



ELŐTERJESZTÉS
IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2022. MÁRCIUS 21-I RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

2. napirend

Tárgy: Vagyonelem nyilvántartásba vétele

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 46. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik*

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ivánca 068/4 hrsz-ú úton (Temető utca) 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna a Duna-Intertoll M6-os Autópálya Üzemeltető Fenntartó Zrt, vízjogi üzemeltetési engedélyében szerepel, ugyanakkor az Autópálya Mérnökség könyveiben nem szerepel. Az Iváncai Ipari park szennyvíz bekötő vezetéke a jelzett vezetékszakra köt rá, ezért a 068/4 hrsz-ú út alatt lévő szennyvízelvezető hálózatot, mint fellelt vagyont az önkormányzat könyveiben szükséges feltüntetni.

A Karanta Zrt igazságügyi vagyonértékelési szakvéleményében 21.778.388.-Ft, azaz huszonegymillió-hétszázhetvennyolcezer-háromszáznyolcvannyolc forint összegben határozta meg fent nevezett vagyonelem értékét, a szakértői véleményt az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Javasolom a fellelt vagyonelemet és értékének elfogadását.

*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Mötv. szerint **egyszerű többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik*

Ivánca, 2022. március 16.



Molnár Tibor.
polgármester

Határozati javaslat:
Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022 (III.21) határozata
a fellelt szennyvízelvezető-csatorna vagyonyilvántartásban történő felvételéről

Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Ivánca 068/4 hrsz-ú kivett út alatt található 737,75 fm szennyvízelvezető-csatornát fellelt, üzemeltetésre átadott korlátozottan forgalomképes vagyonelemként 21.778.388.-Ft értékben határozza meg.

A Képviselő-testület utasítja a Jegyzőt, a fellelt vagyonelemet a vagyonyilvántartásba vezesse fel.

Felelős: Molnár Tibor, polgármester

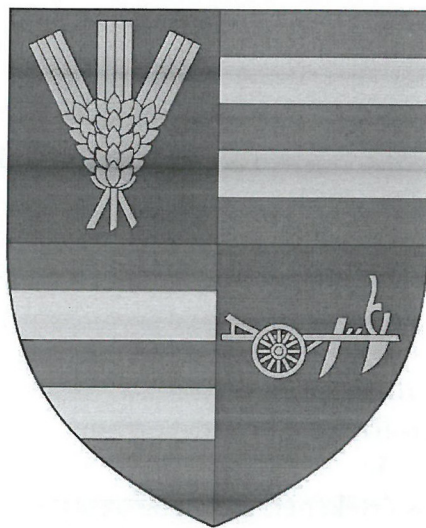
Határidő: azonnal



KARANTA AUDIT Zrt.

MKVK nyilvántartási szám: 000184
Cím: 1033 BUDAPEST, Reviczky ezredes u. 2.
Tel.: (20) 935-4805, (20) 934-3728
E-mail: karanta@karanta.hu Web: www.karanta.hu

IGAZSÁGÜGYI VAGYONÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Ivánca település Önkormányzatának tulajdonát képező
szennyvízgyűjtő és elvezető vezetékének
2022. január 1.-ei fordulónapon érvényes értékéről**

**Készítette: Szentpétery N. Elemér
igazságügyi műszaki szakértő**

**Tolcsvai Rózsa
környezetvédelmi és vízügyi szakértő**

**Dömötörfy József
kamarai tag, könyvvizsgáló**

Budapest, 2022. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY**
- 2. KÖNYVVIZSGÁLÓI TANÚSÍTVÁNY**
- 3. A VAGYONÉRTÉKELŐK NYILATKOZATA**
- 4. ELŐZMÉNY**
- 5. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**
- 6. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

7. AZ ÉRTÉKELENDŐ VAGYON ELEMENEINEK KIVONATOS ISMERTETÉSE

- 7.1. Jogi helyzet, telekkönyvi adatok**
- 7.2. Az értékelésbe vont vagyontárgyak bemutatása**
 - 7.2.1. A települések néhány jellemző adata
 - 7.2.2. A szennyvíz víziközmű létesítmények ingatlanjainak bemutatása
 - 7.2.3. A szennyvíz víziközmű létesítmények bemutatása

8.. ÉRTÉKELÉS

- 8.1. Alapelvek, korlátozó feltételek**
- 8.2. A közművagyon-értékelés módszertana**
- 8.3. Értékmeghatározás**
 - 8.3.1. A telkek fajlagos értékének meghatározása
 - 8.3.2. A szennyvíz víziközmű felépítményeinek értékelése
 - 8.3.3. A szennyvíz víziközmű vagyon összegzése

9. PÓTLÁSI TERV

10. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lapok

ELEKTRONIKUS MELLÉKLET

- Ivánca-SZV-vezeték IVSZ 2022.pdf
- Ivánca-SZV-vezeték tételes vagyonleltár, értékelő táblázat és pótlási terv.xlsx

1. ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

Iváncsa Község Önkormányzata (2454 Iváncsa, Fő u. 61/B), megbízása alapján elvégeztük az Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem, az Iváncsa 068/4 hrsz-ú kivett közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna vagyonelemének felülvizsgálatát. Vizsgálatainkat abból a célból folytattuk, hogy meghatározzuk a szennyvíz víziközmű vagyonelem értékét, és a következő 15 év során esedékes pótlási költségekről véleményünk alkotni.

A vagyonelem azonosítása, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján, a vizsgálat tárgyát képező Iváncsa Község Önkormányzata **szennyvíz víziközmű vagyonelem 2022. január 1.-ei fordulónapra vonatkozó tehermentes - folyamatos használat szerinti - értékét** az értékelésről készített igazságügyi vagyonelemértékelési szakvéleményben foglalt feltételek szerint összesen:

Az Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem vagyonelem értékét mindösszesen: 21.778.388.- Ft, azaz Huszonegymillió-hétszázhetvennyolcezer-háromszáznyolcvannyolc forint összegben határoztuk meg.

A vagyonelemértékelési szakvéleményben ismertettük a vagyonelem adottságait, fontosabb műszaki-technikai paramétereit. Részletesen leírtuk azokat a feltételeket, amelyek mellett az értékelés érvényes, rögzítettük az összes tudomásunkra jutott adatot és információt. Ismertettük a folyamatos használat szerinti érték kategória tartalmát, az alkalmazott értékelési módszert, valamint az értékelő vizsgálat eredményeként az értékekre vonatkozóan levont következtetéseinket.

Budapest, 2022. február 16.

Szentpétery N. Elemér
okleveles építészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő: 5017
ingatlanvagyonelemértékelő: 2223/2013

Dömötörfy József
kamarai tag, könyvvizsgáló
MKVK nyilv.sz.: 000981

Tolcsvai Rózsa
okl. geológusmérnök
okl. vízkészletgazdálkodás és hidrológiai szakmérnök
okl. vízgazdálkodási és környezetvédelmi szakmérnök
környezetvédelmi és vízügyi szakértő
MKK nyilvántartási szám: 01-13602

2. KÖNYVVIZSGÁLÓI TANÚSÍTVÁNY

Iváncsa Község Önkormányzata (2454 Iváncsa, Fő u. 61/B), megbízta a **KARANTA AUDIT Zrt.-t** (1033 Budapest, Reviczky ezredes u. 2.), az Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem, az Iváncsa 068/4 hrsz-ú kivett közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna értékének meghatározásával, a hozzá tartozó strukturált vagyonleltár és pótlási terv felállításával.

A vagyonértékelés elvégzése során megállapított értékeket felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy a megállapított értékek az Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvíz víziközmű vagyon értékéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2022. február 16.

Dömötörfy József
kamarai tag, könyvvizsgáló
MKVK nyilv.sz.: 000981

3. A VAGYONÉRTÉKELŐK NYILATKOZATA

Alulírott szakértők kijelentjük, hogy munkánkat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásunk szerint lelkiismeretesen végeztük. A település el nem takart vagyontárgyainak helyszíni szemrevételezését és fotózását személyesen hajtottuk végre.

Tisztában vagyunk azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező vagyontárgyakkal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn.

A szakértői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Budapest, 2022. február 16.

Szentszék N. Elemér
okleveles építészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő 5017
ingatlanvagyon értékelő: 2223/2013

Dömötörfy József
kamarai tag, könyvvizsgáló
MKVK nyilv.sz.: 000981

Tolcsvai Rózsa
okl. geológusmérnök
okl. vízkészletgazdálkodás és hidrológiai szakmérnök
okl. vízgazdálkodási és környezetvédelmi szakmérnök
környezetvédelmi és vízügyi szakértő
MKK nyilvántartási szám: 01-13602

4. ELŐZMÉNY

Iváncsa Község Önkormányzata (2454 Iváncsa, Fő u. 61/B), megbízta a **KARANTA AUDIT Zrt.-t** (1033 Budapest, Reviczky ezredes u. 2.), az Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem, az Iváncsa 068/4 hrsz.-ú kivett közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna értékének meghatározásával, a hozzá tartozó strukturált vagyoneletről és pótlási terv felállításával. Az értékelés elkészítésével megbízott társaság bevonta **Szentpétery N. Elemér** (2013 Pomáz, Fáy András u. 35/a.) igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértőt és **Tolcsvai Rózsa** (1035 Budapest, Szentendrei út 28.) környezetvédelmi és vízügyi szakértőt.

5. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megbízás értelmében Szakértők feladatát képezi Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem, az Iváncsa 068/4 hrsz.-ú kivett közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna értékelése.

Az értékelés a Megbízó tájékoztatása szerint az Önkormányzat és a települési szennyvíz víziközművek üzemeltetését és fenntartását végző Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban: DRV Zrt.) (8600 Siófok, Tanácsház utca 7.) között meglévő vagyonelemtartási megállapodások felülvizsgálatával és meghosszabbításával összefüggésben, a vonatkozó jogszabályok (Önkormányzati tv., Államháztartási tv.) előírásainak megfelelően vált szükségessé. Az értékelendő vagyontárgyak körét Megbízó az Önkormányzat 2021. december 31-ei szennyvíz víziközmű nyilvántartása tartalmával egyezően határozta meg. Ennek megfelelően Szakértőknek a vagyonelemek 2022. január 1.-ei fordulónapon érvényes – folyamatos használat szerinti – értékéről kell állást foglalniuk településenként.

6. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vizsgálat megkezdése előtt, 2022. február 1.-én helyszíni szemlét tartottunk, melynek során bejártuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott vízjogi engedélyre szerinti szennyvíz víziközmű létesítményt az alábbiak szerint:

A helyszínen azonosítottuk a szennyvíz közmű vagyonelemtartási létesítményeit, szemrevételezéssel vizsgáltuk azok természetbeni adottságait, környezetét és más érték-befolyásoló tényezőit.

A fenti dokumentumok összegzése és folyamatos egyeztetése mellett állítottuk össze az értékelő táblázatok kiinduló adatsorát, a település meglévő szennyvíz víziközmű vagyonelemtart, amelyek a szakértői jelentés mellékletében található.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú szennyvíz víziközmű létesítmények újra pótlási költségeiről és az ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az adott körzetben kialakult ingatlanpiaci viszonyokról.

A meglévő vagyonelemek mai fajlagos költségeinek meghatározásához elsősorban a KvVM Fejlesztési Igazgatóság által 2009. –ben kiadott „A KEOP-ból támogatott projektek fajlagos költségmutatói” segédletet használtuk fel, ahol az egységárakat átlagosan 20 %-kal a mai árszintnek megfelelően megemeltük.

Ahol ilyet nem találtunk, ott adat és információgyűjtés céljából konzultációt folytattunk szerelvénygyártókkal és forgalmazókkal, szennyvíz közmű kivitelezőkkel és ingatlan forgalmazókkal, fejlesztőkkel, továbbá az elektronikus média felületeken kerestük ki az új kínálati árakat.

7. AZ ÉRTÉKELENDŐ VAGYON ELEMEINEK KIVONATOS ISMERTETÉSE

7.1. Jogi helyzet, telekkönyvi adatok

A gravitációs szennyvízgyűjtő és elvezető vezeték, településen kívül külterületen, kivett közút alatt húzódik, mely terület nem Iváncsa Község Önkormányzata, hanem a Fejér Megyei Önkormányzat tulajdonában van.

Fentiek miatt szakvéleményünkben külön csak az Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem, az Iváncsa 068/4 hrsz-ú kivett közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna értékelésével foglalkozunk.

Az értékelésbe nem vont telek ingatlan–nyilvántartási adatait a Fejér Megyei Kormányhivatal által 2022. február 16.-án kiadott nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint mutatjuk be:

Iváncsa

Helyrajzi szám:

Cím:

Besorolás:

Iváncsa külterület 068/4

Iváncsa, külterület 068/4 hrsz

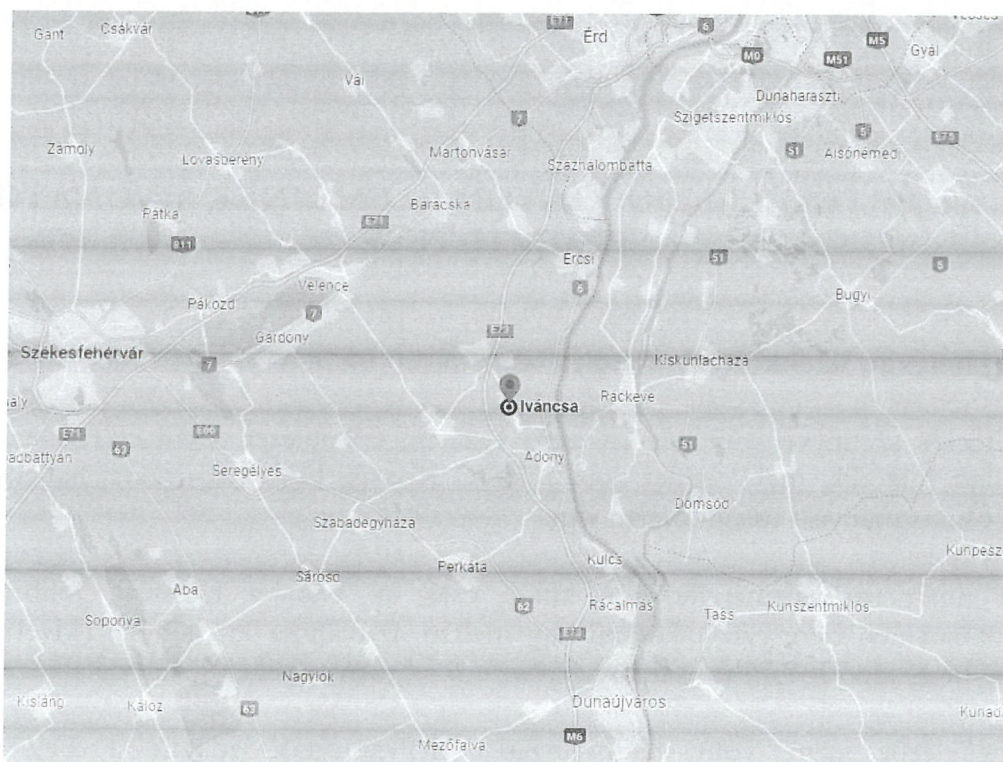
külterület

Megnevezés:	kivett közút
A telek területe:	22.132 m ²
Tulajdonos:	Fejér Megyei Önkormányzat
	8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogok és tények feljegyzése	a mellékelt tulajdoni lap másolat szerint.

7.2. Az értékelésbe vont vagyontárgyak bemutatása

7.2.1. A település néhány jellemző adata

Fejér megye középső részén fekvő – külterülete alapján – Duna menti település. Budapest 51, Százhalombatta 23, Velence és Baracska 19-19, Ercsi 15, Adony pedig 6 kilométer távolságra található.



Nyugatról az M6-os autópályán, keletről a „rég” 6-os főúton közelíthető meg, mindkét irányból a 6205-ös sz. úton. Közigazgatási területének délnyugati részén elhalad az Adony–Velence közti 6207-es sz. út is, illetve a déli határszélén indul, utóbbiból kiágazva a Sárosdon és Sárkeresztúron át Kálozig vezető 6209-es sz. út.



Területe 25,17 km², lakóinak száma 2.806 fő (2019).

7.2.2. A szennyvíz víziközmű létesítmények ingatlanjainak bemutatása

A település önkormányzati vagyon részét képező -közterületi ingatlan alatt húzódó-gravitációs vezeték nem önkormányzati tulajdonban lévő területen helyezkedik el. Ezért ezt külön nem értékeltük.

7.2.3. A szennyvíz víziközmű létesítmény bemutatása

Az értékelt szennyvízgyűjtő-, és elvezető vezeték 2005-2006. évek során épült ki. A vezeték gravitációs szennyvíz csatorna.

A szennyvíztisztító telep, a hozzá kapcsolódó létesítmények és vezeték-rendszerek üzemeltetését a DRV Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház utca 7.) végzi, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság által kiadott, az M6 autópálya Ivánca autópálya-mérnökség vízellátás, szennyvíz-, csapadékvíz-tisztítás és elvezetés, 14062/2006. üsz. kiadott vízjogi üzemeltetési engedély, továbbá a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által tovább módosított 22467/2011. üsz. módosított vízjogi üzemeltetési engedélyek alapján. Jelenleg a legutolsó hosszabbítás, amely 2011. 11. 16-án lett jogerős, 2021. 11. 30-ig érvényes.

A vízjogi üzemeltetési engedély felhatalmazza az Üzemeltetőt, hogy Ivánca település Önkormányzat tulajdonát képező gravitációs szennyvízgyűjtő-, és elvezető rendszerének, közcélú vízi létesítményeit fenntartsa, használja és üzemeltesse.

Az értékelt vagyontárgy vízjogi engedély szerinti adatai:

- Külső szennyvízelvezető csatorna: CS-1-0 jelű csatorna 737,75 m, NA 200 KGPVC.

8. ÉRTÉKELÉS

8.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A vizsgált szennyvíz közmű vagyon értékére vonatkozó - jelen szakvéleményben rögzített - következtetések az alábbiakban ismertetett feltevéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek:

- a vagyontárgyakat, mint tiszta tulajdonú korlátozottan forgalomképes, tehermentes vagyoni eszközök tulajdonjogát értékeltük;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége) nem folytattunk, feltételeztük, hogy az eszközök tulajdonjoga korlátozottan forgalomképes és nem terheli zálog, vagy egyéb kötelezettség;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint teljes körűek, helytállóak, és pontosak azonban tételes ellenőrzésüket az adatszolgáltatóknak nem volt módjukban elvégezni, ezért az értékelők felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. Szakértők feltételezték a vagyoni eszközök teljes körűségét, az eltakart vagyonelemek megfelelő állapotát, továbbá a gépészeti berendezések és az irányítástechnika működőképességét;
- a vagyontárgyak értéke nem tartalmazza az általános forgalmi adót (ÁFA),
- a folyamatos használat szerinti érték alatt a következők értendők:
A folyamatos használat szerinti érték olyan ár, amelyet egy működő vállalkozás potenciális vásárlója hajlandó lenne megadni az egyes eszközökért és berendezésekért (a teljes vételár egy bizonyos részeként), feltételezve, hogy a vállalkozás tovább fog működni;
- Az értékelés fordulónapja 2022. január 1., a gazdasági, és jogi feltételek előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, a szakértői vélemény értékekre vonatkozó megállapításait. Ezért a keletkezéstől számított 365 nap elteltével, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén a meghatározott vagyonérték felülvizsgálata indokolt.
- Az általunk meghatározott értékek kizárólag a Megbízó által és jelen szakvélemény 5. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek. A szakvélemény elkészítése, az elemzés és a következtetések kidolgozása, az értékelési módszerek

alkalmazása az Értékelő Szövetségek Európai Csoportja (TEGOVA – The European Group of Valuers' Association), Európai Értékelési Szabványok 2003, 2009, 2012, 2016. (European Valuation Standards 2003, 2009, 2012, 2016.) által meghatározott elvekkel és módszertani ajánlásokkal összhangban történt, figyelembe véve az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartásával és adatszolgáltatásával kapcsolatos feladatokról szóló 1026/2001. (III. 27.) Kormány határozat alapján összeállított „Statisztikai Módszertani Segédlet”-ben foglaltakat.

8.2. A közművagyon-értékelés módszertana

A közművagyon-értékelése egy összetett feladat, amely a műszaki nyilvántartás felállításától kezdve, az állapotfelmérésen át, egészen a hitelesített vagyonértékelési szakvélemény kiállításáig terjed.

A korrekt vagyonértékelésnek a meglévő közművagyon teljes körére ki kell terjednie. Az ily módon kapott valorizált értéket tekinthetjük olyan vagyonértéknek, ami alkalmas a jelenlegi nyilvántartásokban (vagyonkataszter, önkormányzati tárgyi analitikus nyilvántartás) szereplő könyv szerinti érték értékhelyesbítésére.

A vagyonértékelés három különböző szorosan egymásra épülő munkafázisból áll:

1./ A víziközmű vagyonelemeinek teljes körű aktualizálása és egységes nyilvántartásba történő felvétele, azaz a tételes vagyonleltár összeállítása, amelynek elemei így összehasonlíthatóak és értékelhetőek.

Ez történhet a papíralapú, vagy digitális közműtérkép (ha van ilyen), vagy az önkormányzati vagyonkataszter egyes közműszolgáltatással kapcsolatos elemeinek kigyűjtésével, feltérképezésével és aktualizálásával.

A fenntartható vagyongazdálkodás első lépéseként tehát megfelelő keretet kell kialakítani a szennyvízelvezető-rendszerre vonatkozóan az összegyűjtendő adatok, információk tárolására, kezelésére.

A vezetékhálózatok szakaszolásánál figyelembe vehetők a hálózatokra vonatkozó tárgyi eszköznyilvántartások (akár a pénzügyi nyilvántartások sajátos szempontjai szerint is) és a tulajdonos önkormányzat által vezetett vagyonkataszter adatai is.

2./ A víziközmű rendszer műszaki állapotának felülvizsgálata a várható élettartam és az avulások mértékének meghatározásához.

A rendelkezésre álló műszaki nyilvántartást a meglévő üzemeltetői tapasztalatokkal és az elvégzett komplett műszaki állapotfelmérés eredményeivel kell kiegészíteni.

A vizsgálat során dokumentálni kell a felszínről elérhető objektumok állapotát, állagát, működőképességét. Helyszíni bejárással célszerű szűrőpróba szerűen ellenőrizni a térképi feldolgozás tartalmát, megfelelőségét és minőségét.

A felszínről nem megközelíthető vezetékek vonatkozásában a személyes vizsgálat mellett adott esetben, időszakonként javasolt műszeres diagnosztikai vizsgálatokat is végeztetni, az üzemeltető szakembereivel. A vízellátó rendszeren többek között a szivárgási veszteség elemzésével lehet értékelni a vezetékek állapotát. A szennyvízelvezető rendszeren az MSZ-EN 13508-2 szerinti kamerás vizsgálatot célszerű szintén elvégeztetni. A vizsgálatok az állapotfelmérésen túl a rekonstrukciós ütemterv elkészítéséhez is szükségesek.

3./ A közműnyilvántartás alapján, a műszaki állapotfelmérés eredményét felhasználva, a víziközműveket költségalapú módszerrel kell értékelni, mivel azok önkormányzati tulajdonú korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy a vagyontárgy újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást és célszerű ezt még a műszaki állag függvényében korrigálni a becsült érték meghatározása érdekében. A költségalapú értékelési eljárás során megkülönböztetünk: pótlási, vagy helyettesítési költségalapú módszert, illetve indexált költségalapú módszert.

A pótlási, vagy helyettesítési költség módszere:

Ennek a módszernek az alkalmazása során először is szakértői szemmel leltárba kell foglalni az értékelni kívánt eszközöket. Ezt követően meg lehet határozni az egyes eszközök avulási mértékét, és elemezni lehet értékcsökkenésüket. Az értékelésben az összes eszközt szerepeltetni kell, függetlenül attól, hogy az önkormányzat könyvelésében ezek szerepeltek e vagy sem.

A pótlási érték az eredetivel azonos eszköz, vagy vagyontárgy újra gyártásának, építésének újraelőállítási költsége. A helyettesítési érték az érték meghatározás pillanatában azonos színvonalú eszköz beszerzésének újraelőállításának költsége. A vagyontárgy értékét a használatból következő becsült fizikai állapot romlásából, illetve az öregedés miatti avulásból eredő értékcsökkenésekkel csökkentett pótlási, vagy helyettesítési érték.

A fajlagos újraelőállítási költségeket a KvVM Fejlesztési Igazgatóság 2009-ben kidolgozott „A KEOP-ból támogatott projektek fajlagos költségmutatói” című munkarész segédletből lehet kikeresni, illetve, ha ott nem szerepelt, akkor a forgalmazókkal konzultálva, illetve közműépítő kivitelezőkkel egyeztetve a tényleges és a fellelhető piaci információk alapján kell kialakítani.

Indexált költség alapú módszer:

A víziközmű létesítmény megépítésének eredeti költségeiből, vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték.

Ez a módszer akkor alkalmazható, ha a közmű a közelmúltban készült el, vagy ha a bekerülési költségeket tételesen és megbízhatóan dokumentálták.

Ezzel a módszerrel az ismert beszerzési értékből - a beruházások ár módosulásának figyelembevételével - állapítható meg az aktuális újkori vagyoneérték. Ezt az értéket kell az avultság százalékos mértékével és a becsült fizikai állapot szerint csökkenteni a vagyoneérték meghatározásához.

Az amortizáció mértékének meghatározása:

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az értékcsökkenés a műszaki alapvizsgálatok, elemzések a hasznos és a várható élettartam figyelembe vételével állapítható meg.

Az avultság százalékos mértéke a várható élettartam és a hasznos élettartam hányadosa.

Amennyiben a közművagyon telekértékkel is kiegészül, pl. a szennyvíztisztító telep telke, akkor a telek értékét – mint üres telket – piaci összehasonlító módszerrel kell meghatározni. Ezt az üres telekértéket csökkenteni kell, mivel ez a telek is a beépítés után már csak korlátozottan lesz forgalomképes, mert az önkormányzati törzsvagyron része lesz.

Pótlási terv:

A várható élettartam a víziközművek esetében az a maradék időtartam, ameddig az a vagyontárgy várhatóan üzemeltetésben tartható.

A műszaki vizsgálatok, valamint az üzemeltető szakemberekkel folytatott folyamatos konzultációk során kialakítható/kialakítandó a lehetséges rekonstrukciós technológiák köre, a rekonstrukciók időbeli ütemezése, a hatékonyabb működés, és a javasolt fejlesztések módja.

Vannak olyan vagyonelemek, amelyeket cserélni kell, de van olyan, ami felújítható, illetve korszerűsíthető. Ezek módja és mértéke a projekt által érintett rendszer felülvizsgálata során a költség- haszonelemzés megfelelő pénzáramai között dől el.

A munkák tudatos időbeli ütemezése során készül el a 2011. évi CCIX. Törvény (Vksztv) szerinti Gördülő Fejlesztési Terv, amely hosszú távú fejlesztési és pótlási, valamint beruházási tervrészekből áll.

A tervrészletek külön-külön készülnek építmenyi, gépészeti és irányítástechnikai szakágazatokban.

A Vagyonértékelési Szakvéleménynek az alábbi fejezeteket kell tartalmaznia.

1. Értékelési Tanúsítvány
2. Könyvvizsgálói Tanúsítvány
3. Vagyonértékelő nyilatkozat
4. Előzmények, a víziközmű tulajdonos adatai, jogállása, a vizsgálat módja, adatszolgáltatása
5. A Vagyonértékelés céljának pontos körülírása
6. A Vagyonértékelés módszertana
7. Az értékelési módszerek kiválasztása
8. Vagyonelemek bemutatása és a vagyon értékelése
9. Pótlási Terv
10. Összefoglalás

A Pótlási Tervet az értékelő szakvélemény melléklete tartalmazza.

A szakvélemény fent felsorolt tartalmi elemei elsősorban az objektivitást és a világos szövegezést szolgálják.

A vagyonértékelés egyfajta becslést jelent, ami felveti a bizalmi és szakmai, etikai felelősségvállalást.

Az alábbi etikai elemek szorosan kötődnek a vagyonértékelő szervezet és az egyes személyek felelősségéhez: diszkréció, objektivitás, pártatlanság, technikai kompetencia.

8.3. Értékmeghatározás

A víziközmű vagyon értékelését a megbízott üzemeltető DRV Zrt., valamint a tulajdonos Önkormányzatoktól kapott adatokból kiindulva táblázatos formában végeztük el.

Első lépésben a víziközmű felépítményeket értékeltük pótlási költség alapú módszerrel, majd a kapott értékekkel kitöltöttük az érték meghatározó táblázatot.

8.3.1. A telkek fajlagos értékének meghatározása

Tekintettel arra, hogy a gravitációs szennyvíz vezeték nem önkormányzati tulajdonban lévő közterület alatt húzódik, ezért a külterületi szennyvíz víziközmű telket nem kellett értékelnünk.

8.3.2. A szennyvíz víziközmű felépítmények értékelése

Ivánca település szennyvíz víziközmű felépítmény, azaz víziközmű létesítményének az amortizált jelenlegi értékét pótlási költség alapú megközelítéssel határoztuk meg.

A fenti település szennyvíz közmű leltárát tételesen beáraztuk azok jelenleg aktuális pótlási költségeivel, majd ezeket az értékeket csökkentettük a még elvárható életkortól függő avultság mértékével, végül a műszaki állaguk függvényében korrekciós tényezővel is differenciáltunk és így kaptuk meg egy-egy tétel jelenlegi becsült értékét.

Az egyes leltári tételek fajlagos értékét és várható élettartamát a KvVM Fejlesztési Igazgatóság által kiadott „A KEOP-ból támogatott projektek költség-haszon elemzésének elkészítéséhez és ellenőrzéséhez szükséges fajlagos költségmutatók kidolgozása a vízellátás, vízkezelés, szennyvízelvezetés és tisztítás fajlagos költségei” című segédlet útmutatása szerint határoztuk meg.

Ez a segédlet szolgált végül a pótlási terv szakmai alátámasztásul is.

Az egyedi tételeknél a szennyvíz közmű vagyonelemek jelenlegi beszerzési, illetve beépítési árából indultunk ki és a régi vagyonelemek árát koruk és műszaki állapotuk függvényében állapítottuk meg.

Ivánca település szennyvízközmű vagyonelemének leltár szerinti tételes értékelését jelentésünk mellékletéhez táblázatos formában csatoltuk és annak kivonatolt részét településenként a következő pontban mutatjuk be.

8.3.3. A szennyvíz víziközmű vagyon összegzése

Az **Ivánca Község Önkormányzata** tulajdonában lévő szennyvízközmű vagyonelem, az Ivánca 068/4 hrsz-ú kivett közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna, 2022. január 1.-ei fordulónapra vonatkozó szennyvíz víziközmű vagyonelem értékét

21.778.388.- Ft,

azaz **Huszonegymillió-hétszázhetvennyolcezer-háromszáznyolcvannyolc** forint összegben állapítottuk meg.

9. PÓTLÁSI TERV

Ivánca települések Önkormányzata a DRV Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház utca 7.) bízta meg a szennyvíz víziközmű vagyonuk kezelésével és működtetésével az elkövetkezendő 15 évben.

A DRV Zrt.-nek a rendszer szakszerű üzemeltetésén túl annak zavartalan működését is biztosítani kell a szükséges karbantartási, felújítási munkák időben történő elvégzésével.

A 2011. évi CCIX. Törvény (Vksztv.), - amely 2011. december 31. óta hatályos - előírja, a szennyvíz közmű -szolgáltatási ágazatonkénti- 15 éves időtávra szóló gördülő fejlesztési tervekészítési kötelezettséget.

Ennek a gördülő fejlesztési tervnek a része a 15 évre szóló pótlási terv, amely megmutatja, hogy az érvényben lévő irányelvek, útmutatók és segédletek szerint az egyes víziközmű elemek becsült élettartama folytán a beépítésük függvényében mikor, hol és mit ajánlott kicserélni, illetve pótolni. Természetesen az üzemeltető szakemberek a rendszer folyamatos működtetése során ettől saját belátásuk szerint eltérhetnek takarékosági szempontokat mérlegelve.

Az is természetes, hogy egyes anyagok, vezetékek, illetve gépek pótlásakor (pld. öreg, elavult azbeszt cement csövek) nem a régi anyaggal történik a pótlás, hanem a funkciótól függő legkorszerűbb anyag lesz felhasználva, illetve gép, vagy irányítástechnika lesz beépítve. Az értékelés során már az új anyagok értékével számoltak a szakértők a táblázatokban. A jelenlegi vezeték, vagy berendezés értéke ennek az értéknek csak töredéke.

Ivánca település 15 évre szóló pótlási terveit az elektronikus melléklet részeként mutatjuk be.

10. ÖSSZEFOGLALÁS

A szakvélemény 5. pontjában rögzített feladatot a 8.2. pontban foglalt módszertan szerint elvégezve **Iváncsa Község Önkormányzata tulajdonában lévő szennyvízvízközmű vagyonelem, az Iváncsa 068/4 hrsz-ú közúton (Temető utca) lévő 737,75 fm szennyvízelvezető csatorna vízi közmű vagyon 2022. január 1.-ei fordulónapon érvényes, - folyamatos használat szerinti - értékét tehermentes állapotban az alábbiak szerint:**

Bodajk és térsége Bodajk-Balinka szennyvíztisztító víziközmű-rendszer	
Épület, építmény	21 778 388 Ft
Gép, berendezés	0 Ft
Irányítástechnika, energiaellátás	0 Ft
Telek	0 Ft
Összesen:	21 778 388 Ft

azaz Huszonegymillió-hétszázhetvennyolcezer-háromszáznyolcvannyolc forint összegben határoztuk meg.

Budapest, 2022. február 16.

Szentpétery N. Elemér
okleveles építészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő 5017
ingatlanvagyon értékelő: 2223/2013

Dömötörfy József
kamarai tag, könyvvizsgáló
MKVK nyilv.sz.: 000981

Tolcsvai Rózsa
okl. geológusmérnök
okl. vízkészletgazdálkodás és hidrológiai szakmérnök
okl. vízgazdálkodási és környezetvédelmi szakmérnök
környezetvédelmi és vízügyi szakértő
MKK nyilvántartási szám: 01-13602

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lapok

ELEKTRONIKUS MELLÉKLET

- Ivánca-SZV-vezeték IVSZ 2022.pdf
- Ivánca-SZV-vezeték tételes vagyonleltár, értékelő táblázat és pótlási terv.xlsx

Tulajdoni lapok

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 1 of 2

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	SAZ.3850 (Lejárat:2023.07.26)	Kilépés
-----------------	--------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	<table border="1"> <tr><td>Új keresés</td></tr> <tr><td>Viszsa a főmenübe</td></tr> </table>	Új keresés	Viszsa a főmenübe				
Új keresés									
Viszsa a főmenübe									
Nem hiteles tulajdoni lap Fejér Megyei Köormányhivatal 2400 Dunaujváros Szörhid Márton út 39. IVÁNCSA Kultúrterület: 068/4 helyrajzi szám	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelési szám:30005/7344/2022 2022.02.16 Szektor : 53	Oldal: 1/2 A megrendelés eddigi díja: 0 Ft Sügő							
Nem hiteles tulajdoni lap 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ Kivett követ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 218821/2/2021.11.17 bejegyző határozat, érkezési idő: 51757/2005.11.23 eredeti határozat: 34871/2/2005/2004.05.27 jogcím: 1990. évi LKV. törv. 5 (2) bek. 30049/1992.01.03 jogállás: tulajdonos név: IVÁNCSA VÖZSÉCI ÖNKORMÁNYZAT cím: 2454 IVÁNCSA PÜ utca 61/b törzsszám: 15727158	IRE SZ <table border="1"> <thead> <tr> <th>terület ha m2</th> <th>kat.f.jöv. k.Fiill.</th> <th>adószámla adatok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>2.2132</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table> törölő határozat: 218821/2/2021.11.17	terület ha m2	kat.f.jöv. k.Fiill.	adószámla adatok	0	2.2132	0,00	Nem hiteles tulajdoni lap 2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 218821/2/2021.11.17 jogcím: tulajdonserzés jogállás: tulajdonos név: FEJÉR MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT cím: 9000 SZÉKESFENÉHVÁR Szent István tér 9 törzsszám: 15726982 A Duna-mente - Fejér megye különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 362/2021.(VI.28.) Korm. rendelet 3.5-a alapján.	
terület ha m2	kat.f.jöv. k.Fiill.	adószámla adatok							
0	2.2132	0,00							
Nem hiteles tulajdoni lap 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51757/2005.11.23 eredeti határozat: 31033/2/2005.07.17 Vezeték szolgalmi jog az okiratban foglalt tartalommal. DN 160 gázvezeték. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÜLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725 cím : 7626 PÉCS Bors tér 87a	IRE SZ 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51757/2005.11.23 Összevont bejegyzés az iváncsai 068/1 hrsz-u ingatlan megosztva: 068/3 és 068/4 hrsz-u ingatlanokra.								
Folytatás a következő lapon									
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap							

<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
<p>Fejér Megyei Köormányhivatal 2400 Dunajváros Szárdi Márton út 39.</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2 / 2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/7344/2022 2022.02.16</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 64</p> <p>IVÁNCSA Kultúrtérlet 068/4 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az eFöld lapról III. RÉSZ</p> <p>3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42062/2/2011.08.24 Vezeték jog Szabadségváza-Fosztaszabolca 20kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózata az okiratban foglalt tartalommal. Hiv.szám: SZFMHB/3209-2/2011/MU.</p> <p>Jogszámlát: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI SZAKKÖZLEN MŰKÖDŐ RÉSSZEVTÁRSASÁG törzesszáma: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Násra nem használható.</p> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</p>		
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>