



Polgárdi Város Önkormányzata
Polgárdi, Batthyány u. 132.
Tel./Fax.: 22-576-230
E-mail: onkormanyzat@polgardi.hu

Az előterjesztés tárgya: Javaslat a Polgárdi, Május 1. ltp. 7. és 9. szám alatti társasházi kazánházi berendezések forgalmi értékét megállapító értékbecslésben foglaltak elfogadására.

Az előterjesztést készítette: dr. Szendrei Andrea jogtanácsos

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi Bizottság
A véleményezés időpontja: 2018. február 22.

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Polgárdi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás alapjairól szóló 4/2016. (IV.2.) önkormányzati rendelete

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző


ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. február 22. napján tartandó rendkívüli ülésére

Javaslat a Polgárdi, Május 1. ltp. 7. és 9. szám alatti társasházi kazánházi berendezések forgalmi értékét megállapító értékebecslésben foglaltak elfogadására.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Polgárdi, Május 1. ltp. 7. és 9. szám alatti társasház és a Polgárdi Víz Kft. között tárgyalások folynak a melegvíz és fűtés szolgáltatás üzemeltetés átadásáról, és ahhoz kapcsolódóan a Polgárdi-Víz Kft. tulajdonában álló kazánházi berendezések megvásárlásáról.

A 2018. január 11-én megtartott megbeszélésen a társasházak közös képviselői megerősítették a vásárlási szándékukat, és a kapcsolódó társasházi közgyűlési határozatok meghozatalához a berendezések értékének meghatározását kérték.

A kazánházi berendezésekre vonatkozó értékebecslések a tavalyi év során elkészültek, ám azok érvényessége 2017 októberében lejárt. Ezért az aktuális piaci értékek megállapítása érdekében az értékebecslések felülvizsgálata volt szükséges.

Ezen friss, 2018. január 23. napján kelt, a Rétköz Vagyoneértékelő Kft.-től beszerezett, Havas László okl. gépészmérnök igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített értékebecslések értelmében a kazánházi berendezések összértéke

- a Május 1. ltp. 7. szám alatti társasház tekintetében: 3.082.000,-Ft + Áfa
- a Május 1. ltp. 9. szám alatti társasház tekintetében: 2.129.000,-Ft + Áfa.

A Polgárdi-Víz Kft. alapító okiratának 7.2. b) pontja értelmében az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik az olyan szerződéskötésről való döntés, amelynek értéke meghaladja a 3.000.000,-Ft-ot; így a kazánházi berendezések bruttó értékére figyelemmel a lehetséges eladási árat is a Képviselő-testületnek kell meghatározni.

A fentiekre tekintettel, a Polgárdi-Víz Kft. és a társasházak között kötendő adásvételi szerződések mielőbbi létrejötte érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, valamint az I. és II. számú határozati javaslat elfogadására.

Polgárdi, 2018. február 20.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (II.22.) határozata

a Polgárdi, Május 1. ltp. 7. szám alatti társasházi kazánházi berendezések forgalmi értékét megállapító értékbecslésben foglaltak elfogadásáról

1. Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a Rétköz Vagyoneértékelő Kft. 2018. január 23. napján kelt, a Május 1. ltp. 7. szám alatti társasház kazánházi berendezéseire vonatkozó értékbecslését (készítette: Havas László igazságügyi műszaki szakértő), és az alábbi döntést hozza:
2. A Képviselő-testület elfogadja az értékbecslésben foglaltakat, és a Május 1. ltp. 7. szám alatti társasház kazánházi berendezéseinek forgalmi értékét **3.082.000,- Ft + Áfa** összegben állapítja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (II.22.) határozata

a Polgárdi, Május 1. ltp. 9. szám alatti társasházi kazánházak forgalmi értékét megállapító értékbecslésben foglaltak elfogadásáról

1. Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a Rétköz Vagyoneértékelő Kft. 2018. január 23. napján kelt, a Május 1. ltp. 9. szám alatti társasház kazánházi berendezéseire vonatkozó értékbecslését (készítette: Havas László igazságügyi műszaki szakértő), és az alábbi döntést hozza:
2. A Képviselő-testület elfogadja az értékbecslésben foglaltakat, és a Május 1. ltp. 9. szám alatti társasház kazánházi berendezéseinek forgalmi értékét **2.129.000,- Ft + Áfa** összegben állapítja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

Ref. szám: 0119-2-2017

Megbízási szerződés, tárgyi eszközértékelési szakvélemény (felülvizsgálat) elkészítésére

mely létrejött egyrészről a

Polgárdi Víz- és Szennyvízkezelési Beruházó és Szolgáltató Kft. (H-8154 Polgárdi, Batthyány u. 132., adószám: 13980043-2-07, cégjegyzék szám: 07-09-013194; képviseli: Pelesz Nándor ügyvezető) a továbbiakban, mint **Megbízó**,

másrészről,

a Rétköz Vagyontértékelő Kft. (H-1118 Budapest, Rétköz utca 51/E. fszt. 6, adószám: 12395547-2-43, cégjegyzék sz.: 01-09-713184, képviseli Mészáros Ferenc ügyvezető igazgató) továbbiakban, mint **Megbízott** együtt, mint **Szerződő Felek** között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya, időtartama:

1. **Szerződés tárgya:** a Megbízó, által elfogadott árajánlat, a Polgárdi 02/11 sz. társasház (H- 8154 Polgárdi, Május 1 ltp. 7. szám alatti, 3db kazánházra vonatkozó eszközértékelés (felülvizsgálat) elkészítése.

2. **Eszközértékelés célja:** nyílt piaci érték megállapítása átvételi célra a 1. pontban megnevezett eszközökre.

3. **A feladat teljesítési határideje:** az előre egyeztetett helyszíni szemléstől, illetve, ha a szemlést követően kerül rá sor, akkor az utolsó dokumentum átadásától számított 8 munkanap.

4. **Szerződés érvényessége:** a szerződés aláírásának napján lép hatályba. Megszűnik, ha a Megbízott e szerződés 7. pontjában meghatározott feladatokat teljesítette és a Megbízó e szerződés 5. pontjában meghatározott díjat megfizette. Ezen kívül a 10. pont feltételei szerint szűnhet meg a szerződés.

II. Megbízási díj és fizetési feltételek:

5. **Megbízási díj, (kedvezményes):** 75eft+áfa, azaz hetenötezer forint, plusz áfa mely tartalmazza a postázás és a dokumentáció elkészítésének teljes költségét. Megadott megbízási díj abban az esetben érvényes, ha a szükséges dokumentumok rendelkezésre állnak. Amennyiben nem áll rendelkezésre minden szükséges dokumentum, adat az eszközértékelés elkészítéséhez, vagy pótszemlélet kell tartani a megbízási díj módosulhat, melyet óradíjban (7.000ft/h+áfa) számolunk el, valamint annak egyéb költségét (pl. kiszállítás. stb.) is felszámoljuk.

6. **Megbízási díj megfizetése:** Megbízó a megbízási díjat, a Megbízott által, a szemlést követően kiállított, megküldött díjbekérőn feltüntetett számlaszámra utalja, még az eszközértékelési dokumentáció átvétele előtt.

III. A felek alapvető jogai és fő kötelezettségei:

7. **Megbízott feladata:** hogy vállalja, az 1. pontban leírt eszközök eszközértékelését. Megbízott köteles az 1. és a 2. pontban leírt feladatokat, mint az ilyen szakfeladatokra specializálódott cégtől elvárható gondossággal elkészíteni, a szerződés 3. pontjában meghatározott határidőre és a 9. pontban leírtak szerint teljesíteni.

8. **Megbízó feladata:** hogy a Megbízott rendelkezésére bocsátja az eszközzel kapcsolatos alábbi dokumentációkat, illetve adatszolgáltatást nyújt:

- 2017-es értékebecslés, a Megbízott rendelkezik vele.
- Nyilatkozat, hogy az utolsó értékebecslés óta a kazánházakban beruházás nem történt, és változatlan állapotban van.
- Az eszközértékelés szempontjából fontos adatok átadása.

A Megbízó lehetővé teszi, előre egyeztetett időpontban az eszközök megtekinthetőségét, továbbá biztosítja azok fényképezhetőségét. A helyszíni szemlére megfelelő műszaki személyt biztosít.

9. Az eszközértékelői feladat teljesítésének formája; az eszközértékelést a Rétköz Vagyonértékelő Kft. részéről, Havas László okl. gépészmérnök, igazságügyi szakértő, bejegyzett vagyonértékelő készíti el. Az eszközértékelést a Megbízó papír alapon 2 példányban cégesen aláírva készíti el, illetve aláírások nélkül e-mailen munkapéldányként PDF. formátumban is megküldi.

Ha a Szerződő felek másként nem rendelkeznek az elkészült eszközértékelés papíralapú példányait és az értékelési díj számláját a Megbízott postai úton ajánlott levél megküldésével teljesíti. Annak átvétele teljesítési igazolásnak felel meg. Az eszközértékelési szakvélemény személyes átvétele esetében, a Megbízó által kiállított, aláírt teljesítési igazolás átadásával teljesül a szerződés. Az esetleges eszközérték kifogásolása esetében is az átadott eszközértékelést teljesítettnek kell tekinteni.

10. A Szerződő Feleket elállási jog és felmondás illeti meg: a Megbízónak az árajánlat elfogadása után, a helyszíni szemle megtörténte előtt joga van a szerződéstől elállni. A helyszíni szemle megtartása utáni Megbízói felmondás esetén, a Megbízott az addig elvégzett munkával arányos megbízási díjra jogosult.

A Megbízottnak joga van a helyszíni szemle megtörténte előtt a szerződéstől elállni. Azt követően a szerződést felmondhatja, ha nem kap elégséges információt a szakvélemény elkészítésére, vagy a szerződésben szereplő feladat elkészítése ellehetetlenül, illetve az 5. pontban leírt megbízási díj módosítását a Megbízó nem fogadja el. Ebben az esetben a megbízási díj 30%-ra jogosult (az összeget az addig elvégzett munka figyelembevételével határoztam meg és az nem minősül túlzónak).

A Szerződő felek megállapodnak, hogy e szerződéstől történő elállás, felmondás esetében, a felmondott felet, a fél székhelyére az ügyvezetőnek címzett postai úton történő tértivevényes levél megküldésével értesítik.

IV. Egyéb megállapodások:

11. Helyszíni szemle időpontja: telefonon, vagy e-mailen előre egyeztetett időpontban.


12. Titoktartás, adatvédelem: a Rétköz Vagyonértékelő Kft. adatkezelési nyilvántartási száma: NAIH-92196/2015. A Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott a Megbízó adatait illetve az eszközök adatait a vonatkozó törvény és rendelet rendelkezése szerint 5 évig köteles megőrizni, majd ezt követően megsemmisíteni. A Megbízó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, hogy a Megbízott a Megbízó adatait nem, de az eszközök adatait eszközértékelés készítéséhez felhasználhatja, illetve eszközértékelési adatszolgáltatás, statisztika céljából a MIO SZ (Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége) részére átadhatja.

13. Egyéb rendelkezések: A jelen Megbízási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv. rendelkezései az irányadók. Szerződő felek jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján, békés úton igyekeznek rendezni, melynek sikertelensége esetére felek alávetik magukat, a Megbízott székhelye szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.

A Szerződő Felek a jelen Megbízási szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt az alulírt helyen és napon jóváhagyólag írtak alá. A szerződés két eredeti példányban készült, melyből a Szerződő Felek mindegyike egy-egy példányt kapott.

Budapest, 2018. 01. 19.

POLGÁRD-VÍZ KFT.
8154 Polgárdi, Baitlyány u. 132.
Cégjegyzékszám: 17-09-013194
Adószám: 12260043-2-07
Megbízó

2018 Jan 24

Megbízott

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1112 Bp., Rétköz u. 31.
Adósz.: 12333617-2-43



ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLAT

aktuális piaci érték megállapítása

a

Polgárdi, Május 1. lakótelep 7. sz. Társasházban üzemelő

kazánházi berendezésekre

vonatkozóan

Az értékbecslés a Polgárdi Víz Kft. megbízásából készült

Készítette:

Havas László

okl. gépészmérnök

igazságügyi műszaki szakértő

Az értékelés fordulónapja: 2018. január 26.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
2.	AZ ÉRTÉKELT BERENDEZÉSEK ADATAI	6
	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI	
	6	
3.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
	3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	8
	3.2. NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	8
	3.3. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	9
4.	ÉRTÉKBECSLÉS	10
	4.1. NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	10
	4.2. ÖSSZESÍTŐ ADATOK	12



1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Polgárdi Víz Víz- és Szennyvízkezelési Beruházó és Szolgáltató Kft.

2. A Megbízott

Rétköz Vagyontértékelő Kft. (1112 Budapest, Rétköz u. 51.)

3. A megbízás tárgya

Aktuális piaci érték megállapítása a Polgárdi, Május 1. lakótelep 7. sz. Társasházban üzemelő kazánházi berendezésekre vonatkozóan. A piaci értéket a nyílt piaci értékesítés mellett (a jelenlegi telepítési helyen történő folyamatos üzemelést feltételezve) állapítottuk meg.

4. Az értékbecslés célja

Tudomásunk szerint véleményünket az eszközök adásvételével kapcsolatos döntés előkészítéséhez kívánják felhasználni.

5. Az értékelt tárgyi eszközök forgalomképessége

A vizsgált kazánházi berendezések egy relatív nem széles felhasználói szegmensben belül forgalomképesek.

6. Az értékbecslés fordulónapja

2018. január 26.

7. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2016 (európai értékelési szabvány) ajánlásai szerint készült.

Megbízásra vonatkozó feltételek

Megbízott köteles az értékecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékecslés eredménye csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával szolgáltatható ki.

9. Az értékecslés feltételei

Az értékecslés a 2017. július 6-i korábbi értékelés alapján, a Megbízó aktuális állapotra vonatkozó szóbeli tájékoztatásának figyelembevételével készült.

10. Az értékecslés eredménye

A megnevezett tárgyi eszközök értékecslését elvégeztük. A vonatkozó dokumentáció és értékelési számításaink alapján az eszközökre megállapított aktuális nettó forgalmi értékek:

1. sz. kazánház	961.000 Ft
2. sz. kazánház	953.000 Ft
3. sz. kazánház	1.168.000 Ft
Összesen:	3.082.000 Ft

azaz Összesen (kerekítve)

3.082.000 Ft + ÁFA.

A jelentésben szereplő piaci értékek az itt vázolt értékelési szempontokon és felhasználási célokon alapulnak. A meghatározott érték semmilyen más egyéb célra nem érvényes.

11. Az értékesítés ÁFA szabályai

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékecselő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

11/

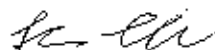
12. Az értébecslést készítette:

Havas László okl. gépészmérnök, igazságügyi műszaki szakértő

13. Az értébecslés érvényességi ideje:

A keletkezéstől számított 3 hónap.

Budapest, 2018. Január 23.

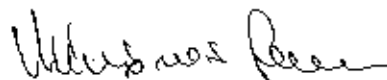


Havas László

okl. gépészmérnök

igazságügyi műszaki szakértő

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1112 Bp., Rétköz utca 51.
A. tájékozt.: 12395547-2-43



Mészáros Ferenc

Ügyvezető igazgató

Rétköz Vagyonértékelő Kft.

2. AZ ÉRTÉKELT BERENDEZÉSEK ADATAI

A szakértői vizsgálat megállapításai

Az értékelési körbe tartozó berendezések információink szerint változatlanul Polgárdi Város Önkormányzatának tulajdonában vannak. Az eszközöket a 2017. június 27-én megtartott helyszíni szemlén részletesen megvizsgáltuk. A jelen felülvizsgálat során a korábbi szemle tapasztalatain túl felhasználtuk a Megbízónak a berendezések aktuális állapotára vonatkozó szóbeli közlését.

A Polgárdi, Május 1. lakótelep 7. sz. alatti társasházi lakóépület 2007-ben került kialakításra a korábbi honvédségi épületből. A lakóház lakásaiban radiátoros fűtési rendszert, ún. ház központi fűtési hálózatot alakítottak ki. A használati meleg vízellátás is hasonló megoldású. Az épület földszintjén a hőszolgáltatás biztosítására 3 kazánházat létesítettek.

A kazánházak eredetileg 2007-ben kerültek kiépítésre és azóta folyamatosan üzemelnek. Az üzemeltetést az eltelt időben több cég látta el. A jelenlegi üzemeltető 2011-ben vette át a kazánházak felügyeletét, a berendezések üzembetartását. Feladata a folyamatos működés biztosítása, a szükséges karbantartások, javítások elvégzése. A kapott információk szerint a szükséges karbantartásokat elvégezték.

Mindhárom kazánház gyakorlatilag azonos kialakítású, a telepített berendezések nagyrészt azonosak. Kazánházanként 2 db gázüzemű kondenzációs falí kazán szolgáltatja a hőt. A korábban telepített Termomax kazánok többsége lecserélésre került a korszerűbb Beretta Power Green 50 típusra. A használati meleg vízelőállításra kazánházanként 1 db 500 literes indirekt fűtésű melegvíztároló szolgál. A főbb berendezéseken kívül kazánvezérlő automatikák, keringető-, töltő-, cirkulációs szivattyúk, vízlágyító berendezés, tágulási tartályok, iszapleválasztók, keverőszelepek, légtelenítők, biztonsági szelepek, műszerek alkotják a kazánházak berendezéseit.

Az eszközállomány egy része az eredeti létesítéskor, 2007-ben került beépítésre, másik csoportja 2011-ben, ill. azt követően került telepítésre. Összességében a kazánházak a társasház lakásainak hő ellátását megfelelően biztosítják.

3. Értékelési módszerek

A piaci érték alatt az a becsült összeg értendő, amelyen várható, hogy az értékelés fordulónapján az adott eszköz gazdát cserél egy érdekelt vevő és egy független, érdekelt eladó között, feltételezve a megfelelő marketinget és hogy mindkét fél tudatában van a vonatkozó tényeknek, valamint körülményektől és kényszerktől mentesen jár el.

A piaci értéknek a folyamatos használat feltételezése alapján történő meghatározásánál abból indulunk ki, hogy mind a vevőnek, mind az eladónak szándékában áll a vagyontárgy megtartása annak jelenlegi telephelyén, a jelenleg folytatott tevékenység részeként. A folyamatos használat feltételezésével megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, amely a vagyontárgy esetleges darabonkénti piaci értékesítéséből, vagy annak, a jelenlegitől eltérő működtetéséből lenné realizálható. Az adott feltételek mellett az értékesítési idő vélhetően 2-3 hónap.

A tárgyi eszközök piaci értékének megállapítása az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

3.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása. Ezt a megközelítési módszert alkalmazzuk olyan gépek és berendezések esetében, amelyeknek ismert használtpiaca van. Folyamatos használat esetén ez a módszer figyelembe veszi a használtpiaci beszerzés költségét, hozzáadva a szállítás és telepítés díját.

3.2. Nettó pótlási költségen alapuló értékelés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból, funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető.

Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a terület-fejlesztések, különleges célú épületek, különleges szerkezetek, rendszerek, valamint különleges gépek és berendezések esetében. A költség megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körülfekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával.

Az amortizáció három elemének definíciója a következő:

Fizikai elavulás

A működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés.

Funkcionális elavulás

Ez az értékcsökkenés általában a módszerek, tervezés, anyaghasználat, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott vagyontárgy esetében elégtelenséget, többletkapacitást, felesleges építményeket, vagy többlet működési költségeket eredményez.

Gazdasági elavulás

A gazdasági elavulás a vagyontárgyon kívülálló befolyásoló tényezőkben bekövetkezett változások, termékek iránti kereslet csökkenése. Az okok között szerepelhetnek a vagyontárgy iránti csökkent kereslet; a nyersanyagok, munkaerő, közmű vagy szállítási költségek növekedése; törvényhozási és környezetvédelmi szempontok, vagy kapacitás kihasználás csökkenése.

3.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámítás a vagyontárgy értékét azon nettó nyereség tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalat esetében, az adott üzlet hozna.

4. ÉRTÉKBECSLÉS

Egyéb — speciális funkciójú, telepített — gépekhez hasonlóan, a kazánházi berendezések másodlagos piacon történő értékesítése igen ritkán fordul elő, és az adatok jellemzően akkor sem nyilvánosak. A hazai piacon nincs megfelelő mennyiségű fellelhető kínálati vagy tranzakciós ár, melynek alapján az összehasonlítás elvégezhető lenne, így a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést ebben az esetben nem alkalmaztuk.

A hozamszámításon alapuló módszert az eszközök jellege miatt szintén nem tudtuk alkalmazni, így az egyedül alkalmazható értékbecslői módszer esetünkben a nettó pótlási költségen alapuló módszer volt.

4.1. Nettó pótlási költségen alapuló értékelés

Ennek a módszernek az alkalmazása során első lépésben meg kell állapítani az eszközök újraelőállítási vagy helyettesítési értékét. Folyamatos használat esetén némely különleges tervezésű vagy gyártású berendezés újraelőállítási költségének meghatározása pedig a munkaerő, az anyagok, és kész alkatrészek napi piaci árán alapul, hozzáadva a tervezési díjat, gyártási díjat, rezsi-költséget és a nyereséget. Amennyiben ugyanolyan típusú berendezés beszerzésére a technológiai fejlődés vagy egyéb okok miatt nincs lehetőség, egy hasonló teljesítményű új eszköz helyettesítési értékével számolunk.

Amennyiben a piaci értéket a nyílt piaci értékesítés feltételezésével állapítjuk meg, csak az elszállítható gépelemek helyettesítési értékét vesszük figyelembe, az eredeti szállítási, installációs és egyéb járulékos költségeket (pl. közműbekötések, beüzemelés, stb.) nem.



A pótlási (v. helyettesítési) értéket a forgalmazóktól beszerzett, vagy a legutolsó ismert ár figyelembevételével határoztuk meg. A 2017-es értékeléshez képest néhány eszköz esetében tartottuk indokoltnak a pótlási érték módosítását, ezt elvégeztük.

A fizikai kopás és elavulás mértékét alapvetően a normál élettartam és az effektív életkor határozza meg. A normál használat és megfelelő működőképesség miatt a kronologikus kort minden eszköznél elfogadtuk effektív korként. A normál élettartamot általában 15 évre becsültük. A kor/hasznos élettartam módszerével határoztuk meg a fizikai értékcsökkenés mértékét. A 2017-es értékelés óta csak kb. 6 hónap telt el, azonban az óvatosság elve alapján egy teljes éves fizikai amortizációval megnöveltük az értékcsökkenés értékét.

Az értékelt gépcsoport a modern berendezésekhez képest hasonló hatásfokkal működik, ezt 0 % funkcionális avultsággal számszerűsítettük. Hasonlóképpen nem tartottuk indokoltnak gazdasági értékcsökkenés számszerűsítését.

A nettó pótlási költség alapú módszerrel megállapított aktuális piaci érték – a kazánházi eszközcsoport helyettesítési értéke, valamint a fizikai, funkcionális, gazdasági avultság figyelembevételével – a 3 kazánháza együttesen, kerekítve 3.082.000 Ft.



4.2. Összesítő adatok

A kazánházi berendezések értébecslését elvégeztük. A vonatkozó dokumentáció és értékelési számításaink alapján az eszközökre megállapított aktuális értékek:

1. sz. kazánház	961.000 Ft
2. sz. kazánház	953.000 Ft
3. sz. kazánház	1.168.000 Ft
Összesen:	3.082.000 Ft

azaz összesen (kerekítve)

3.082.000 Ft + ÁFA.

A megállapított értékek igény-, per-, és tehermentes állapotra vonatkoznak, ÁFA-t nem tartalmaznak. Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően számítandó. Az értékelő az ügyfél adóalanyiségát nem vizsgálta.

Sz.	Megnevezés	Típus	Menny.	Gyárt. év	Bruttó ár Ft/db	Nettó ár Ft/db	Polási érték Ft	Kronológikus kor	Effektív kor	Normál élettartam	Fizikai écs.	Funkc. écs.	Gazd. écs.	Placi érték Ft	Placi érték keréklye
1	Biztosító lábla + felak	egyedi	1	2011	12 000	9 449	9 449	7	7	15	38%	0%	0%	5 630	9 000
2	Kazánautomatika	Bongwell Smile	1	2011	115 000	90 551	90 551	7	7	15	38%	0%	0%	55 857	55 000
3	Kazán	Beretta Power Green 50	1	2013	470 000	370 079	370 079	5	5	15	25%	0%	0%	252 107	262 000
4	Kondenzációs kazán	Termomax Inka	1	2011	220 000	173 228	173 228	7	7	15	38%	0%	0%	108 675	107 000
5	Iszaplevéltisztító	Spiravent Dirt	3	2011	39 297	26 210	78 630	7	7	15	38%	0%	0%	49 512	49 000
6	Mellegvízszűrő	Drazice OKC500 NTRR HMV	1	2008	335 000	263 780	263 780	10	10	15	50%	0%	0%	132 315	132 000
7	Kerékpár szivattyú	Wilo Star-Z Nova	1	2009	36 300	28 593	28 593	9	9	15	48%	0%	0%	15 362	15 000
8	Nyomáskiegyenlítő tartály	Reflex 18 literes HMV	1	2007	10 460	8 236	8 236	11	11	15	53%	0%	0%	3 658	4 000
9	Vízgyűjtő berendezés + vízszűrő	Grundfos UPS25-60 180 HMV	1	2011	114 000	89 784	89 784	7	7	15	38%	0%	0%	55 391	55 000
10	Töltő szivattyú	Biztonsági szivattyú HMV	1	2009	68 600	54 015	54 015	9	9	15	48%	0%	0%	29 050	29 000
11	Biztonsági szivattyú	Grundfos UPS25-60 180 HMV	1	2011	1 913	1 428	1 428	7	7	15	38%	0%	0%	981	1 000
12	Mikrobuborék leválasztó	Flamco Flancovent 50 S	1	2007	117 500	92 520	92 520	11	11	15	53%	0%	0%	43 315	43 000
13	Iszaplevéltisztító	Flamco Clean 50 S	1	2007	102 000	80 315	80 315	11	11	15	53%	0%	0%	37 601	38 000
14	Iszaplevéltisztító (automata)	Flamco	6	2007	8 278	4 943	29 658	11	11	15	53%	0%	0%	13 886	14 000
15	Fűtési táplálási tartály	Reflex 100 literes	1	2007	38 485	30 311	30 311	11	11	15	53%	0%	0%	14 191	14 000
16	Fűtési biztonsági szivattyú 6 bar-os	Grundfos UPS25-80	1	2011	7 305	5 752	5 752	7	7	15	38%	0%	0%	3 549	4 000
17	Kerékpár szivattyú	Grundfos UPS25-80	2	2009	68 300	53 780	107 560	9	9	15	48%	0%	0%	57 807	58 000
18	Kerékpár szivattyú	Grundfos UPS25-60 180	1	2009	78 600	61 850	61 850	9	9	15	48%	0%	0%	59 252	59 000
19	Kerékpár szivattyú és motor	Buderus	1	2011	17 800	13 858	13 858	7	7	15	38%	0%	0%	8 550	9 000
20	Egyéb szerelvények (csatlakozók, hidraulikus váltó, elcsatlakozók, mérések)		1	2007 - 2011	75 000	59 065	59 065				45%	0%	0%	32 480	32 000
	Összesen				1 927 539	1 517 746	1 589 607							950 654	961 000

Handwritten signature or mark.

Sz.	Megnevezés	Típus	Menny.	Gyárt. év	Bruttó ár Ft/db	Nettó ár Ft/db	Poltsági érték Ft	Kronológus kor	Effektív kor	Normál élettelenség	Flakka écs.	Funkc. écs.	Gazd. écs.	Placi érték Ft	Placi érték kerékelt
1	Biztosító tábla + relék	Egyedi	1	2011	12 000	9 408	9 408	7	7	15	38%	0%	0%	5 830	6 000
2	Kazánautomatika	Honeywell Spille	1	2011	115 000	90 551	90 551	7	7	15	38%	0%	0%	55 867	56 000
3	Kazán	Beretta Power Green 50	1	2013	470 000	370 079	370 079	5	5	15	28%	0%	0%	262 107	262 000
4	Kondenzációs kazán	Termomax Inka	1	2011	220 000	173 228	173 228	7	7	15	38%	0%	0%	108 875	107 000
5	Kazánváltó	Spineri Dkt	3	2011	33 287	28 210	78 630	7	7	15	38%	0%	0%	48 612	49 000
6	Működésvezető	Draizee QKCS00 NTRR HMV	1	2008	335 000	263 780	263 780	10	10	15	50%	0%	0%	132 315	132 000
7	Cirkulációs szivattyú	Grundfos UP15-14BU	1	2009	26 988	20 463	20 463	9	9	15	46%	0%	0%	10 998	11 000
8	Nyomáskövető tartály	Reflex 18 literes HMV	1	2007	10 480	8 236	8 236	11	11	15	53%	0%	0%	3 856	4 000
9	Víznyomó beépítés + vízszűrő	Grundfos UP15-14BU	1	2011	114 000	88 784	88 784	7	7	15	38%	0%	0%	58 381	55 000
10	Tűlét szivattyú	Reflex 18 literes HMV	1	2009	68 600	54 016	54 016	9	9	15	46%	0%	0%	29 030	29 000
11	Biztonsági szelep HMV	Grundfos UPS25-60 18 HMV	1	2011	1 873	1 428	1 428	7	7	15	38%	0%	0%	881	1 000
12	Mikrobuborék levelező	Flanco Flancovent 50 S	1	2007	117 500	92 520	92 520	11	11	15	53%	0%	0%	43 315	43 000
13	Levegőszűrő	Flanco Clean 50 S	1	2007	102 000	80 315	80 315	11	11	15	53%	0%	0%	37 601	38 000
14	Légtelenítő (automata)	Flanco	6	2007	5 278	4 943	29 660	11	11	15	53%	0%	0%	13 886	14 000
15	Fűtési táplálási tartály	Reflex 100 literes	1	2007	38 495	30 311	30 311	11	11	15	53%	0%	0%	14 191	14 000
16	Fűtési biztonsági szelep 6 bar-os	Grundfos UPS25-80	1	2011	7 305	5 752	5 752	7	7	15	38%	0%	0%	3 849	4 000
17	Keringető szivattyú	Grundfos UPS25-80	3	2009	68 300	53 780	161 339	9	9	15	46%	0%	0%	88 710	87 000
18	Kerékszárny és motor	Buderus	1	2011	17 800	13 858	13 858	7	7	15	38%	0%	0%	8 560	9 000
19	Egyéb szerelvények (szűrőgyűjtő, hőnyílás váltó, elzárók, mérők)		1	2011	75 000	59 055	59 055				45%	0%	0%	32 480	32 000
	Összesen				1 838 626	1 447 737	1 573 377							851 932	933 000

OK

Sz.	Megnevezés	Típus	Menny.	Év	Bruttó ár	Nettó ár	Podási érték	Kivonatolási kor	Effektív kor	Normál életidő	Fizikai é. s.	Funkc. é. s.	Gazd. é. s.	Pod. érték	Pod. érték
			db		Podb.	Podb.	Podb.							Podb.	Podb.
1	Biztosító tábla + relék	egyedi	1	2011	12 000	9 449	9 449	7	7	15	38%	0%	0%	5 830	6 000
2	Kazánautomatika	Honeywell Smile	1	2011	115 000	90 551	90 551	7	7	15	38%	0%	0%	55 857	56 000
3	Kazán	Beretta Power Green 50	1	2013	470 000	370 079	370 079	5	5	15	25%	0%	0%	262 107	262 000
4	Kazán	Beretta Power Green 50	1	2016	470 000	370 079	370 079	2	2	15	13%	0%	0%	322 380	322 000
5	Kazán	Spiravent Dint	3	2011	39 287	26 210	26 210	7	7	15	28%	0%	0%	48 512	49 000
6	Kazán	Drazos OKC500 NTRR HMM	1	2008	535 000	263 790	263 790	10	10	15	50%	0%	0%	192 315	192 000
7	Kazán	Grundfos UP15-14BU	1	2009	25 888	20 453	20 453	9	9	15	48%	0%	0%	10 958	11 000
8	Kazán	Grundfos UP15-14BU	1	2007	10 460	8 236	8 236	11	11	15	53%	0%	0%	3 858	4 000
9	Kazán	Reflex 18 literes HMM	1	2011	114 000	89 794	89 794	7	7	15	38%	0%	0%	55 301	55 000
10	Kazán	Grundfos UPS25-60 180 HMM	1	2009	68 600	54 016	54 016	9	9	15	46%	0%	0%	29 030	29 000
11	Kazán	Talib szivattyú	1	2011	1 313	1 428	1 428	7	7	15	38%	0%	0%	861	1 000
12	Kazán	Flamco Flamcovent 50 S	1	2007	117 500	92 520	92 520	11	11	15	53%	0%	0%	43 315	43 000
13	Kazán	Flamco Clean 50 S	1	2007	102 000	80 315	80 315	11	11	15	53%	0%	0%	37 601	38 000
14	Kazán	Flamco	5	2007	5 278	4 943	4 943	11	11	15	53%	0%	0%	13 888	14 000
15	Kazán	Reflex 100 literes	1	2007	38 485	30 311	30 311	11	11	15	53%	0%	0%	14 191	14 000
16	Kazán	Fűtési tápellátó tartály	1	2011	7 305	5 752	5 752	7	7	15	38%	0%	0%	3 549	4 000
17	Kazán	Grundfos UPS25-80-180	3	2009	88 300	53 780	53 780	9	9	15	46%	0%	0%	26 710	27 000
18	Kazán	Buderus	1	2011	17 600	13 858	13 858	7	7	15	38%	0%	0%	8 550	9 000
19	Kazán	Buderus	1	2007	75 000	58 055	58 055	7	7	15	46%	0%	0%	32 480	32 000
	Egyéb szerelvények (osztó-gyűjtő, hidraulikus váltó, elzárók, mérők)														
	Összesen				2 088 626	1 844 567	1 770 228							1 167 436	1 168 000

100

Megbízási szerződés, tárgyi eszközértékelési szakvélemény (felülvizsgálat) elkészítésére

mely létrejött egyrészről a

Polgárdi Víz- és Szennyvízkezelési Beruházó és Szolgáltató Kft. (H-8154 Polgárdi, Batthyány u. 132., adószám: 13980043-2-07, cégjegyzék szám: 07-09-013194; képviseli: Pelesz Nándor ügyvezető) a továbbiakban, mint Megbízó,

másrészről,

a **Rétköz Vagyontértékelő Kft.** (H-1118 Budapest, Rétköz utca 51/E. fszt. 6, adószám: 12395547-2-43, cégjegyzék sz.: 01-09-713184, képviseli Mészáros Ferenc ügyvezető igazgató) továbbiakban, mint Megbízott együtt, mint Szerződő Felek között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya, időtartama:

1. **Szerződés tárgya:** a Megbízó, által elfogadott árajánlat, Polgárdi 02/12. sz. társasház (H-8154 Polgárdi, Május 1 ltp. 9. szám alatti, 2db kazánházra vonatkozó eszközértékelés (felülvizsgálat) elkészítése.
2. **Eszközértékelés célja:** nyílt piaci érték megállapítása átvételi célra a 1. pontban megnevezett eszközökre.
3. **A feladat teljesítési határideje:** az előre egyeztetett helyszíni szemléstől, illetve, ha a szemlést követően kerül rá sor, akkor az utolsó dokumentum átadásától számított 8 munkanap.
4. **Szerződés érvényessége:** a szerződés aláírásának napján lép hatályba. Megszűnik, ha a Megbízott a szerződés 7. pontjában meghatározott feladatokat teljesítette és a Megbízó a szerződés 5. pontjában meghatározott díjat megfizette. Ezen kívül a 10. pont feltételei szerint szűnhet meg a szerződés.

II. Megbízási díj és fizetési feltételek:

5. **Megbízási díj, (kedvezményes):** 50efi+áfa, azaz ötvenezer forint, plusz áfa mely tartalmazza a postázás és a dokumentáció elkészítésének teljes költségét. Megadott megbízási díj abban az esetben érvényes, ha a szükséges dokumentumok rendelkezésre állnak. Amennyiben nem áll rendelkezésre minden szükséges dokumentum, adat az eszközértékelés elkészítéséhez, vagy pótszemlét kell tartani a megbízási díj módosulhat, melyet óradíjban (7.000ft/h+áfa) számolunk el, valamint annak egyéb költségét (pl. kiszállítás, stb.) is felszámoljuk.
6. **Megbízási díj megfizetése:** Megbízó a megbízási díjat, a Megbízott által, a szemlést követően kiállított, megküldött díjbekérőn feltüntetett számlaszámra utalja, még az eszközértékelési dokumentáció átvétele előtt.

III. A felek alapvető jogai és fő kötelezettségei:

7. **Megbízott feladata:** hogy vállalja, az 1. pontban leírt eszközök eszközértékelését. Megbízott köteles az 1. és a 2. pontban leírt feladatokat, mint az ilyen szakfeladatokra specializálódott cégtől elvárható gondossággal elkészíteni, a szerződés 3. pontjában meghatározott határidőre és a 9. pontban leírtak szerint teljesíteni.
8. **Megbízó feladata:** hogy a Megbízott rendelkezésére bocsátja az eszközzel kapcsolatos alábbi dokumentációkat, illetve adatszolgáltatást nyújt:
 - 2017-es értékebecslés, a Megbízott rendelkezik vele.
 - Nyilatkozat, hogy az utolsó értékebecslés óta a kazánházakban beruházás nem történt, és változatlan állapotban van.
 - Az eszközértékelés szempontjából fontos adatok átadása.

A Megbízó lehetővé teszi, előre egyeztetett időpontban az eszközök megtekinthetőségét, továbbá biztosítja azok fényképezhetőségét. A helyszíni szemlére megfelelő műszaki személyt biztosít.

Az értékbecslés, vagyoneértékelés elkészítésével, mi értéket adunk!

9. Az eszközértékelési feladat teljesítésének formája: az eszközértékelést a Rétköz Vagyonértékelő Kft. részéről, Havas L. Szóó okl. gépészmérnök, igazságügyi szakértő, bejegyzett vagyonértékelő készíti el. Az eszközértékelést a Megbízó papír alapon 2 példányban cégesen aláírva készíti el, illetve aláírások nélkül e-mailen munkapéldányként PDF formátumban is megküldi.

Ha a Szerződő felek másként nem rendelkeznek az elkészült eszközértékelés papíralapú példányait és az értékelési díj számítását a Megbízott postai úton ajánlott levél megküldésével teljesíti. Annak átvétele teljesítési igazolásnak felel meg. Az eszközértékelési szakvélemény személyes átvétele esetében, a Megbízó által kiállított, aláírt teljesítési igazolás átadásával teljesül a szerződés. Az esetleges eszközérték kifogásolása esetében is az átadott eszközértékelést teljesítettnek kell tekinteni.

10. A Szerződő Feleket elállási jog és felmondás illeti meg: a Megbízónak az árajánlat elfogadása után, a helyszíni szemle megtörténte előtt joga van a szerződéstől elállni. A helyszíni szemle megtartása utáni Megbízói felmondás esetén, a Megbízott az addig elvégzett munkával arányos megbízási díjra jogosult.

A Megbízottnak joga van a helyszíni szemle megtörténte előtt a szerződéstől elállni. Azt követően a szerződést felmondhatja, ha nem kap elégséges információt a szakvélemény elkészítésére, vagy a szerződésben szereplő feladat elkészítése ellehetetlenül, illetve az 5. pontban leírt megbízási díj módosítását a Megbízó nem fogadja el. Ebben az esetben a megbízási díj 30%-ra jogosult (az összeget az addig elvégzett munka figyelembevételével határozták meg és az nem minősül túlzónak).

A Szerződő felek megállapodnak, hogy e szerződéstől történő elállás, felmondás esetében, a felmondott felet, a fél székhelyére az ügyvezetőnek címzett postai úton történő tértivevényes levél megküldésével értesítik.

IV. Egyéb megállapodások:

11. Helyszíni szemle időpontja: telefonon, vagy e-mailen előre egyeztetett időpontban.

12. Titoktartás, adatvédelem: a Rétköz Vagyonértékelő Kft. adatkezelési nyilvántartási száma: NAIH-92196/2015. A Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott a Megbízó adatait illetve az eszközök adatait a vonatkozó törvény és rendelet rendelkezése szerint 5 évig köteles megőrizni, majd ezt követően megsemmisíteni. A Megbízó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, hogy a Megbízott a Megbízó adatait nem, de az eszközök adatait eszközértékelés készítéséhez felhasználhatja, illetve eszközértékelési adatszolgáltatás, statisztika céljából a MŰOSZ (Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége) részére átadhatja.

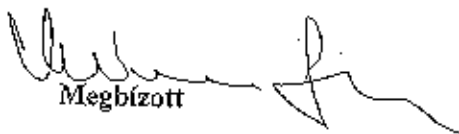
13. Egyéb rendelkezések: A jelen Megbízási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv. rendelkezései az irányadók. Szerződő felek jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján, békés úton igyekeznek rendezni, melynek sikertelensége esetére felek alávetik magukat, a Megbízott székhelye szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.

A Szerződő Felek a jelen Megbízási szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt az alulírt helyen és napon jóváhagyólag írtak alá. A szerződés két eredeti példányban készült, melyből a Szerződő Felek mindegyike egy-egy példányt kapott.

Budapest, 2018. január 19.

POLGÁRDALVIZ KFT.
8154 Polgárdi, Eszterházy u. 132.
Cégjegyzékszám: 09-043194
Adószám: 1530543-2-07
(Megbízó)

2018 jan 24.


Megbízott

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1112 Bp., Rétköz u. 51.
Adósz.: 12885647-2-43

ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLAT

aktuális piaci érték megállapítása

a

Polgárdi, Május 1. lakótelep 9. sz. Társasházban üzemelő

kazánházi berendezésekre

vonatkozóan

Az értékbecslés a Polgárdi Víz Kft. megbízásából készült

Készítette:

Havas László
okl. gépészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő

Az értékelés fordulónapja: 2018. január 26.



TARTALOMJEGYZÉK

1.	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
2.	AZ ÉRTÉKELT BERENDEZÉSEK ADATAI	6
	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI	
	6	
3.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
	3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	8
	3.2. NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	8
	3.3. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	9
4.	ÉRTÉKBECSLÉS	10
	4.1. NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	10
	4.2. ÖSSZESÍTŐ ADATOK	12

CSM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Polgárdi Víz Víz- és Szennyvízkezelési Beruházó és Szolgáltató Kft.

2. A Megbízott

Rétköz Vagyonértékelő Kft. (1112 Budapest, Rétköz u. 51.)

3. A megbízás tárgya

Aktuális piaci érték megállapítása a Polgárdi, Május 1. lakótelep 9. sz. Társasházban üzemelő kazánházi berendezésekre vonatkozóan. A piaci értéket a nyílt piaci értékesítés mellett (a jelenlegi telepítési helyen történő folyamatos üzemelést feltételezve) állapítottuk meg.

4. Az értékbecslés célja

Tudomásunk szerint véleményünket az eszközök adásvételével kapcsolatos döntés előkészítéséhez kívánják felhasználni.

5. Az értékelt tárgyi eszközök forgalomképessége

A vizsgált kazánházi berendezések egy relatív nem széles felhasználói szegmensben belül forgalomképesek.

6. Az értékbecslés fordulónapja

2018. január 26.

7. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2016 (európai értékelési szabvány) ajánlásai szerint készült.



8. Titoktartásra vonatkozó feltételek

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával szolgáltatható ki.

9. Az értébecslés feltételei

Az értébecslés a 2017.július 6-i korábbi értékelés alapján, a Megbízó aktuális állapotra vonatkozó szóbeli tájékoztatásának figyelembevételével készült.

10. Az értébecslés eredménye

A megnevezett tárgyi eszközök értébecslését elvégeztük. A vonatkozó dokumentáció és értékelési számításaink alapján az eszközökre megállapított aktuális **nettó forgalmi értékek**:

4. sz. kazánház	953.000 Ft
5. sz. kazánház	1.176.000 Ft
Összesen:	2.129.000 Ft

azaz összesen (kerekítve)

2.129.000 Ft + ÁFA.

A jelentésben szereplő piaci értékek az itt vázolt értékelési szempontokon és felhasználási célokon alapulnak. A meghatározott érték semmilyen más egyéb célra nem érvényes.

11. Az értékesítés ÁFA szabálya

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értébecslő az ügyfél adóalanyiségát nem vizsgálta.

44

12. Az értébecslést készítette:

Havas László okl. gépészmérnök, igazságügyi műszaki szakértő

13. Az értébecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 3 hónap.

Budapest, 2018. január 23



Havas László

okl. gépészmérnök

igazságügyi műszaki szakértő

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1112 Bp., Rétköz utca 51.
Adósz.: 12396547-2-43



Mészáros Ferenc

ügyvezető igazgató

Rétköz Vagyonértékelő Kft.

AZ ÉRTÉKELT BERENDEZÉSEK ADATAI

A szakértői vizsgálat megállapításai

Az értékelési körbe tartozó berendezések információink szerint változatlanul Polgárdi Város Önkormányzatának tulajdonában vannak. Az eszközöket a 2017. június 27-én megtartott helyszíni szemlén részletesen megvizsgáltuk. A jelen felülvizsgálat során a korábbi szemle tapasztalatain túl felhasználtuk a Megbízónak a berendezések aktuális állapotára vonatkozó szóbeli közlését.

A Polgárdi, Május 1. lakótelep 9. sz. alatti társasházi lakóépület 2007-ben került kialakításra a korábbi honvédségi épületből. A lakóház lakásaiban radiátoros fűtési rendszert, ún. ház központi fűtési hálózatot alakítottak ki. A használati meleg vízellátás is hasonló megoldású. Az épület földszintjén a hőszolgáltatás biztosítására 2 kazánházat létesítettek.

A kazánházak eredetileg 2007-ben kerültek kiépítésre és azóta folyamatosan üzemelnek. Az üzemeltetést az eltelt időben több cég látta el. A jelenlegi üzemeltető 2011-ben vette át a kazánházak felügyeletét, a berendezések üzemben tartását. Feladata a folyamatos működés biztosítása, a szükséges karbantartások, javítások elvégzése. A kapott információk szerint a szükséges karbantartásokat elvégezték.

Mindhárom kazánház gyakorlatilag azonos kialakítású, a telepített berendezések nagyrészt azonosak. Kazánházanként 2 db gázüzemű kondenzációs falikazán szolgáltatja a hőt. A korábban telepített Termomax kazánok többsége lecserélésre került a korszerűbb Beretta Power Green 50 típusra. A használati meleg vízelőállításra kazánházanként 1 db 500 literes indirekt fűtésű melegvíztároló szolgál. A főbb berendezéseken kívül kazánvezérlő automatikák, keringető-, töltő-, cirkulációs szivattyúk, vízlágyító berendezés, tágulási tartályok, iszapleválasztók, keverőszelepek, légtelenítők, biztonsági szelepek, műszerek alkotják a kazánházak berendezéseit.

Ull

Az eszközállomány egy része az eredeti létesítéskor, 2007-ben került beépítésre, másik csoportja 2011-ben, ill. azt követően került telepítésre. Összességében a kazánházak a társasház lakásainak hő ellátását megfelelően biztosítják.

3. Értékelési módszerek

A **piaci érték** alatt az a becsült összeg értendő, amelyen várható, hogy az értékelés fordulónapján az adott eszköz gazdát cserél egy érdekelt vevő és egy független, érdekelt eladó között, feltételezve a megfelelő marketinget és hogy mindkét fél tudatában van a vonatkozó tényeknek, valamint körültekintően és kényszerből mentesen jár el.

A piaci értéknek a **folyamatos használat feltételezése** alapján történő meghatározásánál abból indulunk ki, hogy mind a vevőnek, mind az eladónak szándékában áll a vagyontárgy megtartása annak jelenlegi telephelyén, a jelenleg folytatott tevékenység részeként. A folyamatos használat feltételezésével megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, amely a vagyontárgy esetleges darabonkénti piaci értékesítéséből, vagy annak, a jelenlegitől eltérő működtetéséből lenne realizálható. Az adott feltételek mellett az értékesítési idő vélhetően 2-3 hónap.

A tárgyi eszközök piaci értékének megállapítása az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*
- *nettó pótlási költségen alapuló értékelés*
- *hozamszámításon alapuló értékelés*

Handwritten signature

3.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeit és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása. Ezt a megközelítési módszert alkalmazzuk olyan gépek és berendezések esetében, amelyeknek ismert használtpiaca van. Folyamatos használat esetén ez a módszer figyelembe veszi a használtpiaci beszerzés költségét, hozzáadva a szállítást és telepítést díját.

3.2. Nettó pótlási költségen alapuló értékelés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból, funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető.

Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a terület-fejlesztések, különleges célú épületek, különleges szerkezetek, rendszerek, valamint különleges gépek és berendezések esetében. A költség megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körülfekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával.

Az amortizáció három elemének definíciója a következő:

Fizikai elavulás

A működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés.

Funkcionális elavulás

Ez az értékcsökkenés általában a módszerek, tervezés, anyaghasználat, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott vagyontárgy esetében elégtelenséget, többletkapacitást, felesleges építményeket, vagy többlet működési költségeket eredményez.

Gazdasági elavulás

A gazdasági elavulás a vagyontárgyon kívülálló befolyásoló tényezőkben bekövetkezett változások, termékek iránti kereslet csökkenése. Az okok között szerepelhetnek a vagyontárgy iránti csökkent kereslet; a nyersanyagok, munkaerő, közmű vagy szállítási költségek növekedése; törvényhozási és környezetvédelmi szempontok, vagy kapacitás kihasználás csökkenése.

3.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámítás a vagyontárgy értékét azon nettó nyereség tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalat esetében, az adott üzlet hozna.

4. ÉRTÉKBECSLÉS

Egyéb – speciális funkciójú, telepített – gépekhez hasonlóan, a kazánházi berendezések másodlagos piacon történő értékesítése igen ritkán fordul elő, és az adatok jellemzően akkor sem nyilvánosak. A hazai piacon nincs megfelelő mennyiségű fellelhető kínálati vagy tranzakciós ár, melynek alapján az összehasonlítás elvégezhető lenne, így a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést ebben az esetben nem alkalmaztuk.

A hozamszámításon alapuló módszert az eszközök jellege miatt szintén nem tudtuk alkalmazni, így az egyedül alkalmazható értékbecslői módszer esetünkben a **nettó pótlási költségen alapuló módszer** volt.

4.1. Nettó pótlási költségen alapuló értékelés

Ennek a módszernek az alkalmazása során első lépésben meg kell állapítani az eszközök újraelőállítási vagy helyettesítési értékét. Folyamatos használat esetén némely különleges tervezésű vagy gyártású berendezés újraelőállítási költségének meghatározása pedig a munkaerő, az anyagok, és kész alkatrészek napi piaci árán alapul, hozzáadva a tervezési díjat, gyártási díjat, rezsi-költséget és a nyereséget. Amennyiben ugyanolyan típusú berendezés beszerzésére a technológiai fejlődés vagy egyéb okok miatt nincs lehetőség, egy hasonló teljesítményű új eszköz helyettesítési értékével számolunk.

Amennyiben a piaci értéket a nyílt piaci értékesítés feltételezésével állapítjuk meg, csak az elszállítható gépelemek helyettesítési értékét vesszük figyelembe, az eredeti szállítási, installációs és egyéb járulékos költségeket (pl. közműbekötések, beüzemelés, stb.) nem.

all

A pótlás i (v. helyettesítési) értéket a forgalmazóktól beszerzett, vagy a legutolsó ismert ár figyelembevételével határoztuk meg. A 2017-es értékeléshez képest néhány eszköz esetében tartottuk indokoltnak a pótlási érték módosítását, ezt elvégeztük.

A fizikai kopás és elavulás mértékét alapvetően a normál élettartam és az effektív életkor határozza meg. A normál használat és megfelelő működőképesség miatt a kronologikus kort minden eszköznél elfogadtuk effektív korként. A normál élettartamot általában 15 évre becsültük. A kor/hasznos élettartam módszerével határoztuk meg a fizikai értékcsökkenés mértékét. A 2017-es értékelés óta csak kb. 6 hónap telt el, azonban az óvatosság elve alapján egy teljes éves fizikai amortizációval megnöveltük az értékcsökkenés értékét.

Az értékelt gépcsoport a modern berendezésekhez képest hasonló hatásfokkal működik, ezt 0 % funkcionális avultsággal számszerűsítettük. Hasonlóképpen nem tartottuk indokoltnak gazdasági értékcsökkenés számszerűsítését.

A nettó pótlási költség alapú módszerrel megállapított aktuális piaci érték – a kazánházi eszközcsoport helyettesítési értéke, valamint a fizikai, funkcionális, gazdasági avultság figyelembevételével – a 2 kazánháza együttesen, kerekítve **2.129.000 Ft.**

4.2. Összesítő adatok

A kazánházi berendezések értékbecslését elvégeztük. A vonatkozó dokumentáció és értékelési számításaink alapján az eszközökre megállapított aktuális értékek:

4. sz. kazánház	953.000 Ft
5. sz. kazánház	1.176.000 Ft
Összesen:	2.129.000 Ft

azaz **Összesen (kerekítve)**

2.129.000 Ft + ÁFA.

A megállapított értékek igény-, per-, és tehermentes állapotra vonatkoznak, ÁFA-t nem tartalmaznak. Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően számítandó. Az értékelő az ügyfél adóalanyiségát nem vizsgálta.

Polgárdi, Május 1. Iskolaépítési,
4. sz. kazánház berendezések

Sz.	Megnevezés	Típus	Menny.	Gyárt. év	Bruttó ár Ft/db	Nettó ár Ft/db	Portási érték Ft	Kronológus kor	Érték kor	Normal szám	Példák db	Princ. db	Gar. évek	Placi. ár Ft	Placi. érték Ft
1	Biztosító tábla + relék	egyes	1	2011	12 000	9 448	9 448	7	7	15	38%	0%	0%	5 830	9 000
2	Kazánautomatika	Honeywell Smilla	1	2011	115 000	90 551	90 551	7	7	15	38%	0%	0%	55 867	56 000
3	Kazán	Beretta Power Green 50	1	2013	470 000	370 079	370 079	5	5	15	28%	0%	0%	262 107	262 000
4	Kondenzációs kazán	Termomax Ithra	1	2011	220 000	173 228	173 228	7	7	15	38%	0%	0%	106 875	107 000
5	Kazánlevegőszívó	Spilover D3	3	2011	33 267	26 210	78 630	7	7	15	38%	0%	0%	48 512	49 000
6	Melegvíztároló	Drazice OKC500 NTRR HMV	1	2008	335 000	263 780	263 780	10	10	15	50%	0%	0%	132 315	132 000
7	Cirkulációs szivattyú	Grundfos UP15-14BU	1	2009	25 566	20 463	20 463	9	9	15	46%	0%	0%	10 988	11 000
8	Nyomáskorrekciós tartály	Reflex 18 literes HMV	1	2007	10 480	8 236	8 236	11	11	15	53%	0%	0%	3 886	3 900
9	Vízlevegő berendezés + vízszűrő	Grundfos UPS25-60 180 HMV	1	2009	68 600	54 016	54 016	9	9	15	46%	0%	0%	29 030	29 000
10	Töltő szivattyú	Grundfos UPS25-60 180 HMV	1	2011	11 813	1 428	1 428	7	7	15	38%	0%	0%	881	900
11	Biztonsági szelep HMV	Flanco Flancovent 50 S	1	2007	117 500	92 520	92 520	11	11	15	53%	0%	0%	43 315	43 000
12	Mikrobuborék leválasztó	Flanco Clean 50 S	1	2007	102 000	80 315	80 315	11	11	15	53%	0%	0%	37 601	38 000
13	Kazánlevegőszívó	Flanco	6	2007	8 278	4 943	29 660	11	11	15	53%	0%	0%	13 886	14 000
14	Levegőtlenítő (automata)	Reflex 100 literes	1	2007	38 485	30 311	30 311	11	11	15	53%	0%	0%	14 191	14 000
15	Fűtési táplálási tartály	Reflex 100 literes	1	2007	7 305	5 752	5 752	7	7	15	53%	0%	0%	3 549	3 500
16	Kiegészítő szivattyú	Grundfos UPS25-80	3	2009	68 300	53 780	161 340	9	9	15	46%	0%	0%	88 710	87 000
17	Kiegészítő szivattyú	Siemens	1	2011	20 000	15 748	15 748	7	7	15	38%	0%	0%	9 716	9 700
18	Kiegészítő szivattyú	Siemens	1	2007	75 000	59 056	59 056				46%	0%	0%	32 480	32 000
19	Egyéb szivattyúk (szűrő-gyűjtő, hidraulikus váltó, elzárók, mérők)		1	2011											
Összesen					1 841 026	1 449 627	1 575 267							953 098	953 000

180

Sz.	Megnevezés	Tipus	Menny.	Gyárt. év	Bruttó ár Ft/db	Nettó ár Ft/db	Nettó ár Ft	Kronológikus kor	Effektív kor	Nominal élettartam	Fizikai élettartam	Funke- élettartam	Gazdál- élettartam	Placi érték Ft	Placi érték kerekítve
1	Biztosító lámpa + relék	egyes	1	2011	12 000	9 449	9 449	7	7	15	30%	0%	0%	5 830	5 830
2	Kazánautomatika	Honeywell Smile	1	2011	115 000	90 551	90 551	7	7	15	30%	0%	0%	55 067	55 067
3	Kazán	Borella Power Green 50	1	2013	470 000	370 079	370 079	5	5	15	20%	0%	0%	263 167	263 167
4	Kazán	Borella Power Green 50	1	2015	470 000	370 079	370 079	3	3	15	19%	0%	0%	300 888	300 888
5	Iszapolvasztó	Spinover Dirt	3	2011	33 287	36 210	78 630	7	7	15	38%	0%	0%	48 512	48 512
6	Műanyagvezeték	Drazice OK500 NTRR HMV	1	2008	335 000	253 780	253 780	10	10	15	50%	0%	0%	132 315	132 315
7	Cirkulációs szivattyú	Grundfos UP15-14BU	1	2009	25 988	20 463	20 463	9	9	15	45%	0%	0%	10 958	10 958
8	Nyomáskülcsöntető lártály	Reflex 18 literes HMV	1	2007	10 480	8 236	8 236	11	11	15	53%	0%	0%	3 866	3 866
9	Vízágyló berendezés + vízszűrő		1	2011	114 000	88 764	88 764	7	7	15	38%	0%	0%	55 361	55 361
10	Töltő szivattyú	Grundfos UPS25-60 180 HMV	3	2009	68 800	54 016	162 047	9	9	15	45%	0%	0%	87 091	87 091
11	Biztonsági szelep Hívó		1	2011	1 813	1 428	1 428	7	7	15	38%	0%	0%	881	881
12	Microbusorék laváasztó	Flanco Pampover 50 S	1	2007	117 500	92 520	92 520	11	11	15	53%	0%	0%	43 215	43 215
13	Iszapolvasztó	Flanco Clean 50 S	1	2007	102 000	80 315	80 315	11	11	15	53%	0%	0%	37 801	37 801
14	Légterelő (szemle)	Flanco	6	2007	6 278	4 943	29 660	11	11	15	53%	0%	0%	13 855	13 855
15	Fűtési táplálási lártály	Reflex 100 literes	1	2007	38 495	30 311	30 311	11	11	15	53%	0%	0%	14 191	14 191
16	Fűtési biztonsági szelep 8 bar-os		1	2011	7 305	5 752	5 752	7	7	15	38%	0%	0%	3 549	3 549
17	Kerékszivattyú	Grundfos UPS25-60	2	2009	68 300	53 780	107 559	9	9	15	45%	0%	0%	57 807	57 807
18	Kerékszivattyú és motor	Siemens	1	2011	20 000	15 748	15 748	7	7	15	38%	0%	0%	9 718	9 718
19	Egyéb szerelvények (osztó-gyűjtő, hidraulikus váltó, elzárók, mérők)		1	2007	75 000	59 055	59 055				45%	0%	0%	32 480	32 480
	Összesen				2 091 028	1 648 477	1 885 425							1 176 267	1 176 000

100