

**Ócsa Város Önkormányzata**  
**Bukodi Károly**  
Polgármester részére

2019. február 11.

**Ócsa**  
Bajcsy Zs. út 2.  
2364

**Tárgy:** Árajánlat víziközmű rendszer vagyonértékelés elvégzésére

Tisztelt Bukodi Károly polgármester Úr!

Köszönjük megkeresését a vagyongazdálkodási döntéshozatalt megalapozó vagyonértékelés elvégzésére Ócsa Város víziközmű törzsvagyonáról, melyre az alábbi ajánlatot készítettük.

## 1. Előzmények

A fenntartható vagyongazdálkodást szolgáló döntéshozatal elengedhetetlen követelménye, hogy megfelelő kép alakuljon ki, és valós értékek szerinti nyilvántartás jöjjön létre a Újhartyán Város víziközmű-törzsvagyonának műszaki és vagyoni helyzetéről. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. számú törvény 12.§-a értelmében a víziközmű tulajdonosa az üzemeltetési szerződés megkötését megelőzően a tulajdonában lévő víziközmű vonatkozásában vagyonértékelést végeztet, mely az üzemeltetési szerződés kötelező mellékletét képezi.

Ennek érdekében szükséges egy átfogó vagyonértékelés lefolytatása, illetve egy pontos vagyonleltár létrehozása.

A víziközmű rendszerek törzsvagyonát képező objektumok vagyonértékelésének jogszabályi hátterét alapjaiban a 1/2002.(BK.8.) BM-EüM-FvM,-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-OM-SZCSM közös irányelve, valamint a 1995. évi CV. törvény adja.

A közművagyon értékelése a magyar ingatlanszakmai terminológia szerinti költségalapú módszertan alkalmazásával történik.

A Reko-team Kft. tagja a piacvezető Közművagyon Értékelési Klaszternek, röviden a KÉK – nek. A KÉK tagvállalatai széles körű szakmai tapasztalataik, részletes módszertani ismereteik, szigorú belső minőségi szabályaik, valamint a saját, kifejezetten a víziközmű-szakági sajátosságokhoz fejlesztett TIKÁ - szoftver segítségével a közművagyon-értékelési tevékenység teljes vertikumában kiemelkedő színvonalú és hatékony szolgáltatás nyújtását tudják – tudjuk garantálni. Reko-Team kft. a KÉK klaszter tagjaként cégünk az elmúlt években 140 település állami és települési tulajdonban lévő víziközmű

rendszerek vagyonértékelését végezete szerződéses partnerei részére.

## 2. Műszaki elvárások

Ócsa Város tulajdonában lévő víziközmű-vagyonra vonatkozóan a vagyongazdálkodási döntéshozatalt megalapozó és az üzemeltetési szerződés mellékletét képező, átfogó vagyonértékelés elkészítése, továbbá a meglévő közművagyon adatbázis kiegészítése szakmai szempontok szerint strukturált, átfogó közművagyon adatbázissá.

## 3. Tartalom

Víziközmű-rendszer vagyonértékelése avulással korrigált, pótlási-költség alapú módszertan alapján, átfogó, valamint tételes vagyonleltár, ill. strukturált közművagyon adatbázis felállítása. Az így felállított vagyonleltár és a közművagyon adatbázis alapján lehetővé válik:

4.

- a vízközmű vagyon objektumonkénti azonosítása, műszaki mennyiségi jellemzőinek és műszaki specifikációinak, valamint állapotjellemzőinek és gazdasági jellemzőinek meghatározása
- a valós vagyonértékek meghatározása objektumonkénti bontásban az avulással korrigált pótlási költség módszertana alapján
- az állapotfelmérés eredményeinek feldolgozásával, az objektumonként meghatározott pótlások várható ideje és az újraelőállítási költségek alapján a rekonstrukciós igények, alapadatok előrejelzése
- a megállapított vagyonértékek alapján az elszámolható éves értékcsökkenés meghatározása
- a vagyongazdálkodást támogató összesített adatok és kimutatások lekérdezése

A Reko-team Kft. a vagyonértékelés eredményeit az irányadó vagyonértékelési szabványoknak megfelelő vagyonértékelési szakvéleményben foglalja össze.

A vagyonértékelés hitelességét a cégünk által kiadott vagyonértékelési tanúsítvánnyal, valamint független könyvvizsgálói záradékkal támasztjuk alá.



## 5. Mennyiségi adatok

Ócsa Város víziközmű-rendszer vagyonértékelési ajánlatunk kialakítása az alábbi forrásinformációk alapján készült.

Az üzemeltetőtől a szolgáltatásra és az értékesített mennyiségekre vonatkozóan kapott adatok:

Szolgáltató Neve	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
Címe	2360 Gyál Kőrösi u. 190
Elérhetőségei	info@dpmv.hu 06-29-340-010
Ellátott települések száma	
Ellátott lakosok száma	
víz	3.081 db
szennyvíz	2.933 db
Értékesített mennyiség	
<b>víz</b>	
lakosság	294,245 em <sup>3</sup>
közület	43,996 em <sup>3</sup>
<b>szennyvíz</b>	
lakosság	278,14 em <sup>3</sup>
közület	26,227 em <sup>3</sup>
Üzemeltetett közművagyron jellemző státusza	
Bérlemény	X

Az üzemeltetőtől a hálózatra vonatkozóan kapott adatok:

Ivóvízhálózat hossza (gerinc) fm	53.620
Ivóvíz bekötések száma (db)	3.389
Víztorony/hidroglóbuszok száma (db)	1
Nyomásfokozók száma (db)	3
Gravitációs csatornahálózat hossza (gerinc) fm	35.297
Szennyvíz bekötések száma (db)	2.960
Nyomott csatornahálózat hossza (gerinc) fm	15.900
Kényszeráramoltatású (vákuumos) szennyvíz csatorna hossza (fm)	40.927
Szennyvíz átemelők száma (db)	2
Térképi nyilvántartás lefedettsége (%)	100
Térképi nyilvántartás minősége (pl. papír alapon, v. digitalizált formában áll rendelkezésre)	digitalizált

## **6. Integrált Közművagyon - Adatbázis előállítása, vagyonértékelés**

### **6.1. Állapotfelmérés**

A meglévő állapot-felmérési dokumentációk (pl. kamerás felvételek, nyomáspróbák, hibastatisztikák, stb.) számbavétele, strukturálása, a kritikus, ill. tipikus szakaszok, objektumok kijelölése és helyszíni bejárása, minőségi állapotának ellenőrzése, az állagmutatók meghatározása objektumcsoportokra bontva az Üzemeltető szakembereinek közreműködésével

### **6.2. Adatbázis felállítása**

A már meglévő digitalizál újonnan előállított közműtérképek adatainak lekérdezése és a vagyonértékelés szempontjai szerint feldolgozása, integrálása. A többféle, heterogén forrásból származó és esetenként hiányos adathalmazból, egységes, homogén műszaki jellemzőkkel rendelkező objektumok beazonosítása az Üzemeltető szakembereinek közreműködésével.

Az objektumok homogén műszaki ismérvei alapján meghatározott, objektumcsoportonkénti bontásban műszaki jellemzők (objektum azonosítása, műszaki mennyiségi jellemzők, műszaki specifikációk) rögzítése, hiányzó alapadatok feltöltése az Üzemeltető szakembereinek közreműködésével

Az objektumonkénti bontásban az állapot jellemzők (aktiválási év, várható élettartam, állagmutató, várható pótlás éve és korrigált állagmutató) rögzítése, hiányzó alapadatok feltöltése az Üzemeltető szakembereinek közreműködésével

TIKA adatbázis rendszer feltöltése a rendelkezésre álló adatokkal.

### **6.3. Objektumok újraelőállítási költségének meghatározása**

Fajlagos költségmutatók alapján, ahol az objektum tipizálható, költségkalkulációk alapján, ahol nem illetve aktuális ajánlatokkal (pl gépek berendezések esetén) alátámasztott piaci információk alapján.

### **6.4. Vagyonértékelési szakvélemény**

A vonatkozó jogszabályok figyelembevételével a közművek vagyonértékének költségalapú értékelési eljárással történt vagyonértékelésének dokumentálása. Vagyonértékelési tanúsítvány és záradék kiállítása.

TIKA adatbázis rendszerrel a vagyonleltár előállítása. A létrehozott TIKA export megállapított vagyonérték mellett mind a vagyongazdálkodást - a pótlási szükségletek



előrejelzésével-, mind a díjgazdálkodást- az éves amortizációs tömeg ismeretével- hosszútávon támogatja a felelős döntéshozatalt.

## 7. Vállalkozási díj

A 6. pontban összefoglalt feladatok vállalkozási díja:

**9.450.000,- Ft + ÁFA**

A fenti díjtételen kívül egyéb költség nem terheli a megbízót.

## 8. Egyéb feltételek

- TIKÁ műszaki jellemzők feltöltéséhez szükséges adatszolgáltatás: digitalizált közműterképek
- vagyoneérték avulással korrigált pótlási érték módszer alapján kerül megállapításra.
- Ajánlatkérő teljes körű adatszolgáltatásával, és együttműködésével: objektum, és állapot-nyilvántartás alapján.
- A víziközmű rendszer műszaki vagyoneértékelése az Ajánlattevő rendelkezésére bocsátott dokumentumok alapján, annak megfelelő részletezettséggel történik. A hiányos, nem megfelelő adatszolgáltatásból eredő teljesítési hibákért az Ajánlattevő felelősséget nem vállal.
- Az ajánlat csak együttes megrendelés (ivóvíz és szennyvíz elvezető rendszer) esetén érvényes.
- Teljesítési határidő: komplett adatszolgáltatástól számított 4 hónap.
- Fizetés: Megbízó a számlabenyújtástól számított 30 napon belül.
- Az ajánlat érvényes: 2019.05. 01-ig
- Ajánlat tartalmazza a vagyoneérték könyvvizsgálói tanúsítását.
- Az ajánlat tartalmát mindkét fél bizalmasan kezeli.
- A vállalkozási díjak nem tartalmazzák az ÁFA-t

A sikeres együttműködés reményében üdvözléttel:



**REKO-TEAM**  
**Mérnökiroda Kft.**  
1113 Budapest, Rőf u. 9-13.  
Cgj.: 01-09-675070  
Adószám: 11757809-2-43

Leél-Őssy Zoltán  
ügyvezető