

Egyéni vállalkozó, Nyilvántartási száma: 33273902

Székhely: 3300 Eger, Rózsa Károly utca 4. II/18.

Telefon: 36/517-015 • Mobil: 30/9254-170

E-mail:iroda:zagyvadr@steuertip.hu ; home-office: drzagyva.bela@gmail.com

KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

az apport értékének felülvizsgálatáról

Az EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonát 1/1 részben képező 3300. Eger, Dobó tér 11., 3300. Eger, Dobó tér 11. I. emelet 2. ajtó 5037 helyrajzi számú, kivett szenátorház megnevezésű ingatlan a közgyűlés 380/2022 (IX. 29) számú és 442/2022 (X.10) számú határozataival értékesítésre vonatkozó tilalom és változatlan vendéglátó és szálláshely tevékenységgel történő folyamatos üzemelés, valamint a jelenlegi bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó kötelmekkel, az EVAT Zrt részére apport szolgáltatás jogcímén, történő tulajdonba adását rendelte el.

Megbízást kaptunk az EVAT Zrt-től az apport tárgyat képező ingatlan előzetesen megállapított piaci értékének felülvizsgálatára. A megbízás célja a Ptk. szerinti előírásoknak való megfelelés a társaság számára történő nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatásával összefüggésben.

Az apport értékelését a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V, törvény 3.251: § (1) bekezdése alapján hajtottuk végre. Mindezek értelmében az apport értékkelésének tervezése és elvégzése során kellő bizonyosságot kell szereznünk arról, hogy az apport értékelése nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Meggyőződésünk, hogy a munkánk megfelelő alapot ad a könyvvizsgáló jelentés megadásához.

Az alapító felel azért, hogy a nem pénzbeli hozzájárulás átruházáskor fennálló értéke a létesítő okiratban megjelölt értéket elérje.

Az a tulajdonos, aki a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulását tudomása ellenére a szolgáltatáskori értéket meghaladó értékkel fogadja el, az ebből eredő károkért a nem pénzbeli hozzájárulást teljesítővel egyetemlegesen felel a társasággal szemben a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint.

Az alkalmazott értékelési módszer:

- a) ellenőriztük a kijelölt ingatlan meglétét, ingatlan nyilvántartási adatait,
- b) vizsgáltuk az értékelés módszertanát és dokumentációját, a piaci értékének meghatározásával kapcsolatos kalkulációt.

Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata által a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás piaci értéke meghatározására az EVAT Zrt a SZIKLA 72 Kft-t (cégjegyzékszám: 13 09 082870,

adószám: 11885423-2-13, székhelye: 2760 Nagykáta, Jászberényi u 20., képviseli: Bányainé Oláh Ildikó, an: Cseh Mária ügyvezető (vezető tisztségviselő) 5100 Jászberény, Bem József utca 8/A B. ép. fszt. 2/A. születés ideje: 1978.02.06., adóazonosító jel: 8405782656) bízta meg.

2

A SZIKLA 72 Kft, mint független értékbecslő részéről az apport értékének becslését Bányai Zoltán a társaság tagja végezte. A feladat végrehajtása során piaci összehasonlító értékelést alkalmazott. A számítások során az összehasonlításba bevont ingatlanok nettó értékét vette alapul. Ez alapján határozta meg az 1 m²-re a fajlagos átlagárát forintban.

Az apport piaci értékét a **független értékbecslő** a 2023. február 15-én kelt ingatlanértékelési szakértői vélemény 19. oldalán leírtak szerint **298.200.000,- Ft értékben** határozta meg úgy, hogy a megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez, és **ÁFA-t tartalmaz.**

A **könyvvizsgáló szerint** ez az érték nettó ÁFA nélküli érték, mert a számítások alapja a nettó kínálati/adásvételi ár (Értékbecslés 19. oldala), az apport értéke ennek megfelelően **298.200.000,- Ft, ami nem tartalmazza az ÁFA összegét.**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 17.§ (1) bekezdése szerint az apport esetén nincs ÁFA fizetési kötelezettség, ha teljesülnek a 18. § (1) és (2) bekezdésében előírt feltételek. Ezek a feltételek a közgyűlési határozat alapján teljesüni fognak.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásnak az alapító által előzetesen megállapított értéke alapján nem határozták meg az ellenében adandó részvények számát és névértékét.

A könyvvizsgáló az érték vizsgálatát az értékelés időpontjában elérhető piaci információkra alapozta, mely érték a piaci viszonyok változása következtében, a jövőben megváltozhat.

A könyvvizsgáló a megbízójától kapott, vagy az értékelő jelentésébe belefoglalt, az apport tárgyval kapcsolatos pénzügyi, működési stb. adatokat és információkat (vagy pl. szerződéseket), azok hitelessége tekintetében nem ellenőrizte, azokat hitelesnek és valósnak elfogadta.

Jogi természetű kérdésekért a könyvvizsgáló nem vállal felelősséget.

Jelentésünk kizárólag az e jelentés első szakaszában ismertetett célra szolgál, és nem szabad más célra felhasználni, vagy más felek között szétosztani. Ez a jelentés csak a fentiekben pontosan meghatározott apport értékelésre vonatkozik.

Véleményünk szerint az apportálásra kerülő az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát 1/1 részben képező 3300. Eger, Dobó tér 11., 3300. Eger, Dobó tér 11. I. emelet 2. ajtó 5037 helyrajzi számú, kivett szenátorház megnevezésű ingatlan 298.200.000,- Ft piaci összértéket képvisel az apportálás során, ami nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Eger, 2023. február 22.

..... 

dr Zagyva Béla
könyvvizsgáló

MKVK tagsági szám: 000120
Költségvetési minősítés: KM 001243