



VAGYONÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A

JÁNOSSOMORJA TELEPÜLÉS ÖNKORMÁNZATA
TULAJDONÁBAN LÉVŐ
IVÓVÍZ ELLÁTÁSI RENDSZER TÉTELEIRŐL
(IVÓVÍZELLÁTÓ VÍZI-KÖZMŰ RENDSZER)

Készítette: INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	4
1.1	Az értékelési feladat	4
1.2	Adatgyűjtés	4
2.	Az értékelt eszközök	4
2.1	Vízbázis	4
2.2	Elosztóhálózat	6
3.	Az Értékelés Módszertana	7
3.1	Bevezetés	7
3.2	Értékelési alapelvek	7
3.3	Nemzetközi módszertanok, standardok	8
3.4	Általános értékelési módszerek	8
3.5	A kiválasztott vagyonértékelési módszer	10
3.6	Értékelést befolyásoló fontosabb tényezők	12
4.	Az Értékelés eredménye	12
5.	Vállalások és korlátozó feltételek	15
6.	Általános szolgáltatási feltételek	16
7.	Mellékletek	17
7.1	Utcanevétár (21 Oldal)	18
7.2	Tételes eszközlisták (8 oldal)	19
7.3	Könyvvizsgálói tanúsítvány (1 oldal)	20
7.4	Képek	21

ALÁÍRÓ LAP

Jánossomorja település

kijelölt ivóvízellátó rendszer tételeinek

értékeléséhez

Vagyonértékelők:

Honti Péter

07067/2015

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
26-G/1995

Okleveles gépészmérnök

Szabó László

B/15/45/1996 – 837/2013

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
C/15603/1984

Okleveles gépészmérnök

Szakértő:

Rokos Ágnes

120/1977

Okleveles építőmérnök

VZ-T; SZVV-3.2; SZVV-3.3; SZVV-3.4; SZVV-3.5

Vízimérnöki szakértő

Budapest, 2016. november 24.

1. BEVEZETÉS

1.1 AZ ÉRTÉKELÉSI FELADAT

Elvégeztük Jánossomorja település tulajdonában és az AQUA Szolgáltató Kft. (Mosonmagyaróvár) üzemeltetésében lévő Jánossomorja település ivóvíz-ellátási rendszer kijelölt tételeinek értékelését, mely rendszer része a Mosonmagyaróvári kistérségi rendszernek. Az értékelés eredményében kizárolag Jánossomorja település eszközei szerepelnek.

A vagyonértékelés célja volt, hogy 2016. november 17-ei érvénnyel (fordulónap) folyamatos használatot feltételezve megállapítsa a szóban forgó tárgyi eszközállomány piaci értékét, vagyonértékét az NFM 24/2013 (V.29.) rendeletben foglaltak szerint. Az értékelés célja a törvényi kötelezettségnek való megfelelés biztosítása, és a későbbiekben döntés-előkészítés támogatása a vízdíjak megállapításánál.

1.2 ADATGYŰJTÉS

Az értékelés lefolytatásához az alábbi adatszolgáltatást kaptuk:

Az Önkormányzat, mint tulajdonos, valamint az AQUA Szolgáltató Kft., (AQUA) mint üzemeltető áadták részünkre az érvényben lévő üzemeltetési szabályzatokat/utasításokat és vízjogi engedélyeket, melyek tartalmazzák a település ivóvíz ellátó hálózatára, víztermeléshez, technológiához, víztároláshoz kapcsolódó részletes információkat, valamint a rendszer vagyonelemeit tartalmazó aktuális állapotokat. Áadták részünkre azokat az adatokat, melyek egy részletes vagyonleltár összeállítását lehetővé tették, és melyek tartalmazzák az utcaszintű vezetékmegosztást, a vezetékek anyagát és hosszát, külön listában a tűzcsapok, közkifolyók, csőhidak darabszámait, a kutak, és a hidroglóbusz adatait, valamint tájékoztattak a vízmű-telep műtárgyairól. Az adatszolgáltatás elektronikus formában történt, (.xls, .doc, .pdf, és .jpg formátumokban). minden a jelentésben szereplő adatot az aktuális érvényben lévő engedélyek alapján, illetve az üzemeltető közlése szerint és a vele való konzultáció során vettünk figyelembe, pontosságukat nem állt módunkban ellenőrizni.

2. AZ ÉRTÉKELT ESZKÖZÖK

2.1 VÍZBÁZIS

A vízellátó rendszer leírása

A Mosonmagyaróvári Vízmű a Mosonmagyaróvárról Dunakilitire vezető 1408 számú KM út nyugati oldalán, a Mosoni-Duna jobb partján helyezkedik el, közel 1,06 ha területen. A Vízmű jelenleg Mosonmagyaróvár várost, Levél, Hegyeshalom, Mosonszolnok és Újrónafő valamint Jánossomorja, Várbalog és Albertkázmérpuszta, Újtanya, Újudvar és Krisztinamajor településeket látja el vezetékes ivóvízzel.

A Mosonszolnok-Újrónafő szakaszon 2004. évben változások történtek, melyek során a Megyei Önkormányzat a távvezetéket tulajdonjogilag átadta Mosonmagyaróvár, Újrónafő és Mosonszolnok önkormányzatai részére. A tulajdonos önkormányzatok 2005. évtől a távvezeték üzemeltetésével az AQUA Szolgáltató Kft.-t bízták meg.

Az AQUA Szolgáltató Kft. tulajdonában lévő feketeerdei ún. Új Vízmű a Mosonmagyaróvár, Levél, Hegyeshalom községeket ellátó vízmű rendszer vízbázisául szolgál. A rendszerről vízátadás történik a Mosonmagyaróvár–Mosonszolnok-Újrónafő vízellátó távvezetékbe, amiről Mosonszolnok és Újrónafő vízellátása illetve víz-visszavezetéssel Mosonudvar és Krisztinamajor mosonmagyaróvári településrészek vízellátása is megoldott. A jánossomorjai vízbázis kiváltása a mosonmagyaróvári vízellátó rendszerhez történő 2010. Október 1-i 7 csatlakozással valósult meg. A vízátadási pont a Mosonmagyaróvár Báger-tó melletti szerelvényakna, majd a távvezeték a vasút és autópálya keresztezése után, a 86. számú főútvonal mellett halad Újrónafő határáig. Itt épült meg a lecsatlakozás, és halad tovább a távvezeték Jánossomorja irányába, melyet követően Újtanyát NA 80-as körvezetékes rendszeren keresztül látja el, illetve ugyanilyen átmérővel folytatódik Várpalogra majd pedig Albertkázmérpusztára.

A víznyerő terület Feketeerdő térségében, a Mosoni-Duna jobb partján levő területen található, ahol kiváló minőségű, és gyakorlatilag kimeríthetetlen mennyiségű vízkészlet áll rendelkezésre. A területen 4 termelőkút (T1-T4) a szántóföldön található, belső 50 méteres védőterületük be van kerítve. A másik 4 kút (T5-T8) védett parti erdőben van, belső védőterületük bekerítése szükségtelen volt.

A teljes rendszeren a hálózati hidraulikai nyomásigényeket a magastározók szintje határozza meg. Az irányítástechnikai rendszer egyik alappontja a magastározók vízsintje. A vezérlési alapadatok úgy vannak betáplálva, hogy a Mosonmagyaróvári Víztoronyánál mért nyomásérték minimum 4 bar. A város elosztóhálózatán mért nyomásértékek 3,8-4,6 bar között változnak, a fogyasztóhelyek által megkívánt értékek szerint. A hidraulikai számítások és adatok szerint a községi víztornyoknál a nyomásértékek üzemi körülmények között minden esetben megfelelőek a feltöltéshez.

A nyomásfokozók működésére csak abban az esetben van szükség, ha az elosztóhálózaton mért nyomásérték nem elégseges a "magas házak" vízellátásához, így a szivattyúk alsó kapcsolási értéke a biztosítandó minimális nyomásigény.

Újrónafői leágazás (Jánossomorja irányába) – Mosonszolnok külterület HRSZ 068/6

Nyomásfokozó szivattyúk típusa: GRUNDFOS CR 90-1-1 A-F-A-E-HQQE

Szivattyúk száma: 2

Szivattyúk teljesítmény felvétele: 2 x 5,5 kW

A jánossomorjai vízmű telepen található a 2010-ben létesített 2x100 m³-es tiszavizes medence. Ezen kívül van 2x75 m³-es üzemen kívüli medence is. A gépházban 2 db Ingersoll gyártmányú szivattyú is található tartaléknak. A település és a 200 m³-es víztorony vízellátása részben gravitációsan, részben az újrónafői nyomásfokozó segítségével van megoldva. A vízmű telepen található négy darab mélyfúrású

kút üzemen kívül van. A külön területen található V. sz. pozitív mélyfúrású kút jelenleg nincs használva, de havária esetén lehetőség van a hálózatra termeléshez.

Folyamatirányítás

A vízmű rendszer vezérlését a Mosonmagyaróvári központi diszpécserszolgálaton elhelyezett felügyeleti alközpont végzi. A Vízbázis kútjainak helyi irányítóberendezései, illetve mérőműszerei, valamint a távvezeték mérőaknái földkábelen keresztül tartanak kapcsolatot a központi irányítóberendezéssel. A Mosonmagyaróvár városi 2000 m³-es víztorony helyi irányítóberendezései, a felügyeleti alközpont, Mosonszolnoki és Újrónafűi betáplálás működtetett szerelvényei URH-s jelátvitellel megvalósított modemkapcsolat útján tart kapcsolatot a központi irányító-berendezéssel.

A jánossomorjai Hidroglóbusz

Típusa: AK-200/36

Gyári száma: 75

A víztorony névleges össztérfogata: 200 m³

Üzemelő vezeték: NA 150 acél

Túlfolyó vezeték: NA 100 acél

Ürítő vezeték: NA 65 acél 27

Tározótérfogat alsó szintje 149,35 mBF

Tározótérfogat felső szintje 155,35 mBF

A Hidroglóbusz tároló térfogata 200 m³. Az ürítő, illetve túlfolyóvezeték egy szélfogó erdősávba van átvezetve. A hidroglóbusz előre gyártott kivitelű, tartószerkezete vasbeton alapszerkezet.

2.2 ELOSZTÓHÁLÓZAT

A település 1977-ben megépített vezetékeivel és a továbbiakban épült vezetékekkel együtt körvezetékeket alkotnak. A megépült főnyomó vezetékek minden esetben körgerinc vezetéket alkotnak a meglévő üzemelő főnyomó vezetékekkel. A főnyomó vezetékeken a tűzoltási, mosatási ürítési feladatok elvégzéséhez összesen 122 db tűzcsap lett beépítve. A magas pontok légtelenítése részben a beépített tűzcsapokon keresztül, részben a fővezetékekhez csatlakozó magasabb vonalvezetések, elosztó hálózatok, 32 db ejektoros közkifolyón keresztül biztosított. A vezetékek szakaszolására 346 db szakaszoló tolóról lett beépítve.

A nagy átmérőjű körgerinc vezetékekhez kapcsolódó további fogyasztói elosztó hálózat a település valamennyi utcáját érinti, szintén körvezetékes kialakítással és részben ágas jelleggel.

A település ivóvízhálózatát túlnyomó részt AC (azbeszcement), különböző átmérőjű, jellemzően NA80-as gerincvezetékek alkotják, majd a bővítések, illetve bizonyos szakaszok cseréje következtében, különböző átmérőjű acél, KM PVC és KPE anyagú gerincvezetékek is részei lettek a teljes hálózatnak, ami összesen 59.829,48 m hosszú. A teljes hossz tartalmazza a Mosonmagyaróvár-Jánossomorja, illetve a Jánossomorja-Várpalog távvezetékek megfelelő hosszait is.

3. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

3.1 BEVEZETÉS

A vagyonértékelés célja Jánossomorja település tulajdonában lévő, a fentiekben részletezett kijelölt vagyonelemek értékelése 2016. november 17-ei érvénnyel, az NFM 24/2013 (V.29.) rendeletben leírtak szerint.

A European Valuation Standards 2003, 2009 és 2012 szerint a Piaci Érték az a becsült összeg, melyen a vagyontárgy az értékelés napján gazdát cserélne, egy lehetséges eladó és egy lehetséges vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltan, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.

A folytatós, folyamatos használat feltételezésével megállapított piaci értéket röviden használati értéknek hívjuk. "A használati érték az az érték, amellyel valamely meghatározott eszköz egy adott hasznosítás szempontjából rendelkezik; amellyel az eszköz hozzájárul ahhoz a vállalkozáshoz, amelynek részét képezi, tekintet nélkül az eszköz más jellegű hasznosítására." A használati érték tehát nem azt az összeget jelzi, amely a vagyontárgy esetleges darabonkénti piaci értékesítéséből, vagy annak, a jelenlegitől eltérő hasznosításából lenne realizálható. Feltételezzük, hogy az újonnan létrejövő cégek szándékában áll a vagyontárgy megtartása annak jelenlegi helyén, a jelenleg folytatott tevékenység részeként.

A Piaci Érték megállapításakor a kijelölt eszközöket egyenként, ugyanakkor egy működő egész részeként vesszük figyelembe. A piaci érték kapcsán feltételezzük, hogy az üzleti vállalkozás várható profitja megfelelő mértékű ahhoz, hogy az értékelt eszközökre a piaci körülmények között elvárható megtérülést nyújtson, bár az eszközöket működtető üzleti vállalkozás tevékenységét és eredményességét nem vizsgáljuk. A szóban forgó vagyontárgyakhoz kapcsolódó tevékenység jelenlegi, vagy jövőbeni jövedelemtermelő képességére vonatkozó pénzügyi adatokat nem vizsgáljuk. Feltételezzük, hogy a jövőbeni jövedelmek biztosítják az értékelt javak, valamint az értékelésben nem szereplő egyéb eszközök, valamint a megfelelő nettó működő tőke megtérülését.

A fentiek alapján az általunk megállapított és a szakvéleményben használt Piaci Érték Folyamatos Használatban kifejezés, figyelembe véve a nemzetközi terminológiát és az NFM rendelet előírásait, megegyezik az utóbbiban használt vagyonérték kifejezéssel.

3.2 ÉRTÉKELÉSI ALAPELVEK

A Megbízásnak megfelelően az értékelés célja a kijelölt és részletezett tárgyi eszközök Piaci Értékének aktualizálása és meghatározása volt a folyamatos használat feltételezésével, ezek vagyonértékének meghatározása.

Az értékelés során a nemzetközi szakmai normáknak megfelelően, de a hazai piac mélyreható ismeretében a jelenleg érvényes újra-előállítási vagy helyettesítési, valamint fővállalkozói költségek ismeretében jártunk el. Az értékelés során a Megbízó céljainak megfelelően a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja), azaz a *European Valuation Standards 2003 (EVS 2003, 2009, 2012)* előírásait helyeztük előtérbe. A munka során az EVS és az IVS megfogalmazásait használtuk.

3.3 NEMZETKÖZI MÓDSZERTANOK, STANDARDOK

Az értékelés során folyamatosan szem előtt tartottuk a következő nemzetközileg elismert szervezetek által alkotott standardokat, illetve módszertanokat, valamint a nemzeti fejlesztési miniszter rendeletét és egy közös minisztériumi irányelvet, mely az önkormányzati ingatlanvagyon egyedi értékeléséhez nyújt támpontot:

- European Valuation Standards 2003, 2009, 2012
- RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors): Valuation Standards 8th Edition, 2014, (January 2014). Értékelői Standardok
- 24/2013. (V.29.) NFM rendelet.
- 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FvM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM közös minisztériumi irányelv útmutatásait.

Ez utóbbi alapján az olyan önkormányzati ingatlanok esetében, melyek forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképes létesítmények, költségalapú értékelést kell alkalmazni.

3.4 ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az eszközzel alapuló értékelés során az értékelő, amennyiben lehetséges és alkalmazható figyelembe veszi az eszközök értékelésére nemzetközileg elfogadott három értékelési módszert: a költség-megközelítést, a piaci összehasonlító megközelítést és a jövedelem-megközelítést. Az egyes eszközök, illetve eszközcsoporthoz értékelésénél mindenkor megközelítési módszer alkalmazásának lehetőségét figyelembe vesszük, és azokból egyet vagy többet alkalmazunk, mérlegelve, hogy melyik közelíti meg pontosabban az értékelés céljait.

A költség-megközelítés

A költségelemzésen alapuló megközelítés azon az elven alapszik, hogy a piaci szereplők az értéket a költséghez viszonyítják, vagyis a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt eszköz hasznosságával. Ennek a módszernek az alkalmazásánál az adott eszköz értékét úgy határozzuk meg, hogy iparági szereplőktől, árlistákból, gépkatalógusokból, építőktől, illetve gyártóktól összegyűjtött adathalmaz alapján megállapítjuk az eszköz újra-előállítási, illetve helyettesítési költségét. A

vagyontárgy teljes újra-előállítási költségéből, illetve helyettesítési költségéből ezután levonjuk az esetleg fellépő fizikai kopás, funkcionális, illetve környezeti avulás becsült mértékét.

Az újra-előállítási költség az a becsült költség, amellyel az értékelt eszköz pontos másolata vagy másodpéldánya, folyó árakon, az értékelés időpontjában, ugyanazon anyagok, alkatrészek, mérnöki előírások, gyártási szabványok, tervezés és munkaminőség felhasználásával elkészíthető. A reprodukált eszköz megtestesíti a vizsgált vagyontárgy valamennyi hiányosságát, előnyeit és avulásait. A helyettesítési költség az a becsült költség, amellyel az értékelt eszközzel egyenértékű hasznosságú eszköz hozható létre, folyó áron az értékelés időpontjában, korszerű anyagok és alkatrészek, aktuális normák, modern technológia alkalmazásával, modern szabványok, tervezés és elrendezés szerint.

A fizikai avulás a működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés. A funkcionális avulás általában a módszerek, tervezés, anyaghasználat, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott eszköz esetében elégtelenséget, túlzott megfelelést, többletkapacitást, felesleges költségeket, gazdaságtalan működést okoz. A környezeti (vagy gazdasági) avulást olyan, a vagyontárgyon kívül álló negatív tényezők okozzák, mint pl. a kereslet változása, a térség általános gazdasági feltételeinek megváltozása, a finanszírozás és kormányzati szabályozás átalakulása, és ebből eredően a vagyontárgy nem hatékony hasznosítása.

Piaci összehasonlító megközelítés

A piaci összehasonlításon alapuló érték-megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló eszközök piacának elemzése és ezen eszközöknek a vizsgált vagyontárggyal való összehasonlítása révén készül piaci értékbecslés. Az összehasonlító elemzés az eszközök és az értékre ható tényezők közötti hasonlóságokra és eltérésekre összpontosít. Az értékelő az értékelt eszköz és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembe vételével becsüli meg, és kiigazításokat végez az olyan tényezők különbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az eszköz fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; gazdasági, környezeti tényezők; valamint pénzügyi feltételek.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában, egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, miután így kijelölhetünk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi piac működik, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt-piacon. Ezen technika megbízhatósága az összehasonlító értékesítéseknek és a szóban forgó vagyontárgynak a hasonlósági fokától, illetve a különbség mértékétől függ.

Jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés az adott ingatlan birtoklásából származó jövőbeni hasznok jelenlegi értéke alapján következtet az értékre, vagyis az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét és várható értéknövekedését vagy értéksökkenését veszi figyelembe jelenértékre számolva. A jövedelemelemzés során azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy megfelelő nettó évi megtérülést tud-e biztosítani a befektetett tőkére. A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál az értékbecslést úgy végezzük, hogy tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjogához társuló befektetési kockázattal. A jövedelemnek az ily módon történő átalakítása figyelembe veszi azokat a megtérülési rátákat, amelyeket az alternatív befektetési lehetőségek kínálnak.

3.5 A KIVÁLASZTOTT VAGYONÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Tekintettel a jogszabályi előírásokra (24/2013 (V.29.) NFM rendelet) a vizsgált teljes vízi-közmű rendszer vagyonértékelése a költségalapú értékelési eljárással, az avulással korrigált pótlási költség módszerével történt.

Ennek a módszernek az alkalmazása során az avulások mindenhangot kategóriáját figyelembe vettük, nevezetesen a fizikai, a funkcionális, és amennyiben észlelhető volt a gazdasági (környezeti) avulást, melyek összességében adták a szakvéleményben használt állagmutató mértékét. A végső vagyonérték, vagyis a piaci érték folyamatos használatban az újra-előállítási vagy helyettesítési pótlási költségek és az állagmutató szorzata. Egyes esetekben a kerekítésekkel adódóan minimális eltérések mutatkoznak.

A állagmutatókat és a pótlási költségeket minden esetben víziközmű-objektumokra határoztuk meg, pontos műszaki tartalmak ismeretében, építészet-épület, építmény; gépészeti-gép, berendezés; és irányítástechnika, energiaellátás bontásban.

A látható, kitakart vagyonelemek minden esetben tételesen szemlézve lettek helyszíni bejárás során, amikor fényképre rögzítve lettek az adott állapotok. A nem látható nyomvonás létesítmények esetében a rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatást vettük alapul a végső értékek kialakításához.

A költség-megközelítéshez szükséges adatokat az Mohácsi Vasöntöde, Sziget-Víz, Zsámbék Víz, Grundfos, Duna-Armatúra, ProMinent, WILO, XYLEM, KDTVV Vízépítő Vállalkozás, és VEOLIA, SADE-Magyarország Mélyépítő cégekkel folytatott konzultációk során, vagy hasonló tételek katalógusaiiból szereztük, amelyek tükrözik mind a nyers árakat, mind a vállalkozói költségeket. Miután összegyűjtöttük a költség adatokat, tanulmányoztuk az értékelés tárgyát, képező vagyon, hogy meghatározzuk annak jellemzőit, eddig karbantartását, az eddig elvégzett felújítási, átalakítási munkálatokat, valamint egyéb tényezőket, amelyek befolyásolják a piacon való összehasonlíthatóságot. Megvizsgáltuk a vagyonelemek értékelés szempontjából pozitív és negatív tulajdonságait, és összevetettük az azzal egyenértékű, újszerű elemmel, illetve az adott korú átlagos elhasználtságú vagyonelemmel.

A részünkre átadott vagyon-nyilvántartásban más struktúrában és részletesen, szerepelnek az értékelt vagyonelemek, a vagyonleltár Rendelet szerinti összeállításakor minden olyan vagyonelementet szerepeltünk, mely fontos és elengedhetetlenek a végső érték meghatározásához, de bizonyos mértékű egyszerűsítésekkel, összevonásokat, vagy éppen részletezést is elvégeztünk.

Az ingatlanoknál a telek értékét külön választottuk, hasonlóan az ingatlan-vagyon kataszter szerkezetéhez és a jelen értékelésben eltekintettünk ennek meghatározásától, mivel ez nem releváns a vagyon összességét tekintve, illetve a korlátozott forgalomképességük és rögzített hasznosíthatóságuk miatt.

A vagyonértékelés során a különböző eszközcsoporthoz esetében a következő gazdaságos, várható élettartamokkal számoltunk. Az ivóvízvezetékek esetében az öntöttvas anyagúknál 100 év; az azbeszcement anyagúknál 50 év; az acél csövek esetében 40 év; a KM PVC csövek esetében 30 év; a KPE anyagú csövek esetében 40 év; a tűzcsapok és a közkifolyók (közkutak) esetében 30 év; a csőhidak esetében 40 év; a tolózáraknál 20, míg a vízmérőknél 12 év gazdaságos várható élettartamot vettünk figyelembe. Az AC. (azbeszcement) vezetékek fektetési költségeinek számításánál a KM PVC csövek helyettesítési költség adatait vettük figyelembe a mellékelt táblázatban feltüntetett költségekkel. A vízmérők költségszámításai tartalmazzák a vízmérő óráig fektetett vezetéket, golyós-csap, mérőóra, megcsapolás, illetve szerelés költségeit. A tolózárak esetében a 80-as típusok beépítési költségeivel számoltunk.

A telepnél és kutaknál az építészeti tételeknél a fúrt kutak és kúttestek 50 év; kezelő épület, vasbeton víztorony 40, míg a többi téTEL 30 év várható gazdaságos élettartammal lett figyelembe véve. A gépészeti tételek esetében a várható gazdaságos élettartam 12-20 év közötti, az energiaellátás tételeinél pedig 20 év.

Az azbeszcement vezetékekre 20% erkölcsi avultságot is számoltunk.

Minden egyes téTEL vagy tételcsoport gazdaságos, várható élettartamát, illetve hátralevő gazdaságos élettartamát a mellékelt értékelői eszközlístákban feltüntettük. Nagy valószínűséggel a közeljövőben cserére vagy felújításra szorulnak azok a tételek, ahol a hátralevő gazdaságos élettartam minimális és/vagy az állagmutató közelíti a 0,1 mutatószámot.

Az általunk megállapított és a szakvéleményben használt Piaci Érték Folyamatos Használatban kifejezés, figyelembe véve a nemzetközi terminológiát és az NFM rendelet előírásait, megegyezik az utóbbiban használt vagyonérték kifejezéssel.

A megállapított értékek, nem képvislik szükségszerűen azt az összeget, amelyet a vagyontárgyak külön-külön történő nyílt-piaci értékesítésével, vagy azoknak valamely alternatív cédra történő felhasználása során lehetne realizálni.

3.6 ÉRTÉKELÉST BEFOLYÁSOLÓ FONTOSABB TÉNYEZŐK

A Megbízával egyeztetve nem képezte feladatunk részét a tárgyi eszközök állományának részletes és tételes leltárfelvétele, illetve átvilágítása, elfogadtuk az adatszolgáltatásban szereplő értékeket, kivéve azokat az eseteket, ahol az értékelés menete során az adatszolgáltatás hibájára egyértelmű jelet találtunk. A vizsgálataink tehát nem terjedtek ki a tárgyi eszközök fizikai meglétének tételes ellenőrzésére, sem a beazonosított tételek műszaki paramétereinek ellenőrzésére.

Értékelésünk folyamán a tárgyi eszközök részletezését egy mostani beruházás megvalósulása esetére vonatkoztattuk, figyelembe véve az adott eszközállomány értékcsökkenését, illetve az időközben elvégzett felújításokat. Különös elbírálás alá estek a működtetői és rendszer-független vízi-közmű vagyonelemek, melyek szerepelnek a vagyonleltárban, értékelésük is megtörtént, de a tulajdonos eltérő volta miatt a végösszegben nem szerepelnek.

Vizsgálataink nem terjedtek ki arra, hogy az értékelt tárgyi eszközök a tulajdonos vállalkozás számára milyen megtérülést biztosítanak. A folyamatos használat feltételezésével megállapított érték definíciója alapján feltételeztük, hogy a jövőbeni jövedelmek biztosítják a megfelelő megtérülést.

Amennyiben egy gépi berendezéshez hasonló nem található a piacon, vagy különleges tervezésű eszközökről van szó, amely esetben nem létezik piaci adat, a piaci értéket a költség-megközelítési módszer alapján számoltuk ki. A szabványos gyártmányú gépek esetében, napi termelői árjegyzéket, árlistákat, árkatalógusokat használtunk, hogy meghatározzuk az újragyártási, új bekerülési költségét. Egy különleges tervezésű vagy gyártású berendezés újragyártási költségének meghatározása a munkaerő, az anyagok, és kész alkatrészek napi piaci árán alapul, hozzáadva a tervezési díjat, építési díjat, rezsiköltséget és a nyereséget. Egyes esetekben hozzá kellett adni egy pótlólagos összeget a szállítás és telepítés miatt. A fizikai kopás és elavulás miatti levonások tükröztek a vagyontárgy észlelt állapotát; az eddigi karbantartást és átalakításokat - amennyiben végeztek ilyeneket - a jelenlegi és a tervezett jövőbeni hasznosítást.

4. AZ ÉRTÉKELÉS EREDMÉNYE

A vagyonértékelés célja volt Jánossomorja település tulajdonában lévő ivóvízellátó rendszer és kapcsolódó létesítményei kijelölt tárgyi eszközei vagyonértékének meghatározása 2016. november 17-ei érvénnyel (fordulónap), az NFM 24/2013 (V.29.) rendelet szerinti.

Véleményünk szerint az értékelt tárgyi eszközök összesített folyamatos használati értéke, VAGYONÉRTÉKE 2016. november 17-ei állapotnak megfelelően nettó 453 052 000 Ft, az alábbiak szerint:

Sor Sz.	Megnevezés	FORINT - Nettó	
		Újra- Előállítási/ Helyettesítési Költség	Piaci Érték Folyamatos Használatban
1	Hálózat Jánossomorja	1 181 704 000	356 199 000
2	Kút Jánossomorja (külső kút)	41 294 000	18 566 000
3	Nyomásfokozó akna Jánossomorja (Újrónafő)	7 860 000	5 636 000
4	Vízműtelep Jánossomorja	198 622 000	52 107 000
5	Víztorony Jánossomorja	47 635 000	20 544 000
Mindösszesen – Jánossomorja		1 477 115 000	453 052 000

Piaci Érték Folyamatos Használatban=VAGYONÉRTÉK

Az értékelés részletszámítását a „7.2. TÉTELES ESZKÖZLISTÁK” fejezet tartalmazza.

A folyamatos használati érték megállapításakor a kijelölt eszközöket készletcsoporthonként, ugyanakkor egy működő vállalkozás részeként vettük figyelembe. A folyamatos használati érték kapcsán feltételeztük, hogy az üzleti vállalkozás várható profitja megfelelő mértékű ahhoz, hogy az értékelt eszközökre a piaci körülmények között elvárható megtérülést nyújtson, bár az eszközöket működtető „üzleti” vállalkozás tevékenységét nem vizsgáltuk. A szóban forgó vagyontárgyakhoz kapcsolódó tevékenység jelenlegi vagy jövőbeni jövedelemtermelő képességére vonatkozó pénzügyi adatokat nem vizsgáltunk. Feltételeztük, hogy a jövőbeni jövedelmek biztosítják az értékelt javak, valamint az itt nem szereplő egyéb eszközök megtérülését, valamint a megfelelő nettó működő tőkét.

Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt vagyonnal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

Az ingatlanoknál a telek értékét külön választottuk, hasonlóan az ingatlan-vagyon kataszter szerkezetéhez és a jelen értékelésben eltekintettünk ennek meghatározásától, mivel ez nem releváns a vagyon összességét tekintve, illetve a korlátozott forgalomképességük és rögzített hasznosíthatóságuk miatt.

A megállapított értékek, nem képviselik szükségszerűen azt az összeget, amelyet a vagyontárgyak külön-külön történő nyílt-piaci értékesítésével, vagy azoknak valamely alternatív célra történő felhasználása során lehetne realizálni.

Az általunk megállapított és a szakvéleményben használt Piaci Érték Folyamatos Használatban kifejezés, figyelembe véve a nemzetközi terminológiát és az NFM rendelet előírásait, megegyezik az utóbbiban használt **vagyónérték** kifejezéssel.



A szakvélemény elkészítése során az avulások mindenáron kategóriáját figyelembe vettük, nevezetesen a fizikai, a funkcionális, és ahol észlelhető volt a gazdasági (környezeti) avulást, melyek összességében adták a szakvéleményben használt állagmutató mértékét. A végső vagyonérték, vagyis a piaci érték folyamatos használatban az újra-előállítási vagy helyettesítési pótlási költségek és az állagmutató szorzata. Egyes esetekben a kerekítésekkel adódóan minimális eltérések mutatkozhatnak.

5. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

1. Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, ha csak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
2. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
3. Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást, vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, leírtuk és számításba vettük ebben a jelentésben, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá azt is feltételeztük, hogy a helyi, vagy országos hatóságuktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak minden felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.
4. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezések alapulnak és kizárolag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
5. Az értékkal kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.
6. Az értékelésben szereplő értékek minden esetben nettó értékek.
7. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták sem a Megbízó sem az Üzemeltető személyes szempontjai, szakértő mindenktől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Budapest, 2016. november 24.

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest
Vörösmarty u. 16-18. A. ép.
Adószám: 10272172-2-42

Honti Péter
INTERAUDITOR Kft.

6. ÁLTALÁNOS SZOLGÁLTATÁSI FELTÉTELEK

Szerződéses ügyfelek - Kizárolag az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.-vel szerződéses viszonyban álló, a szerződést aláíró felek támaszkodhatnak az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. munkájának eredményére. Az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. Ügyfeleit illető szerződéses jogok harmadik felet nem illetnek meg. Senki sem támaszkodhat az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. cég munkájának eredményére, mint saját munkájának helyettesítésére.

Esedékes díjak – INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. vállalási díja semmilyen összefüggésben nem áll a megbízás teljesítése során alkotott véleményével vagy következtetésével, illetve ezekkel a véleményekkel és következtésekkel közvetlen kapcsolatban lévő bármilyen utólagos eseménnyel. A Megbízó a megállapodás feltételeinek megfelelően fizeti ki a cég számláit.

A jelentés felhasználásának korlátozása – Az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. által készített jelentést csak a szerződésben rögzített meghatározott célra vagy célokra szabad felhasználni, minden egyéb felhasználása érvénytelen.

Az ügyfél által rendelkezésre bocsátott információ megbízhatósága – Az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. jogában áll feltételezni – külön hitelesítés nélkül –, hogy az ügyfél vagy tanácsadói által rendelkezésre bocsátott valamennyi információ pontos, hiteles és teljes.

Tanúvallomás – Az INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft. szolgáltatásai nem tartalmaznak tanúskodást, vagy részvételt bírósági vagy egyéb jogi természetű meghallgatáson, illetve vizsgálatban, kivéve, ha ezt külön szerződés nem rögzíti.



7. MELLÉKLETEK

7.1 UTCALELTÁR (21 OLDAL)

ID	vkazon	vkellat	utca	elem	koord1x	koord1y	koord2x	koord2y	típus	Anyag	Atm1_felir	hossz	fed_m
120234	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja		gerinc	508881	274200	509635	274565	ivóvíz	KM	100	874,22	0
120235	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	benzinkút;benzinkút	gerinc	507758	274201	507768	274209	ivóvíz	KM	100	13,39	0
120236	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Binder utca;benzinkút	gerinc	507746	274218	507758	274201	ivóvíz	KM	100	20,34	8,4
120237	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	parkoló;Bajcsy-Zsilinszky utca	gerinc	507734	274247	507516	274044	ivóvíz	KPE	63	324,63	0
120238	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Iparos utca;Erdősor utca	gerinc	506829	272913	506777	273021	ivóvíz	ac	200	119,42	119,4
120239	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Erdősor utca;Erdősor utca	gerinc	506868	272791	506907	272631	ivóvíz	ac	200	164,76	164,8
120240	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Domb utca;Tó utca	gerinc	506779	272699	506769	272670	ivóvíz	ac	80	29,78	0
120241	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Iparos utca;Szabadság utca	gerinc	506649	272785	506583	272909	ivóvíz	ac	100	141,28	0
120242	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Kovács utca;Hanság utca	gerinc	506560	272744	506477	272710	ivóvíz	ac	80	90,21	0
120243	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Iparos utca;Domb utca	gerinc	506829	272913	506718	272831	ivóvíz	ac	80	145,52	0
120244	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Óvoda utca;Óvoda utca	gerinc	506392	272799	506367	272823	ivóvíz	ac	150	48,03	0
120245	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Dr. Dicsőfi Endre utca;Óvoda utca	gerinc	506300	272870	506366	272824	ivóvíz	ac	200	80,74	0
120246	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Óvoda utca;Óvoda utca	gerinc	506283	272879	506266	272839	ivóvíz	KM	200	53,2	0
120247	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Óvoda utca;Dr. Dicsőfi Endre utca	gerinc	506283	272879	506299	272871	ivóvíz	ac	200	17,56	0
120248	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Várbaologi út;Felsőlökert utca	gerinc	506044	273523	506232	273146	ivóvíz	ac	200	422,97	0
120249	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Várbaologi út;Várbaologi út	gerinc	506021	273540	506042	273526	ivóvíz	KM	200	32,36	0
120250	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Béke utca;Béke utca	gerinc	506162	273584	506151	273587	ivóvíz	KPE	110	3,34	0
120251	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Félteronyi utca;Félteronyi utca	gerinc	506292	273652	506291	273654	ivóvíz	KPE	90	2,51	0
120252	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Béke utca;Várbaologi út	gerinc	506162	273584	506044	273523	ivóvíz	ac	100	132,42	0
120253	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Felsőlökert utca;Béke utca	gerinc	506382	273225	506162	273584	ivóvíz	ac	100	434,61	0
120254	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Felsőlökert utca;Felsőlökert utca	gerinc	506382	273225	506399	273235	ivóvíz	ac	200	20,02	20,02
120255	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Félteronyi utca;Felsőlökert utca	gerinc	506551	273326	506399	273235	ivóvíz	ac	200	180,63	0
120257	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Félteronyi utca;Klafszky Katalin utca	gerinc	506292	273652	506441	273727	ivóvíz	KPE	90	167,03	0
120258	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Félteronyi utca;Félteronyi utca	gerinc	506409	273407	506292	273652	ivóvíz	KPE	90	274,19	0
120259	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Félteronyi utca;Frank utca	gerinc	506648	273312	506721	273334	ivóvíz	ac	200	76,27	76,27
120260	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Klafszky Katalin utca;Klafszky Katalin utca	gerinc	506554	273326	506554	273326	ivóvíz			0	0
120261	1-MJ-IV-JS	Jánosssomorja	Béke utca;Várbaologi út	gerinc	506161	273587	506042	273526	ivóvíz	KM	200	133,05	0

7.2 TÉTELES ESZKÖZLISTÁK (8 OLDAL)

Jánossomorja ivóvíz-ellátási rendszer
ÖSSZESÍTŐ
2016. november 17. (fordulónap)

1/8

Sor Sz.	Megnevezés	Gyártó	Típus	Gyári szám/Azonosító	Üzembe Helyezés Éve	FORINT - Nettó	
						Újra- Előállítási/ Helyettesítési Költség	Piaci Érték Folyamatos Használatban
1	Hálózat Jánossomorja			66 514,21	1977; 1980; 1987; 2013-2015	1 181 704 000	356 199 000
2	Kút Jánossomorja (külső kút)				1994	41 294 000	18 566 000
3	Nyomásfokozó akna Jánossomorja (Újrónafö)				2010	7 860 000	5 636 000
4	Vizműtelep Jánossomorja				1979; 1982; 1988; 2010	198 622 000	52 107 000
5	Víztorony Jánossomorja		200 m ³		1977	47 635 000	20 544 000
Mindösszesen – Jánossomorja						1 477 115 000	453 052 000
Piaci Érték Folyamatos Használatban=VAGYONÉRTÉK							

**Jánossomorra ívővízellátási rendszer
NYOMÁSFOKOZÓ AKNA
2016. november 17. (fordulónap)**

Sor Sz.	Megnevezés	Gyártó	Típus	Gyári Szám/ Azonosító (darab)	Üzembe Helyezés Éve	Fajlagos költség	EUL	Fizikai avulás %	Funkcionális avulás %	Állag Mutató	FORINT - Nettó		RL	Megjegyzés
											Ujra-Előállítási/ Helyettesítési Költség	Piaci Érték Folyamatos Használatban		
Nyomásfokozó akna (Mosonmagyaróvár irányából)														
1	Nyomásfokozó - építészet telek - Mosonszolnok, külterület - 86-os főút jobb oldal nyomásfokozó akna	HRSZ 068/6	5 856 m ² 4,0,×3,0×2,0 m	24	2010	60 000	30	20,00%		0,80	1 440 000 1 440 000	1 152 000 1 152 000	24	szolgalmi jog
1	Összesen nyomásfokozó - építészet													
2	Gépgépészeti nyomásfokozó szivattyú - 2 darab (5,5 kW) motoros hajtómű vezérléssel - 2 darab nyomásfokozó gépgépészete	Grundfos AUMA	CR 90-1-1 A-F-A-E-HQQE SA 10.2/AM 01.1-L	A96124074P11016 2215MD83429	2010 2010		15 15	40,00% 40,00%		0,60 0,60	1 330 000 2 070 000	798 000 1 242 000	9 9	
2	Összesen nyomásfokozó - gépgépészeti						20	30,00%		0,70	620 000	434 000	14	
3	Irányítástechnika, Energiaellátás földkábel - 100 méter energiaellátás tolozárvézérlés			CS 2; CS 2/1	100 2010	4 500	20	30,00% 30,00%		0,70 0,70	450 000 850 000	315 000 595 000	14 14	
3	Összesen nyomásfokozó - energiaellátás	Controlsoft	3×400/230 V	P/16/0017/01	2016		20	0,00%		1,00	1 100 000 2 400 000	1 100 000 2 010 000	20	
Összesen nyomásfokozó akna – Jánossomorja											7 860 000	5 636 000		
EUL=várható gazdaságos élettartam														
RL=hátralévő gazdaságos élettartam														
Piaci Érték Folyamatos Használatban=VAGYONÉRTÉK														

Jánossomorja ivóvíz-ellátási rendszer

VÍZMŰTELEP

2016. november 17. (fordulónap)

Sor Sz.	Megnevezés	Gyártó	Tipus	Gyári Szám/ Azonosító	Üzembe helyezés Éve	Fajlagos költség	EUL	Fizikai avulás %	Funkcionális avulás %	Állag Mutató	FORINT - Nettó		RL	Megjegyzés
											Újra- Előállítási/ Helyettesítési Költség	Piaci Érték Folyamatos Használatban		
1.	I. sz. kút Jánossomorja													
	1 kút építészet; EOV: X=274 138; Y=506 611													
	I. sz. kút - 300,0 m talpmélység													
	kútakna		300,0 méter	300	1982	70 000	50	68,00%	100,00%	-				
	kiemelt kút-test		3,0x2,0x2,5 m	15	1982	60 000	30	90,00%	100,00%	-	21 000 000	-	-	
	vízorra akna I-es kút		54 m³	54	1982	4 000	30	90,00%	100,00%	-	900 000	-	-	
	1 Összesen kút- építészet		1,5x1,0x2,0 m	3	1982	50 000	30	90,00%	100,00%	-	216 000	-	-	
											150 000	-	-	
											22 266 000	0		
2	Gépgépzet													
	szivattyú	KISZERLVE												
	kútakna gépgépzet													
	vízoraakna gépgépzet													
2	Összesen kút – gépgépzet													
3	Energiaellátás automatika													
	földkábel - 200 méter													
	energiaellátás													
3	Összesen kút – energiaellátás													
	Összesen I. sz. Kút – Jánossomorja													
2.	II. sz. kút Jánossomorja													
	1 kút építészet; EOV X=274 129; Y=506 603													
	II. sz. kút - 122,7 m talpmélység		122,7 méter	122,7	1982	95 000	50	68,00%	100,00%	-	11 657 000	-	-	
	kútakna		3,0x2,0x2,5 m	15	1982	60 000	30	90,00%	100,00%	-	900 000	-	-	
	1 Összesen kút- építészet										12 557 000	0		
2	Gépgépzet													
	szivattyú	KISZERLVE												
	kútakna gépgépzet													
2	Összesen kút – gépgépzet													
3	Energiaellátás automatika													
	földkábel - 140 méter													
	energiaellátás													
3	Összesen kút – energiaellátás													
	Összesen II. sz. Kút – Jánossomorja													
3.	III. sz. kút Jánossomorja													
	1 kút építészet; EOV: X=274 065; Y=506 529													
	III. sz. kút - 58,5 m talpmélység		58,5 méter	58,5	1979	75 000	50	74,00%	100,00%	-	4 388 000	-	-	
	kútakna		3,0x2,0x2,5 m	15	1979	60 000	30	90,00%	100,00%	-	900 000	-	-	
	1 Összesen kút- építészet										5 288 000	0		
2	Gépgépzet													
	szivattyú	KISZERLVE												
	kútakna gépgépzete													
2	Összesen kút – gépgépzet													
3	Energiaellátás automatika													
	földkábel - 60 méter													
	energiaellátás													
3	Összesen kút – energiaellátás													
	Összesen III. sz. Kút – Jánossomorja													

üzemen kívül

üzemen kívül

üzemen kívül

Sor Sz.	Megnevezés	Gyártó	Tipus	Gyári Szám/Azonosító	Üzembe Helyezés Éve	Fajlagos költség	EUL	Fizikai avulás %	Funkcionális avulás %	Állag Mutató	FORINT - Nettó		RL	Megjegyzés	
											Újra-Előállítási/Helyettesítési Költség	Piaci Érték Folyamatos Használatban			
7.	Tárolómedence (régi)														
1	Építészet														
	ivóvíztároló medence														
	lebúvó nyílás - 2 darab		2x75 m ³	150	1979	100 000	50	74,00%	100,00%	-	15 000 000	-	-		
	összekötő akna/zárkamra		2,2x1,2x2,0 m		1979	30	90,00%	100,00%	-		420 000	-	-		
1	Összesen tárolómedence – építészet		3,0x3,0x2,5 m	22,5	1979	60 000	30	90,00%	100,00%	-	1 350 000	-	-		
											16 770 000	0			
2	Gépgépészeti														
	zárkamra gépgépészeti														
2	Összesen tárolómedence – gépgépészeti				1986		20	90,00%	100,00%	-	570 000	-	-		
3	Irányítástechnika, energiaellátás										570 000	0			
	szintmérő														
	földkábel - 40 méter														
	jelzőkábel - 40 méter														
	energiaellátás+rendszer														
3	Összesen tárolómedence – irányítástechnika, energiaellátás				1995		10	90,00%	100,00%	-	85 000	-	-		
	Összesen Tárolómedence (régi) - Jánossomorja										180 000	-	-		
											60 000	-	-		
											210 000	-	-		
											535 000	0			
											17 875 000	0			
8.	Telep Jánossomorja														
1	Telep építészet														
	Földterület - Jánossomorja, Frank utca	HRSZ 714; 715/1; 715/2	8585+4212+8783= 21 580 m ²												
	kezelő épület/gépház													teljes területre	
	csőkert betoníró		10x10 + 10x12	220	1979	190 000	40	63,00%		0,37	41 800 000	15 466 000	15 felüljítva		
	szíkkasztó akna - 2 darab		26x7 m	182	1979	9 000	30	90,00%	5,00%	0,10	1 638 000	156 000	1		
	elzáró akna - 2 darab		2,5x2,5x5,0 m	62,5	1979	55 000	30	90,00%	5,00%	0,10	3 438 000	327 000	1		
	kandeláber - 6 db/4 m; 4 db/6 m										2 200 000	-	-	üzemen kívül	
	aszfalt/beton út - 415 méter		6+4	10	1990	310 000	30	87,00%	100,00%	-	3 100 000	403 000	4		
	kerítés betonoszlop, betonpanel + kapu - 676,5 méter		415x3 méter	1 245	1990	12 000	30	87,00%		0,13	14 940 000	1 942 000	4		
1	Összesen építészet - telep				676,5	1990	10 000	30	87,00%	10,00%	0,12	6 765 000	792 000	4 teljes területre	
											73 881 000	19 086 000			
2	Gépgépészeti - telep														
	hálózati szivattyú - 2 darab														
	gépterem gépgépészeti	Ingersoll-Dresser	MEN 65-50-200 L	219 639/1; /2	1980		15	90,00%	5,00%	0,10	1 610 000	153 000	1		
	motoros hajtómű - 2 darab										640 000	61 000	1		
	telepi vezeték - 225 méter	AUMA	SA 10.2	1914MD78127	2010		20	90,00%	5,00%	0,10	1 320 000	792 000	9		
2	Összesen gépgépészeti		KPE - NA200	225	2010	15 000	40	15,00%		0,85	3 375 000	2 869 000	34		
											6 945 000	3 875 000			
3	Irányítástechnika, energiaellátás														
	oszloptranzszformátor	Csepel Müvek	OT	72487	1979		30	80,00%		0,20	4 860 000	972 000	6 felüljítva		
	oszloptranzszformátor	Csepel Trafó	OT		1995		30	70,00%		0,30	4 650 000	1 395 000	9		
	energiaellátás+rendszer	Márkosoft			2010		20	30,00%		0,70	2 650 000	1 855 000	14		
	vezérlés és PLC	Controlsoft			2010		12	50,00%		0,50	610 000	305 000	6		
	földkábel - 50 méter										225 000	45 000	4		
3	Összesen - irányítástechnika, energiaellátás				50	2000	4 500	20	80,00%	0,20	12 995 000	4 572 000			
											93 821 000	27 533 000			
	Összesen Vízműtelep – Jánossomorja										198 622 000	52 107 000			
	EUL=várható gazdaságos élettartam														
	RL=hátralévő gazdaságos élettartam														
	Piaci Érték Folyamatos Használat=VAGYONÉRTÉK														

üzemen kívül

Jánossomorja ivóvíz-ellátási rendszer

VÍZTORONY

2016. november 17. (fordulónap)

8/8

Sor Sz.	Megnevezés	Gyártó	Típus	Gyári Szám/ Azonosító	Üzembe Helyezés Éve	Fajlagos költség	EUL	Fizikai avulás %	Funkcionális avulás %	Állag Mutató	FORINT - Nettó		RL	Megjegyzés	
											Újra- Előállítási/ Helyettesítési Költség	Piaci Érték Folyamatos Használatban			
Víztorony – Jánossomorja															
1	Víztorony – építészet														
	Telek – Jánossomorja, acélszerkezetű víztorony – 200 m ³ kerítés, betonozzlop, drótfonat+kapu - 90 méter	HRSZ 1422/3 Vízgépészeti Vállalat	506 m ² AK 200/36		75 90	1977 1981	1200 Ft/kg 10 000	40 30	55,00% 90,00%		0,45 0,10	45 000 000 900 000	20 250 000 86 000	18	felújítva 2006
1	Összesen víztorony – építészet											45 900 000	20 336 000		
2	Víztorony – gépészeti gépészeti ürítő vezeték – 20 méter túlfolyó vezeték – 24 méter					2000		20	80,00%		0,20	260 000	52 000	4	
2	Összesen víztorony – gépészeti			acél - NA65 acél - NA100	20 24	1977	7 000 10 000	40 40	98,00% 90,00%		0,02 0,10	140 000 240 000	3 000 23 000	1	
3	Víztorony – irányítástechnika, energiaellátás nyomástabavadó földkábel - 140 méter energiaellátás, irányítástechnika				140	2010 1981		10 20	60,00% 90,00%		0,40 0,10	85 000 630 000	34 000 36 000	4	
3	Összesen víztorony – irányítástechnika, energiaellátás					1981		20	90,00%	5,00%	0,10	380 000	130 000	1	
Összesen Víztorony – Jánossomorja												47 635 000	20 544 000		
EUL=várható gazdaságos élettartam															
RL=hátralévő gazdaságos élettartam															
Piaci Érték Folyamatos Használatban=VAGYONÉRTÉK															

7.3 KÖNYVVIZSGÁLÓI TANÚSÍTVÁNY (1 OLDAL)

KÖNYVVIZSGÁLÓI TANÚSÍTVÁNY

a

JÁNOSSOMORJA TELEPÜLÉS ÖNKORMÁNZATA TULAJDONÁBAN LÉVŐ
IVÓVÍZ ELLÁTÁSI RENDSZER (IVÓVÍZELLÁTÓ VÍZI-KÖZMŰ RENDSZER)

és a

JÁNOSSOMORJA TELEPÜLÉS ÖNKORMÁNZATA TULAJDONÁBAN LÉVŐ JÁNOSSOMORJA-
HANSÁGLIGET IVÓVÍZ ELLÁTÁSI RENDSZER (IVÓVÍZELLÁTÓ VÍZI-KÖZMŰ RENDSZER)

vagyonértékéről

A könyvvizsgálat célja annak vizsgálata és megállapítása, hogy Jánossomorja Település Önkormányzata tulajdonában lévő ivóvíz közmű **INTERAUDITOR Neuner, Henzl, Honti Tanácsadó Kft.**(cím: 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16. cégjegyzékszám: 01-09-063211) általi vagyonértékelése és az ez alapján megállapított vagyonérték jogszabályi előírásoknak –különös tekintettel az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FvM-GM-ISM-KÖM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM közös miniszteri írányelvre és a 24/2013. (V.29.) NFM rendeletre a víziközömvérek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközömű-szolgáltatók által közérdekből közzéteendő adatokról-, valamint az általánosan elfogadott vagyonértékelési elveknek (úgymint European Valuation Standards 2003, 2009, 2012 és RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors): Valuation Standards 8th Edition, 2014, (January 2014) Értékelői Standardok) megfelelően történt e.

A könyvvizsgálatot a 2007. évi LXXV. törvény a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletéről; a Magyarországon érvényben lévő vonatkozó jogszabályok, valamint a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok –különös tekintettel a 800. témaszámú standard a speciális célú szempontok/speciális célú keretelvekkel összhangban készített kimutatások könyvvizsgálatáról- végeztem el.

A vagyonértékelés tervezése, a közszolgálati feladat ellátásához kapcsolódó vagyontárgyak teljes körűségéről szóló dokumentumok áttekintése és az elvégzése nyomon kísérése során megállapítottam, hogy lényeges hibát az elvégzett vagyonértékelés nem tartalmaz. A vagyonértékelés teljes körűségének alapját Jánossomorja Település Önkormányzata, valamint az üzemeltető AQUA Szolgáltató Kft. Teljességi Nyilatkozata jelentette.

Az értékelt vagonelemek és azok vagyonértéke:

Sorszám	Megnevezés	Nettó vagyonérték (Ft)
1	Hálózat Jánossomorja	356 199 000
2	Kút Jánossomorja (külső kút)	18 566 000
3	Nyomásfokozó akna Jánossomorja (Újrónafő)	5 636 000
4	Vízműtelep Jánossomorja	52 107 000
5	Víztorony Jánossomorja	20 544 000
Összesen:		453 052 000

54/12.

Sorszám	Megnevezés	Nettó vagyonérték (Ft)
1	Hálózat Jánossomorja	13 553 000
2	Vízműtelep Jánossomorja	13 371 000
Összesen:		26 924 000

Fentiek alapján Jánossomorja Település Önkormányzata tulajdonában álló teljes ivóvízközmű vagyonértéke:

453 052 000
+ 26 924 000

Összesen: 479 976 000 Ft, azaz négyszázhetvenkilencmillió-kilencszázhétvenhatezer forint.

Megállapítások:

Kijelentem, hogy a vizsgálat során nem jutott tudomásomra olyan tény, mely azt támasztaná alá, hogy a vagyonértékelés nem valósan vagy nem a jogszabályi és egyéb, vonatkozó előírásoknak megfelelően mutatja az ivóvízközmű vagyontárgyak 2016. november 17-i vagyonértékét.

Jelen Tanúsítvány az NFM 24/2013 (V.29.) rendeletben foglaltak szerint a törvényi kötelezettségnek való megfelelés biztosítása, és a későbbiekben döntés-előkészítés támogatása a vízdíjak megállapítására céljából készült.

Budapest, 2016. december 1.

Selényiné Fekete Györgyi
Bejegyzett könyvvizsgáló
b.i.sz.: 003604

Selényiné Fekete Györgyi

bejegyzett könyvvizsgáló

MVK 003604

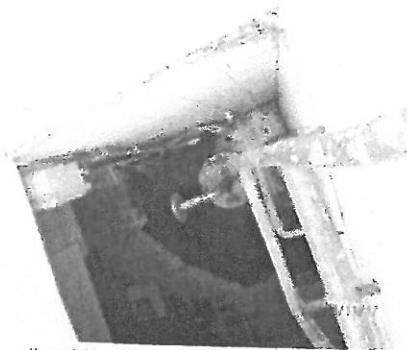


7.4 KÉPEK

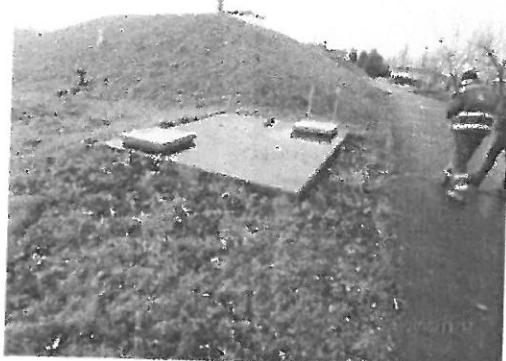
Jánossomorja ivóvíz-ellátási rendszer 2016. november 17. (fordulónap)



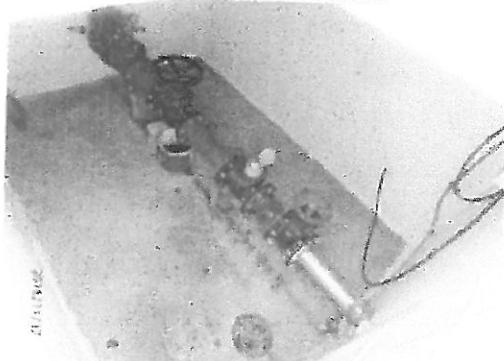
I. sz. kút - kútakna üzemen kívül



II. sz. kút - kútakna üzemen kívül



Bejövő távvezeték vizzmérő akna



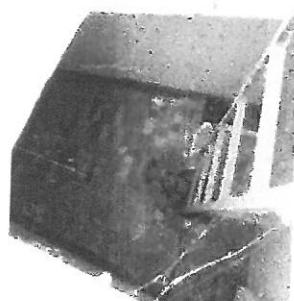
Bejövő távvezeték vizzmérőakna gépészet



2x100 m³-es víztároló



Szivattyúakna

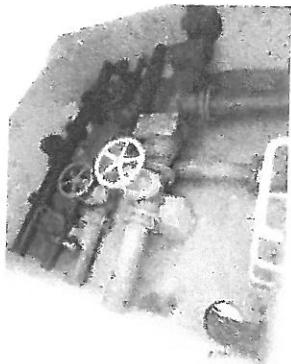


III. sz. kút - kútakna üzemen kívül

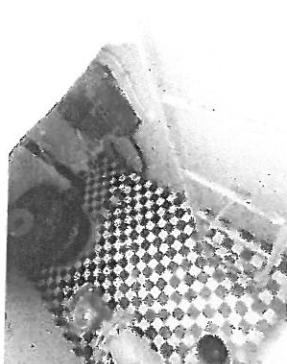


2x75 m³-es tároló üzemen kívül

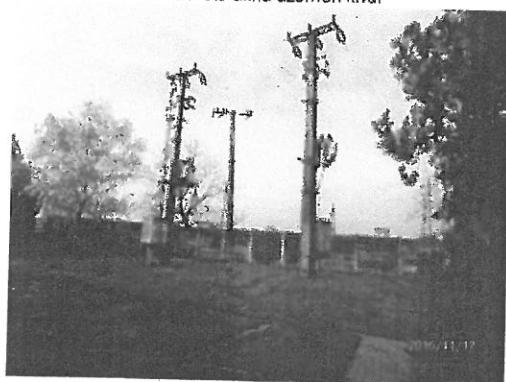
Jánossomorja ivóvíz-ellátási rendszer
2016. november 17. (fordulónap)



Összekötő akna üzemen kívül



IV. sz. kút - kútakna üzemen kívül



Két oszloptranzformátor



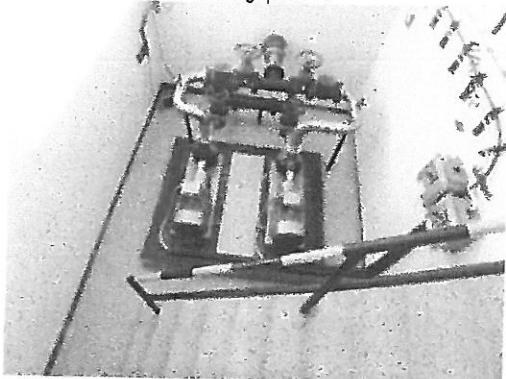
Szikkasztó akna



Vízmű gépház - 1



Vízmű gépház - 2



Ingersoll szivattyúk



Energiaellátás/vezérlés



Jánossomorja ivóvíz-ellátási rendszer
2016. november 17. (fordulónap)



V. sz. kút területe



V. sz. kút gépház gépészeti



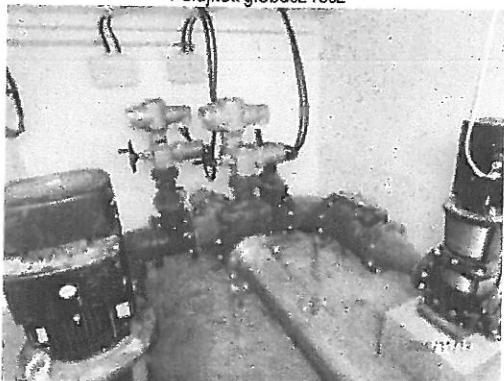
200 m³-es hidroglóbusz



Hidroglóbusz területe



Felújított glóbusz-rész



Nyomásfokozó akna gépészeti - rész



Nyomásfokozó Akna (Újronafő)



Nyomásfokozó akna vezérlés