

Kérem VA-4989/2017 számú  
ut. 2017 OKT 04. 2017

7.2. melléklet

Megbízó: DUNA-ÁG INVEST Kft. f.a.  
1213 Budapest, Mókus utca 30/a.

2017 OKT 06. 2017

# INGÓSÁGOK ÉRTÉKELÉSE

**Tárgy:** Szálloda és étterem berendezési tárgyainak, és  
értékbecslése

PESTERZSEBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
VA-4989/49/2017	2017 OKT 06 érkezett
2017. OKT. 06.	eszt melléklet
Előadó	Kemner

egyéb eszközeinek

**Megbízó:** DUNA-ÁG INVEST Kft. f.a. / MORECO Tanácsadó Kft.

# DUNA-ÁG INVEST Kft.

„felszámolás alatt”

**Készítette:**

Bruszik Péter  
műszaki kárszakértő, gépjármű kárszakértő  
ingatlan értékbecslő, ingó értékelő

Készült 2 példányban  
Zalaegerszeg, 2017. június 12.

Készítette: Bemap-Expert Kft.

Megbízó: DUNA-ÁG INVEST Kft. f.a.  
1213 Budapest, Mókus utca 30/a.

### 1. A vizsgálatot végző adatai

Cég rövid neve:	Bemap-Expert Kft.
Adószám:	24209131-2-20
Székhely címe:	8900 Zalaegerszeg, Batthyány u.10/c.
Ügyintéző:	Bruszik Péter
Telefonszám:	06306601658
E-mail cím:	bemapexpert@gmail.co

### 2. Előzmény, az értékbecslés célja

Az értékelés tárgyát képezi a későbbiekben felsorolt ingók értékének szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

### 3. A szakértői vizsgálat módszere

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingóságokat helyszíni szemle keretében megvizsgáltam melynek módja műszaki szemrevételezés volt. A szemlén részt vett a Megbízó, aki bemutatta az ingókat, bejárást biztosított a szállodai szobákba, az étterembe, valamint az irodákba. Összesítettük a bútorokat, berendezési tárgyakat, valamint számítástechnikai eszközöket, Megbízó szóbeli tájékoztatást adott azok üzemeltetési körülményeiről. Jelen megbízás nem terjedt ki a vizsgált tárgyi eszközök eredetiségének megállapítására.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat amennyiben szükséges volt fényképfelvételeken rögzítettem.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztem az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban alkalmazott, javasolt és nemzetközileg elfogadott alapelvek, valamint a hatályos jogszabályok alapján jártam el. Az eszközértékelés során figyelemmel voltam a Számviteli Törvényben megfogalmazott „óvatos értékelés” elvére is.

Készítette: Bemap-Expert Kft.



Megbízó: DUNA-ÁG INVEST Kft. f.a.  
1213 Budapest, Mókus utca 30/a.

Fentiek szerint egy eszköz/berendezés vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú megközelítés

A forgalmi értékelés piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A hozamszámításon alapuló értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értékét azon az elven miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A költségalapú érték meghatározás lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést.

A fenti módszerek közül az adott eszközökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot én választottam ki. Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

#### **4. Korlátozó feltételek**

A tanulmányban foglalt tényadatok a Megbízó adatszolgáltatásán alapulnak. Ezen megbízhatónak vélt információk hitelességéért felelősséget nem vállalok. Az értékelés során méret/technikai adatokat nem ellenőriztem, feltárásokat nem hajtottam végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tettem.

Készítette: Bemap-Expert Kft.

## **5. Az alkalmazott irányelvek, módszerek**

Az értékelt bútorok, berendezési tárgyak, és számítástechnikai eszközök mobilak, így az önálló értékesítés lehetősége a mellékletben szereplő ingókra fennáll.

Az értékek meghatározásánál figyelembe kellett vennünk az adott ingó tényleges piacképességét, illetve meg kellett vizsgálni egyes eszközök, berendezések, korlátozott piacképességét befolyásoló tényezőit is.

A kijelölt ingóságok értékelésekor nem vizsgáltuk azok tulajdonviszonyait és esetleges terheit. A tételes piaci érték megállapítás során az eszközöket tehermentes állapot figyelembe vételével értékeltük.

A reális érték közelítő meghatározása során elsődlegesen az értékelt eszközök, berendezések:

- várható hasznos élettartamát
- reális piacképességét

tekintettem az értékelés kiinduló feltételeinek.

## **6. Speciális szempontok**

A konkrét érték meghatározás során az ismertetett általános irányelveken túlmenően az alábbiakban részletezett főbb szempontokat, konkrét műszaki adatokat és információkat vettem figyelembe:

- a bútorok szétszerelésének, elszállításának lehetősége valamint költsége
- állagmegóvásuk lehetősége
- az értékelt eszköz típusa, származási helye, gyártási éve
- berendezési tárgyak állapota
- alkatrészellátás, javítás, felújítás lehetőségei
- eszközök piacképessége, külső piaci viszonyok alakulása



## 7. Értékelés

A szálloda, valamint az éttermi vendéglátó egység területén megvizsgált bútorokkal kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszem:

Több éves tapasztalatunk során megbizonyosodhattunk róla, hogy a használt bútorok csak hibátlan állapotban keltik fel a vásárló érdeklődését. Amennyiben a bútorok bármilyen minimális mechanikai sérülést karcot, horzsolást, vagy a kárpitos bútorok esetében a szövet sérülését elszenvedik piacképességük jelentősen csökken.

A szállodai területen található kárpitos bútorok megfelelő állapotúak, mechanikai sérülés azokon csak kisebb mértékben tapasztalható. A hotel matracok folyamatos tisztításáról az üzemeltető gondoskodik.

Az étterem bútorzatául szolgáló asztalok a mai kor elvárásainak megfelelnek, a dizájn illeszkedik az ingatlan kialakításához, hangulatához. Többféle bútorcsalád és stílus jelenik meg a kávézó részen, az étterem, valamint a borozó területén, ezek jól illeszkednek egymáshoz, átmenetet biztosítanak az egy területen lévő és különböző funkciót ellátó egységek között. A nagy felületű teraszon található gránit fedlappal és rozsdamentes acél lábakkal szerelt asztalok időjárásálló kivitelűek, elhasználódottságuk minimális. A könnyűfém vázas terasz székek UV álló huzata megfelelő, a trópusi fa betétek ápolása indokolt.

Az asztali számítástechnikai eszközök és a hordozható számítógépek elavult műszaki színvonalú korszerűtlen eszközök.

A számítógépek rendszerkonfigurációja a szoftveres felhasználói védelem miatt pontosan nem azonosítható. Az eszközök kivétel nélkül a 2011-es évben kerültek beszerzésre, és aktiválásra, így az akkori időszak hardware elemét tartalmazzák, megfelelően működnek. A Hostware szállodai igazgatási és nyilvántartó rendszer az eszközökön megfelelően fut, használatra alkalmas.

A szállodai szobákban található monitorok, televízió készülékek üzem közbeni vizsgálatát elvégeztem, működőképességükről meggyőződtem.

Fentiek figyelembe vételével javaslom Megbízónak, hogy az ingókat próbálja meg lehetőleg egyben értékesíteni a jelenleg is tárolási helyül szolgáló ingatlanból.

Az általunk alkalmazott módszerek közül a piaci összehasonlító értékelést alkalmaztuk.

Megbízó: DUNA-ÁG INVEST Kft. f.a.  
1213 Budapest, Mókus utca 30/a.

## Összefoglalás

A szakértői jelentés a 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. alatt lévő szálloda megnevezésű ingatlanban lévő, és a mellékletben található tárgyi eszközökre vonatkozik az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint.  
Az ingók általam becsült per, teher, és igénymentes piaci értékét:

**12.180.000.-Ft +27% áfa,**  
**azaz**  
**tizenkettőmillió száznyolcvanezer 00/100 forint +27% áfa**  
**összegben**

határoztam meg.

Zalaegerszeg, 2017. június 12.



Bruszik Péter  
Műszaki kárszakértő  
Gépjármű kárszakértő  
Ingatlan értékbecslő  
Ingó értékelő

Készítette: Bemap-Expert Kft.



## Szálloda és étterem berendezési tárgyai, és egyéb eszközei

Megnevezés	Típus	db	Becs. érték	Összesen
1 Notebook	Acer	1	30000	30000
2 Monitor (TV) fali tartóval	Samsung	21	20000	420000
3 Televízió készülék (led) fali tartóval	Samsung	2	40000	80000
4 Borhűtő	Samsung	6	50000	300000
5 Számítógép konfiguráció	IBM	6	40000	240000
6 Monitor fali tartóval	Samsung	1	30000	30000
7 Notebook	Samsung	1	25000	25000
8 Notebook	Acer	1	30000	30000
9 Szállodai információs rendszer	(Hostware)	1	100000	100000
10 Mángorló gép	Miele	1	250000	250000
11 Kerti szék		100	10000	1000000
12 Kerti asztal (gránit fedlappal)		35	35000	1225000
13 Éttermi asztal		35	20000	700000
14 Éttermi szék		50	15000	750000
15 Fotel		16	25000	400000
16 Bársony huzatú fotel		24	30000	720000
17 Kávézó fotel		16	30000	480000
18 Kihúzható kanapé		12	60000	720000
19 Ülőgarnitúra		3	120000	360000
20 Kanapé (2 részes)	Chesterfield	2	300000	600000
21 Bőr fotel	Chesterfield	4	150000	600000
22 Kanapé		7	70000	490000
23 Design fotlelek		12	60000	720000
24 Ülőpuff		21	10000	210000
25 Ágybetét (matrac) 90*200		44	30000	1320000
26 Matractartó		44	5000	220000
27 Design lámpa		2	80000	160000
<b>Mindösszesen:</b>			<b>12180000</b>	

