódó ráfordítások alakulását és célszerű mindezt piacelemzéssel is összekötni. Az indirekt jövedelemtermelésre alapozott értékelés bizonytalansági tényezői miatt csak kivételesen és csak kiegészítő becslésként alkalmazandó. Egy adott eszköz jövedelmének meghatározásához az esetek többségében komoly közgazdasági információs bázis és annak szakmai feldolgozása szükséges.

Az értékképzés

A jövedelem direkt-tőkésítésével becsülhető eszközérték meghatározó eleme az alkalmazott direkt-tőkésítési ráta (OAR), amely az eszköz működéséből származó éves nettó jövedelemnek az eszköz beruházási értékéhez viszonyított arányát fejezi ki százalékos formában. A mutató inverze a befektetett tőke megtérülési ideje.

Az általános tőkésítési ráta szintje kétféle módon határozható meg, a *pénzügyi és gazdasági tényezőkől levezetés útján* és az adott tevékenységre jellemző *piaci tapasztalatok átlagolása útján*. Az előbbi technikával meghatározott ráta makrogazdasági jellege miatt általában nem alkalmas a változatos megtérülési jellemzőket mutató eszközök értékelésére.

Az eszközspecifikus átlagolt tapasztalati tőkésítési rátát az értékelttől hasonló karakterű eszközfajták megtérülési mutatóival lehet alátámasztani, amennyiben az erre vonatkozó információk megszerezhetők. Mivel a direkt tőkésítési ráta minimális elmozdulása is nagy arányú becsült érték változásokat eredményez, a ráta kellő megalapozása (dokumentálása) nélkül a módszert megbízhatatlansága miatt az eszközértékelésben csak fenntartásokkal lehet használni.

A telephelyen megtalálható, megtekintett és fotódokumentumokkal alátámasztott tárgyi eszközökről a Megbízó tételes tárgyi eszköz analitikát bocsátott a rendelkezésünkre, a gépek, eszközök, berendezések tekintetében részletes leltárt nem készítettünk, az analitikában szereplő eszközök jelenlegi piaci forgalmi értékét határoztuk meg.

V. FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

A helyszíni szemle alapján, figyelembe véve a hasonló korú és műszaki állapotú gépjárművek iránt megmutatkozó keresleti-kínálatti viszonyokat, a **Toyota gyártmányú, XA3 (A) RAV4 típusú LRE-303 forgalmi rendszámú személygépjármű** jelenlegi forgalmi értékét

3.100.000,- Ft

összegben állapítjuk meg.

Jelen egyszerűsített jelentést Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, egy eredeti példányban állítottuk ki. Az értékjelentés a kiállításától számított 180 napig érvényes, publikálásához, hivatalos célú felhasználásához Megbízott írásos hozzájárulása szükséges.

Szeged, 2023. december 18.

Utassy Csaba
ügyvezető
közgazdász vagyonértékelő
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)
vidékfejlesztési agrármérnök
(MGK-00038/2020/OKL)
felelős műszaki vezető (MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)
építési műszaki ellenőr (234594)
ESTATE CAPITAL Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.
Vagyonértékelői névjegyzék: E/2/IVGF

FORGALMI ENGEDÉLY

MAGYARORSZAG

EURÓPAI KÖZÖSSÉG

FORGALMI ENGEDÉLY

H

Ferrno de o malacite-Dovdela o registro Registre publico de vehiculos de motor y ciclomotoros-Registro de vehiculos-Prontuario de vehiculos
 Véhicule en circulation / Vehiculumul în circulație / Registro de certificação de matrículas-Registro de matrículas-Registrazione di veicoli
 Carte de circulation-Registrierungskarte-Certificat de înmatriculare / Registrasyon / Certificat de înmatriculare / Document d'inscription / Forgalmi engedély
 Oueddeme o evdane o phomane d'avejane / Kalditmatriculacion / Carte de vehicules / Documento de inscripción / Certificat de înmatriculare

SZEGEDI JÁRÁSI HIVATAL

A LRE303**B** 2010.01.29.

ND64991

EUROTAX KÓD:

D.1 TOYOTA**D.2** XA3 (A)**D.3** TOYOTA RAV4**P.1** 1987 CM3**P.2** 116 KW**E** JTMBE33V70D008799**P.3** Benzin**P.5** 3ZRA419911**J** M1**G** 1475 KG**R** 01 FEHÉR**F.1** 2070 KG**V.9** 09**K** 09M1-117-023-005**I** 2010.01.29.**O** 0.1**(0)****(2)****S.1** 5**S.2****0.2****(1)****(3)****Q**

GYÁRTÁSI ÉV: 2009

SEBESSÉGVÁLTÓ FAJTÁJA (KÓDSZÁMA): 0

H**C.1 C.1.1** MAKÓI KISTÉRSÉG TÖBBCÉLÚ TÁRSULÁSA**C.1.2****C.1.3**

6900 MAKÓ

SZÉCHENYI TÉR 22

C.4 Tulajdonos

ND64991

KIÁLLÍTÁS KELZ 2023 NOV 23

P. H.

MŰSZAKI ENYESSÉGI TÖRZSREGISZTER

2023/050835

2024.02.09

K 4054



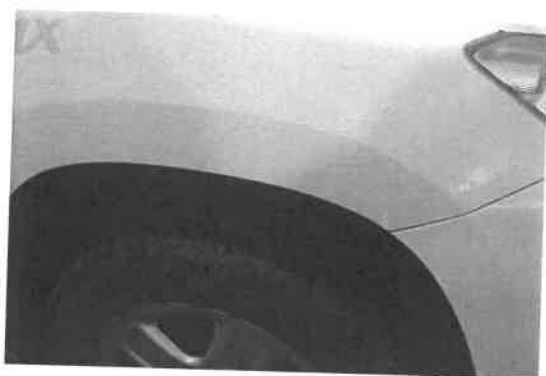
HIVATALOS FELJEGYZÉSEK

Kódmagyarázat:

- | | | |
|---|--|---|
| A: rendszám | E: alvázszám | P.2: legnagyobb leadott teljesítménye (kW) (ha rendelkezésre áll) |
| B: első nyitvántartásba vétel időpontja | F.1: együttes tömeg | P.3: hajtóanyaga |
| C.1: a forgalmi engedély jogosultja | G: saját tömeg | P.5: motorkód + szám |
| C.1.1: családi név vagy cégnev | H: orvosi enyvessegjelölésje (ha nem korlátlan) | Q: teljesítmény / tömeg arány (kW/tg) (csak motorkerékpároknál) |
| C.1.2: utónév | I: első magyarországi nyitvántartásba vétel időpontja | R: a jármű színe |
| C.1.3: címe | J: jármű kategória | S.1: üléslek száma vezetővel |
| C.4: utalás arra a tényre, hogy a forgalmi engedély jogosítottja:
a) tulajdonosa
b) nem a jármű tulajdonosa,
c) a forgalmi engedélyben nincs a jármű tulajdonosaként azonosítva | K: típusjelölés száma (ha van) | S.2: állókétyvek száma (ha van) |
| D.1: gyártmánya | O: vontatási adatok (kg) | V.9: környezetvédelmi csatlakozás sorolás |
| D.2: típusa | O.1: fékezett | Sebességváltó fajtája (kódszáma):
0 = mechanikus
1 = félautomata
2 = automata
3 = szekenciális |
| D.3: kereskedelmi leírásai | O.2: fékezetlen | |
| | (0): tek nélküli | |
| | (1): retúrótékekkel | |
| | (2): átmenőfékekkel | |
| | (3): visszregisztrálással | |
| | P.1: hengerfőtartalma (cm ³) | |

FÉNYKÉPEK JEGYZÉKE







ESTATE CAPITAL
Vagyonértékelő Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6. III/17.
Tel.: 06 (30) 295-0237, e-mail: csaba.utassy@gmail.com
web: <http://estatecapital.hu/>



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

TOYOTA GYÁRTMÁNYÚ, XA3 (A) RAV4 TÍPUSÚ, LXM-465 FORGALMI RENDSZÁMÚ GÉPJÁRMŰ JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL



Szeged, 2023. december

I. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) megbízást adott a Estate Capital Kft. (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) részére a **Toyota gyártmányú, XA3 (A) RAV4 típusú, LXM-465 forgalmi rendszámú** személygépjármű forgalmi értékének megállapításáról.

Jelen szakvéleményünket a Megbízó saját célú felhasználásra, döntés-előkészítés végett készítettük.

II. A GÉPJÁRMŰ ISMERTETÉSE

A gépjárművet 2023. december 12-én, a Makó, Széchenyi tér 22. szám alatti ingatlan udvarán tekintettük meg.

1.)

Gyártmány:	TOYOTA
Típus:	XA3 (A) RAV4
Hajtóanyag:	BENZIN
Forgalmi rendsz.:	LXM-465
Alvázszám:	JTMBE33V80D034490
Motorszám:	3ZRA657115
Hengerűrtartalom	1987 cm ³
Teljesítmény:	116 KW
Önsúly:	1518 kg
Összsúly:	2070 kg
Színe:	FEHÉR
Száll. szem. szám:	5 fő
Gyártási év:	2010.
Forgalmi engedély száma:	ND64990
Műszaki vizsga érvényessége:	2024.06.28.

Műszaki állapot:

A gépjármű szemrevételezése alapján az alábbiakat állapítottuk meg:

- Alváz: szerkezeti elváltozás, sérülések nem tapasztalhatók
- Motor: információink szerint üzemképes, korának megfelelő műszaki állapotú
- Futómű: szerkezeti elváltozás, sérülések nem tapasztalhatók
- Gumiköpeny: használt, közepes műszaki állapotú
- Fékrendszer: információink szerint üzemképes
- Váltómű: információink szerint üzemképes, korának megfelelő műszaki állapotú
- Karosszéria: kisebb sérülések nyomai észlelhetők
- Utastér: a belső kárpitozás és ülészövetek koruknak megfelelő állapotúak

Összességében megállapítható, hogy a gépjármű a szemle időpontjában üzemképes volt, műszaki állapota közepesnek mondható, futásteljesítménye a szemle időpontjában: 202.970 km, műszaki érvényessége 2024.06.28.

III. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁS SZEMPONTJAI

A forgalmi érték kialakításnál figyelembe vettük a jármű gyártási évét, jelenlegi műszaki állapotát, korszerűségét. Figyelembe vettük továbbá a használat során bekövetkezett szerkezeti hibákat, károsodásokat. Tekintettel voltunk a jármű keresleti-kínálati viszonyaira, az értékesítési lehetőségekre.

Forgalmi érték kialakításnál nem végeztünk szerkezeti feltárásokat, diagnosztikai műszeres vizsgálatokat.

IV. FORGALMI ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelési módszerek kiválasztása

Az eszközértékelési módszerek alapelvei megegyeznek az ingatlanértékelésnél alkalmazott eljárásokkal, azaz a szabadpiaci makro- és mikrogazdasági összefüggéseken alapulnak. Figyelembe veszik a mindenkori kockázatokat, értékszintet és értékstabilitást, a pénzmozgásokat és a pénz időértékét, az alternatív befektetési lehetőségeket, a tőkeellátottságot és megtérülést valamint a demográfiai, szociális és gazdasági tényezőket.

Az eszközértékelési munka sajátossága, hogy az alkalmazandó módszerek kiválasztásánál a szokottnál nagyobb szerepe van a szükséges információs bázis meglétének és elérhetőségének. Nem véletlen, hogy az eszközértékelés alapvető módszerének a TEGoVA is a DRC, azaz a költségbázisú módszert tekinti. Csak akkor javasolt a piaci összehasonlító módszer és a jövedelem tőkésítési módszer alkalmazása, ha megbízható piaci információk, illetve eszökhöz rendelt egyértelmű hozam adatok állnak rendelkezésre.

Költség bázisú módszerek sajátosságai

Az eszköz helyettesítési költségére épülő érték közelítés alapképlete:

$$V_{CA} = RC_{M,C} \times (1,00 - O_P - O_F - O_S - O_E)$$

$$\text{feltételek: } 0 \leq O_P; O_F; O_S; O_E \leq 1 \quad \text{és} \quad 0 \leq (O_P + O_F + O_S + O_E) \leq 1$$

ahol: V_{CA} = az értékelt eszköz költségmódszerrel képzett értéke

$RC_{M,C}$ = a piaci vagy kalkulált helyettesítési költség

O_P = az eszköz fizikai avulása

O_F = az eszköz funkcionális avulása

O_S = az eszköz stratégiai avulása

O_E = az eszköz gazdasági és környezeti avulása

Az eszköz helyettesítési költsége piaci adatok alapján:

$$RC_M = \frac{\sum_{i=1}^n \left(MC_i + \sum_{j=1}^{ik} AC_{ij} \right)}{n}$$

- ahol: RC_M = a piacon beszerezhető eszköz átlagos helyettesítési költsége
 MC_i = az egyes helyettesítő eszközök piaci árai
 AC_{ik} = az egyes helyettesítő eszközökhöz szükséges addicionális ráfordítások
 n = a piaci minta esetszáma

Az eszköz számított helyettesítési költsége történeti adatok alapján:

$$RC_C = (MC_0 + \Sigma AC_0) \times [(t_n - t_0) \times f(t)] + \sum_{i=1}^k C_i \times [(t_n - t_m) \times f(t)] - \sum_{i=1}^l D_i \times [(t_n - t_m) \times f(t)]$$

- ahol: RC_C = az értékelt eszköz aktuális helyettesítési költsége
 MC_0 = az értékelt eszköz eredeti beszerzési költsége
 ΣAC = az értékelt eszköz beszerzésekor addicionális költségei
 C_i = az eltelt élettartam alatt értéknövelő egyes ráfordítások
 D_i = az eltelt élettartam alatt értékcsökkentő egyes műveletek
 n = az évek száma az eltelt élettartam alatt
 t_n = az értékelés időpontja
 t_0 = az értékelt eszköz eredeti aktiválási időpontja
 t_m = az érték módosító egyes események időpontja
 $f(t)$ = az időarányos valorizáló függvény által meghatározott szorzó

Az alkalmazhatóság feltételei

Az értékcsökkentett helyettesítési költségre alapozó értékmegközelítési módszer az *eszközértékelés jellemzően használt alapszere*. Többféle elnevezése használatos (például költséganalízis, DRC módszer, pótlási költség módszer, stb.). A TEGoVA az értékcsökkentett helyettesítési költség az angol megfelelőjét használja a Depreciated Replacement Cost (DRC) elnevezésnek, amely jól kifejezi a módszer lényegét.

Az eszközértékelésben meghatározó, esetenként kontroll módszerként használt eljárás az eszközök legnagyobb részére alkalmazható. Az értékelési célok közül elsődlegesen a működő eszközök aktuális érték megállapításában mértékadó. A módszer előnye széleskörű alkalmazhatósága és finomíthatósága, hátránya munka- és információ igényessége valamint, hogy az értékelőtől az eszközökre vonatkozóan sokrétű ismeretet követel.

A DRC módszerrel közelített becsült érték hátránya, hogy piaci szempontból áttételes, használati értékéből arányosított értéket állít elő. Alkalmazhatóságának elsődleges feltétele az adott eszköz helyettesítési költségre és értékcsökkentő tényezőire vonatkozó mértékadó információk elérhetősége.

A helyettesítési költség

A kiindulási alapként szolgáló helyettesítési költség az eszközértékelés gyakorlatában alapvetően két kategóriába sorolható. Az egyik esetben a vizsgált avult eszköz által ellátott funkciókat teljesíteni képes új eszköz költségráfordítása tekintendő kiindulási alapnak (ez a *pótlási költség*).

A másik esetben a vizsgált avult eszköz új állapotú hasonmásának előállítására fordított költséget határozzák meg (ez az *újraelőállítási költség*). A két kiindulópont között tartalmi, technikai és információs különbségek vannak, ezért az értékelendő eszközökre vonatkozóan ez az egyik legfontosabb előre tisztázandó kérdés. A továbbiakban mindkét kategória tartalmát helyettesítési költségnek nevezzük.

Az új eszköz átlagos helyettesítési költsége alapesetben az értékelési időpontban érvényes *nyíltpiaci beszerzési árakból* és a szükséges egyéb ráfordításokból, piaci díjtételeiből kalkulálendő. Eszközértékelési sajátosság, hogy a helyettesítési átlagköltség erősen függ az elérhető piaci információk mögöttes tartalmától, ezért célszerű az átlagot minél nagyobb számú adat felhasználásával kialakítani.

Specifikusan csak az eszközértékelésnél megengedett lehetőség a helyettesítési költség levezetéssel történő előállítása, amelyre akkor kényszerül az értékelő, ha az értékelés tárgyához hasonló eszköz nincs az aktuális piacon, vagy megbízható piaci információk nem állnak rendelkezésre, illetve az értékelendő eszköz reprodukciója szükséges.

A helyettesítési költség *levezetéssel történő előállításának feltétele*, hogy megbízható mennyiség- és értékadatok álljanak rendelkezésre az értékelendő eszköz eredeti beszerzési időpontjára vonatkozóan, az esetleges érték módosító tételek értéke és időpontja ismert legyen az értékelési dátumig bezárólag. Az értékelendő eszközre vonatkozó történeti adatok mellett szükséges az eszközre vagy eszközfajtára érvényes eredeti beszerzési időpont és az értékelési időpont közötti időszak értékváltozásra. Ez utóbbi megközelíthető az időszak egészére vonatkozó inflációs szorzóval is.

A különböző alapon és technikával felépülő új eszközre vonatkozó helyettesítési költség kerül módosításra az értékcsökkentő avulási tényezőkkel, amelyeket a TEGoVA négy csoportba sorol.

A fizikai avulás

A fizikai avulás tartalma az eszközök vonatkozásában is hasonló az ingatlanértékelésben használatos tényezőkéhez. Eltérés elsősorban a mérőszámokban, a szélsőséges skálaértékekben, a használati érték és élettartam sokkal nagyobb mértékű korrigálhatóságában és a működési körülmények, használati intenzitás meghatározó jellegében van. A felsoroltak is jelzik, hogy a fizikai avulási tényezők korrekt kezelése igen sok háttér információt igényel. Ezek legjobb forrásai rendszerint az üzemeltetést végző helyi szakemberek.

A funkcionális avulás

Az eszközök funkcionális avulásának tartalma, - amely nem más, mint az adott eszköz hosszútávú alkalmassága a jelenlegi használat szerinti, vagy más tervezett funkció kielégítésére- lényegileg megegyezik az ingatlanokra vonatkozó definíciókkal. Ami az eszközök funkcionális avulásának sajátossága az indítékok összetettsége és változó súlya az eszközök használati értékhez kapcsolódó tulajdonságai miatt, és a funkcionális alkalmasság nagymértékű kiszolgáltatottsága a környezeti tényezőknek. A fizikai avuláshoz hasonlóan a funkcionális avulás is magához az eszközhöz kötődik, annak jellemző tulajdonsága.

A funkcionális alkalmasság az eszközöknél is több tényezőtől tevődik össze. Az eszköz fizikai tulajdonságainak, mennyiségi és kapacitás adatainak és minőségi tulajdonságainak együttesen kell megfelelni az adott elvárásoknak. Ezek fontossági sorrendje alkalmanként változik, azonban a gyorsuló műszaki és tudományos fejlődés hatására tendenciájában növekszik a minőségi és korszerűségi megfeleltetés fontossága. A magas innovációs tartalmú eszközfajtáknál a funkcionális avulás már domináns értékmeghatározó tényezővé vált.

A funkcionális avulás következményei csak részben korrigálhatók (az eszköz funkcióteljesítésre alkalmas állapotba hozható, alkalmas környezetbe helyezhető, azonban minősége és korszerűsége általában nem módosítható). A funkcionális avulás mérése és mértéke a kvalitatív elemek miatt részben szubjektív, ezért indoklását dokumentálni kell.

A stratégiai avulás

A TEGoVA önálló avulási tényezőként szerepelteti a stratégiai avulást, amely lényegében az adott eszközön kívül eső faktorként elavulttá tehet egy fizikai és funkcionális szempontból kifogástalan eszközt is használatának, hasznosításának megváltoztatásával. A stratégiai avulás az eszköz közvetlen környezetének (például a cégen belüli) mikroökonómiájában érvényesülő eszközfüggetlen folyamatok és döntések következménye. Ezeknek a hatásoknak az eszközök a többi vagyontárgyknál jobban ki vannak szolgáltatva.

Mivel a mikroökonómiai környezet változásai nehezen választhatók el a tágabb gazdasági és környezeti hatásoktól a gyakorlatban ezeket összevonva kezelik, mint az adott eszköztől független avulási tényezőcsoportot.

A gazdasági és környezeti avulás

A gazdasági és környezeti avulás kategóriája az eszközértékelés gyakorlatában minden olyan tényezőt tartalmaz, amely magától az eszköztől független, de módosítja a helyettesítési értéket. A sokféle tényező (piaci feltételek, üzleti-gazdasági folyamatok, szabályok és környezetvédelmi előírások, szociológiai és demográfiai tényezők, stb.) hatása esetenként változik

A gazdasági és környezeti avulást konkrét eszközre egyedileg mérni és számszerűsíteni általában nem lehet. A részben mérhető, részben szubjektív külső tényezők eredőjeként meghatározott általános értékcorrekciós tényező jelenti az avulási kategória gyakorlati érvényesítését az eszközöknél.

Piaci bázisú módszerek sajátosságai

Az eszköz piaci összehasonlító adatokra épülő érték közelítés alapképlete:

$$V_{MA} = \frac{\sum_{i=1}^n MC_i \times [1,00 + (d_1 + d_2 + \dots + d_m)]}{n}$$

- ahol: V_{MA} = értékelt eszköz piaci összehasonlítások átlagolásával képzett értéke
 MC_i = az összehasonlító minta adott elemének piaci ára
 n = az összehasonlító minta elemeinek száma
 d_m = kiigazító tényezők (az értékelt alapértéktől eltérés előjelhelyesen)

Az alkalmazhatóság feltételei

A piaci összehasonlításra épülő értékkelítési módszer az elérhető piaci információk függvényében alkalmazható elsődleges illetve kontroll technikaként. Szerepe, részaránya lassú növekedést mutat, elsősorban a DRC rovására. Alkalmazása főleg tranzackiós célú értékeléseknél kívánatos, amennyiben az adott eszközfajtának alternatív hasznosítási lehetősége és olyan valós másodlagos piaca van, amelynek információi hozzáférhetőek.

A módszer előnye, hogy közvetlen piackonform értéket ad, relatív kevés ismeretanyag szükséges hozzá az eszköz tulajdonságairól és kevésbé munkaigényes. Hátránya, hogy széles piaci tájékozottságot és az eszközre vonatkozó kereskedelmi ismereteket igényel. A módszer alkalmazásának két pillére az összehasonlító piaci érték és a közös nevezőt biztosító összehasonlítási ismérvek.

A piaci érték tartalma

Az eszközértékelésben alkalmazott piaci összehasonlító értékek az ingatlanokhoz képest képest jóval szorosabb hasonlóságot igényelnek, mind az eszközök jellemzőiben, mind az értékük tartalmában. A fokozott egyezőségi követelmény az eszközértékelés tárgyával foglalkozó fejezetben ismertetett értékbecsítő tulajdonságok miatt szükséges. A piacelemzés során nemcsak az értékelt eszköz életgörbéjét, hanem az adott eszközfajta értékalakulásának trendjét is vizsgálni kell.

Összehasonlítási szempontok

Az összehasonlíthatóságot biztosító korrekciós tényezők jelentősége eszközönként változik. Általában célszerű a hasonlított eszközök piaci értékét az értéktartalom, a fizikai paraméterek, az avultsági állapot és a piacképesség eltérései alapján korrigálni. A korrekció értéknövelő és csökkentő irányú egyaránt lehet.

Jövedelem bázisú módszerek sajátosságai

Az eszköz jövedelem termelésének direkt tőkésítésére épülő értékkelítés alapképlete:

$$V_{IA} = \frac{NOI \times 100}{R_0}$$

ahol: V_{IA} = az értékelt eszköz éves jövedelmének közvetlen tőkésítésével képzett értéke
 NOI = az eszköz nettó, működésből származó, éves jövedelme
 R_0 = összevont tőkésítési ráta százalékban kifejezve

Az alkalmazhatóság feltételei

Az eszközérték közelítő módszerek közül az adott eszköz jövedelem termelő képességére épülő módszereket alkalmazzák a legritkábban, bár használatuk részaránya lassú emelkedést mutat. Néhány kivételtől eltekintve a másik két alapszám módszer kontrolljaként használják. A jövedelembázisú módszerek közül eszközértékelésben csak a direkt-tőkésítési formula használatos. Alkalmazni csak olyan működő eszköz értékelésére lehet, amelyhez mérhető jövedelemtermelés rendelhető (ezek általában önállóan hasznosítható, lehatárolt eszközök) és amelyek hasznosítási körülményei, hozamadatai a megtérülési időszakra stabilnak tekinthetők.

A módszer előnye, hogy minimális eszközismeret szükséges hozzá, nincsenek dimenzionálási problémái és csekély (de speciális) az információs- és munkaigénye. Hátránya, hogy egy jelenidejű feltételrendszer extrapolációjával dolgozik és rendkívül érzékeny a nehezen megfogható, elvárt átlagos hozamráta szintjére, azaz a feltételezett tökemegtérülési periódusra. A módszerrel közelített becslött érték hátránya, hogy piaci szempontból áttételes, esetleges jövedelemből levezetett értéket állít elő.

Nagyszámú eszköz értékelésénél külön gondot jelent, hogy kivétel jellegű alkalmazhatósága miatt az egységes szisztémát, munkafolyamatokat és dokumentációt megbontja. A módszernek két domináns eleme az eszköz által termelt jövedelem meghatározása és az értékelésnél használt direkt-tőkésítési ráta szintjének megállapítása.

Az eszköz jövedelmének meghatározása

A módszer alkalmazásának elengedhetetlen feltétele, hogy az értékelt eszköz *önálló*, egyértelműen mérhető, valós jövedelemtermelő-képességgel rendelkezzen. Ennek a feltételnek többnyire csak az önálló hasznosítású, környezetüktől minden szempontból elhatárolható eszközök tudnak eleget tenni, amennyiben a gazdasági környezet megfelelő mélységű utókalkulációval rendelkezik. Kivételként előfordul, hogy az eszközvertikumok által együttesen előállított jövedelem megalapozott formában *felosztható* a vertikumot alkotó egyes eszközökre, így ezekre is alkalmazható lesz a direkt-tőkésítéssel történő értékmegeközelítés.

Az egyes eszközök jövedelme keletkezhet *közvetlenül* (pl. az eszköz bérbeadásával) és *közvetett módon* (pl. az eszköz által előállított termék vagy szolgáltatás útján). Mindkét esetben vizsgálni kell a jövedelem újratermelésének szintjét és stabilitását illetve az ahhoz kapcsolódó ráfordítások alakulását és célszerű mindezt piacelemzéssel is összekötni. Az indirekt jövedelemtermelésre alapozott értékelés bizonytalansági tényezői miatt csak kivételesen és csak kiegészítő becslésként alkalmazandó. Egy adott eszköz jövedelmének meghatározásához az esetek többségében komoly közgazdasági információs bázis és annak szakmai feldolgozása szükséges.

Az értékképzés

A jövedelem direkt-tőkésítésével becsülhető eszközérték meghatározó eleme az alkalmazott direkt-tőkésítési ráta (OAR), amely az eszköz működéséből származó éves nettó jövedelemnek az eszköz beruházási értékéhez viszonyított arányát fejezi ki százalékos formában. A mutató inverze a befektetett tőke megtérülési ideje.

Az általános tőkésítési ráta szintje kétféle módon határozható meg, a *pénzügyi és gazdasági tényezőkből levezetés útján* és az adott tevékenységre jellemző *piaci tapasztalatok átlagolása útján*. Az előbbi technikával meghatározott ráta makrogazdasági jellege miatt általában nem alkalmas a változatos megtérülési jellemzőket mutató eszközök értékelésére.

Az eszközspecifikus átlagolt tapasztalati tőkésítési rátát az értékelthez hasonló karakterű eszközfajták megtérülési mutatóival lehet alátámasztani, amennyiben az erre vonatkozó információk megszerezhetők. Mivel a direkt tőkésítési ráta minimális elmozdulása is nagy arányú becslt érték változásokat eredményez, a ráta kellő megalapozása (dokumentálása) nélkül a módszert megbízhatatlansága miatt az eszközértékelésben csak fenntartásokkal lehet használni.

A telephelyen megtalálható, megtekintett és fotódokumentumokkal alátámasztott tárgyi eszközökről a Megbízó tételes tárgyi eszköz analitikát bocsátott a rendelkezésünkre, a gépek, eszközök, berendezések tekintetében részletes leltárt nem készítettünk, az analitikában szereplő eszközök jelenlegi piaci forgalmi értékét határoztuk meg.

V. FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

A helyszíni szemle alapján, figyelembe véve a hasonló korú és műszaki állapotú gépjárművek iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyokat, a **Toyota gyártmányú, XA3 (A) RAV4 típusú, LXM-465 forgalmi rendszámú személygépjármű** jelenlegi forgalmi értékét

3.300.000,- Ft

összegben állapítjuk meg.

Jelen egyszerűsített jelentést Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, egy eredeti példányban állítottuk ki. Az értékjelentés a kiállításától számított 180 napig érvényes, publikálásához, hivatalos célú felhasználásához Megbízott írásos hozzájárulása szükséges.

Szeged, 2023. december 18.

Utassy Csaba
ügyvezető
közgazdász vagyonértékelő
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)
vidékfejlesztési agrármérnök
(MGK-00038/2020/OKL)
felelős műszaki vezető (MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)
építési műszaki ellenőr (234594)
ESTATE CAPITAL Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.
Vagyonértékelői névjegyzék: E/2/IVGF

FORGALMI ENGEDÉLY

MAGYARORSZÁG

EURÓPAI KÖZÖSSÉG

FORGALMI ENGEDÉLY

H

Permiso de circulación • Ověřování o registraci • Registreeringsattest • Zulassungsbescheinigung • Registerim�attest • Prometna dozvola
 Άρση κωδικοποίησης/Πιστοποιητικό Έγγραφής • Registration certificate • Certificado de matricula • Registracijos liudijimas • Registrācijas apliecība
 Carta di circolazione • Registeringsbevis • Certifikat • Registražionis • Certificat d'immatriculation • Dowód Rejestrowy • Forgalmi engedély
 On-odkaz na evidenciu • Prometno dovoljenje • Registroicizdatistka • Kretelienbevis • Clauze de înregistrare • Certificat de imatriculare

SZEGEDI JÁRÁSI HIVATAL

A LXM465**B** 2011.07.04.**D.1** TOYOTA**D.2** XA3 (A)**D.3** TOYOTA RAV4**P.1** 1987 CM3**P.2** 116 KW**P.5** 3ZRA657115**E** JTMBE33V80D0J4490**P.3** Benzin**J** M1

ND64990

EUROTAX KÓD:

G 1518 KG**R** 01 FEHÉR**F.1** 2070 KG**V.9** 14**K** 11M1-117-023-009**I** 2011.07.04.**O.0.1****(0)****(2)****S.1** 5**S.2****O.2****(1)****(3)****Q**

GYÁRTÁSI ÉV: 2010

SEBESSÉGVÁLTÓ FAJTÁJA (KÓDSZÁMA): 0

H**C.1 C.1.1** MAKÓI KISTÉRSÉGI TÖBBCÉLÚ TÁRSULÁSA**C.1.2**

6900 MAKÓ

C.1.3

SZÉCHENYI TÉR 22

C.4 Tulajdonos

ND64990

KIÁLLÍTÁS KEZELÉSE NOV 23.

P. H.

MŰSZAKI ÉRVÉNYESSÉGI IDŐ

2023 / 1099923	
2024.06.27	

HIVATALOS FELJEGYZÉSEK

Kódmagyarázat:

A: rendszám	E: alvácszám	P.2: legnagyobb leadott teljesítménye (kW) (ha rendelkezésre áll)
B: első nyilvántartásba vételi időpontja	F.1: együttes tömeg	P.3: hajtóanyaga
C.1: a forgalmi engedély jogosultja	G: saját tömeg	P.5: motorkód / szám
C.1.1: családi név vagy cégnév	H: normál érvényességének ideje (ha nem köztöltés)	Q: teljesítmény / tömeg arány (kW/kg) (csak motor-kerékpároknál)
C.1.2: utónév	I: első magyarországi nyilvántartásba vételi időpontja	R: a jármű színe
C.1.3: címe	J: jármű kategóriája	S.1: ülések száma vezetővel
C.4: utalás arra a tényre, hogy a forgalmi engedély jogosultja: a) tulajdonosa, b) nem a jármű tulajdonosa, c) a forgalmi engedélyben nincs a jármű tulajdonosaként azonosítva	K: lövedék/hagyaszték szám (ha van)	S.2: áldóhüvelyek száma (ha van)
D.1: gyártmánya	L: vontatás adatai (kg)	V.9: környezetvédelmi osztályba sorolás
D.2: típusa	O.1: felezett	Sebességváltó fajtája (kódja):
D.3: kereskedelmi leírása(i)	O.2: levezetés	0 = mechanikus
	(0): fék nélkül	1 = félautomata
	(1): rafutófékkel	2 = automata
	(2): állandófékkel	3 = szekvenális
	(3): nyeregprémies	
	P.1: henger (tartalmú) (cm ³)	

FÉNYKÉPEK JEGYZÉKE



