

Víziközművek vagyoneértékelése, a vagyoneértékelés módszertana, konkrét feladatai és járulékos eredményei...

Hazánkban gyakran tapasztaljuk, hogy a meglévő víziközmű-nyilvántartások nem fedik le a tényleges állapotoknak megfelelő helyzetet, és ezzel nem nyújtanak megbízható alapot egy vagyoneértékelés számára. Az üzemviteli, vagyongazdálkodási tervezéshez, különösen a szervezeti, tulajdonosi struktúra változtatásánál nem biztosítanak megfelelő alapot sem a vagyonekataszterben, sem a hálózati analitikákban szereplő adatok. Sokkal megbízhatóbb kiindulópontot nyújt a víziközművek fenntartható üzemeltetéséhez a jogszabályokban is előírt költségalapú vagyoneértékelés és az így előállt vagyoneleltár.

A megfelelő vagyoneleltárnak és a mögötte lévő műszaki nyilvántartásnak megbízható alapot kell képeznie a szakhatósági nyilvántartások számítástechnikai és térinformatikai rendszereinek kiszolgálására, a különböző nyilvántartások egymás közötti adatszeréjére.

A víziközművek vagyoneértékelése egy összetett feladat, amely a műszaki nyilvántartás felállításától kezdve, az állapotfelmérésen át, egészen a hitelesített vagyoneértékelési szakvélemény kiállításáig terjed.

Bevezetés

Az üzemeltetők és a közműtulajdonosok számára egyre nagyobb jelentőségű a kommunális vezetékhalózatok, közműrendszerek vagyoneértéke. Ennek alapvetően két oka van:

- A jelenlegi víz- és csatornadíjakban lévő források messze nem fedezik a rekonstrukciós beruházások költségeit. Ebben a környezetben kell a növekvő rekonstrukciós, felújítási igények fedezetére a szükséges amortizációt biztosítani, és megfelelő mértékű pénzügyi alapot képezni. Az üzemeltetők a növekvő beruházási igényük mellett rákényszerülnek, hogy „bizonyítsák” és érvényesítsék a *megfelelő* amortizáció mértékét a szolgáltatási díjakban.
- A jelenlegi gazdasági helyzetben az önkormányzatok törekednek arra, hogy a közszolgáltatást, a fenntarthatóságot és megfizethetőséget szem előtt tartva a legmegfelelőbb szervezeti struktúrában üzemeltessék (bérleti vagy vagyonekezelési/koncessziós szerződés keretében), és így javítsák a költségvetésük likviditását is.

Mindkét esetben a sikeres és biztos lebonyolítás alapvető előfeltétele a víziközmű-rendszerek *bizonyító erejű vagyoneértékelése*. A szakmai kiinduló pontot (adott jogszabály, adott közös minisztériumi irányelv útmutatásai alapján) alapvetően az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyone-értékelés módszertana biztosítja.

A közművagyone-értékelés

A közművek valós vagyoneértékének megállapításán túl, a megfelelő (a nem túl magas, nem túl alacsony) differenciált amortizáció meghatározása és az üzemeltetők, a közmű tulajdonosok és a közszolgáltatással kötelezett önkormányzatok között kötendő vagyonekezelési/vagyongazdálkodási, vagy akár koncessziós szerződés megfelelő színvonalú kialakításában van jelentős szerepe. Hiszen a szerződésekben szerepel-

tetni kell egyrészt a rájuk bízott vagyone pontos vagyoneleltárát és műszaki nyilvántartását, másrészt ezzel összefüggésben javasolt a szerződéshez (a vagyoneértékelési szerződéshez kötelező jelleggel) csatolni a dokumentált műszaki állapotfelvevéllel alátámasztott rekonstrukciós ütemtervet és ahhoz kapcsolódó pénzügyi költségvetést is. Ennek alapos előkészítéséhez tehát elengedhetetlen a korrekt vagyoneértékelés a közművagyone teljes körében.

Az ily módon kapott valorizált értéket tekinthetjük olyan vagyoneértéknek, ami alkalmas a jelenlegi nyilvántartásokban (vagyonekataszter, önkormányzati tárgyi analitikus nyilvántartás) szereplő könyv szerinti érték értékhelyesbítésére.

A vagyoneértékelés az alábbi, egymásra szorosan épülő munkafázisokban zajlik.

1. A digitális közműtérkép (a legtöbb szolgáltatónál elérhető) aktualizálása során feltérképezett és így nyilvántartásba vett vagyonelemek egységes nyilvántartásba történő felvétele, amelyek így összehasonlíthatóak, értékelhetőek

Jellemzően a meglévő rajzi állományok felépítése nem alkalmas a szükséges adatok közvetlen lekérdezésére, ezért a legtöbb esetben szükséges az adatállomány átdolgozása. A műszaki nyilvántartás aktualizálása egyrészt formai átalakítást, másrészt tartalmi ellenőrzést jelent.

A fenntartható vagyongazdálkodás első lépéseként tehát megfelelő keretet kell kialakítani a vízellátó- és a szennyvízelvezető-rendszerre vonatkozóan az összegyűjtendő adatok, információk tárolására, kezelésére. Ennek érdekében – a szakági térképek digitalizálásával és a digitalizált állomány adatbázisba rendezésével – megfelelően strukturált keretet kell biztosítani a további adatgyűjtéshez és az elemző-értékelő munka elvégzéséhez. A meglévő adatbázis testre szabása által további új attribútumok, kapcsolatok és egyéb információk hozzáadása válik lehetővé.

A nyilvántartási rendszer kialakításához felhasználhatók a hagyományos, M = 1:500-as víziközmű szakági közműtérképek, de lehetőség van egyéb – papír alapú – nyilvántartás feldolgozására is.

A szakági tartalom digitalizálása egy speciális algoritmus szerint, az erre kifejlesztett menürendszer és segédprogramok segítségével történik. Minden digitalizált objektum (vezeték-szakasz, akna, szerelvény stb.) egyedi azonosítót kap, így lehetőség nyílik egyéb adatok objektumhoz kapcsolására. A digitalizálás során minden olyan objektumot fel kell mérni, ami része a vízellátó- vagy a szennyvízelvezető rendszernek.

A vezetékhalózatok szakaszolásánál figyelembe vehető a hálózatokra vonatkozó tárgyi eszköznyilvántartás (akár a pénzügyi nyilvántartások sajátos szempontjai szerint is) és a tulajdonos önkormányzatnál vezetett vagyonekataszter adatai is.

A rajzi felületen elvégzett ellenőrzések után a digitalizált adatbázisba rendezett objektumokhoz kapcsolódóan lehetővé válik a további adatgyűjtés, folyamatos adatkarbantartás, rendszerezés és értékelés.

A folyamatosan karbantartott adatbázis hosszabb távon támpontot adhat a rekonstrukciós ütemterv kialakítására, úgymint

adott helyen kell-e csőcsere, milyen átmérővel, milyen szivattyút kell kicserélni stb., milyen üzemeltetési stratégiát kell követni, hogyan alakulnak középtávon a beruházási (rekonstrukciós/fejlesztési) költségek.

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

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

Az üzemeltetés távlati biztonságát szavatoló víziközmű hálózati rendszer műszaki állapotának egyedi és átfogó felülvizsgálata elengedhetetlen a rekonstrukciós beruházások tervezéséhez és a vagyontérték felülvizsgálatához.

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



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

A rendszer átfogó vizsgálatával egyben lehetővé válik a rendszerszintű üzemeltetési költség minimalizálásának tervezése.

A műszaki vizsgálatok, valamint az üzemeltető szakemberrel folytatott folyamatos konzultációk során kialakítható a lehetséges rekonstrukciós technológiák köre és a rekonstrukció időbeli ütemezése, a hatékonyabb működés és a javasolt fejlesztések kialakítása.

A hálózati diagnosztika adataival már valós képet lehet kialakítani a csőhálózat építési megfelelőségéről. A szolgáltatási megfelelőség vizsgálatánál emellett figyelembe kell venni a hidraulikai vizsgálatok eredményeit, az üzemeltetői tapasztalatokat és a helyszíni szemle során gyűjtött információkat.

3. A közműnyilvántartás alapján, a műszaki állapotfelmérés eredményeit felhasználva, a víziközművek költségalapú értékelése

A hatályos hazai jogszabályoknak megfelelően az 1/2002.(BK.8.) BM-EüM-FvM,-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-OM-SZCSM közös minisztériumi irányelv alapján önkormányzati tulajdonú korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak (így a víziközművek) esetében költségalapú vagyontértékelés történhet.

A kiadott minisztériumi irányelv, a TEGOVA (az angol The European Group of Valuers of Fixed Assets - az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) ajánlásában kiadott és használatos EVS 2003 értékelési szabványok általános elveinek felhasználásával alakult ki, és különbözteti meg a forgalomképtelen, a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképes ingatlanfajták szerinti értékelés módszertanát.

Az értékelési irányelvek figyelembevételével meghatározott önkormányzati ingatlanok forgalomképessége szerinti értékelési módszertan alapján:

- forgalomképes ingatlan esetén piaci összehasonlító értékelési eljárást kell alkalmazni,
- forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes létesítmények esetén költségalapú értékelési eljárást kell alkalmazni.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 20.§ (2) bekezdése szerint a víziközművek az önkormányzati törzsvagyontartomány körébe tartoznak, és korlátozottan forgalomképesek. Így a fő szabály, hogy a korlátozottan forgalomképes víziközművek értékelése költségalapú értékelési módszerrel történhet. Egyedi, nem általánosítható ismervekkel rendelkező vagyontárgyak esetén, az értékelési módszernek meghatározása egyedi elbírálást és döntést igényelhet.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást. A költségalapú értékelési eljárás során megkülönböztetünk a magyar terminológia szerint pótlási vagy helyettesítési költségalapú módszert, illetve indexált költségalapú módszert.

A pótlási vagy helyettesítési költség módszere

Ennek a módszernek az alkalmazásakor először is szakértői szemmel leltárba kell foglalni az értékelni kívánt eszközöket. Ezt követően meg lehet határozni az egyes eszközök aktuális árát, és elemezni lehet értékcsökkenésüket. Az értékelésben az összes eszközt szerepeltetni kell, függetlenül attól, hogy az önkormányzat könyvelésében ezek korábban szerepeltek-e vagy sem. A pótlási érték az eredetivel azonos eszköz újragyártásának, építésének újraelőállítási költsége. A helyettesítési érték az érték meghatározás pillanatában azonos színvonalú eszköz beszerzésének, újraelőállításának költsége. A vagyontérték a használatból, öregedésből vagy avulásból eredő értékcsökkenéssel csökkentett pótlási vagy helyettesítési érték.

A fajlagos újraelőállítási költségeket a közműépítőkkal, kivitelezőkkel egyeztetve a tényleges és a fellelhető piaci információk alapján kell kalkulálni.

Az indexált költség módszere

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet,

ha a közmű néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Ezzel a módszerrel a dokumentált és ismert beszerzési érték alapján megállapítható az eszköz aktuális vagyoneértéke. Az aktuális vagyoneérték kiszámítása a beruházások ármódosulásának figyelembe vételével történik.

Az amortizáció mértékének megállapítása

Az avultság az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategóriának három fő eleme van: a *fizikai romlás*, a *funkcionális avulás* és a *környezeti avulás*. A fizikai romlás esetén a víziközművek, vezetékhálózatok gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti, amely során a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni a szigorú környezetvédelmi előírásokat. A környezeti avulás esetében azokat a negatív környezeti avulásokat kell számba venni, amikor az elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre az eszköz megfelelő állapota.

Az értékcsökkenés a műszaki alapvizsgálatok, elemzések, a hasznos és a várható élettartam figyelembevételével állapítható meg. A hasznos élettartam az építéskor tervezett gazdaságos élettartam, amely műszaki és egyéb korlátozó tényezők figyelembevételével az üzemeltető várhatóan használni fog. A várható élettartam az a maradék időtartam, ameddig a vagyontárgy várhatóan üzemeltetésben tartható.

A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak műszaki szemléletű vagyoneértékelése során a fizikai és funkcionális avulás mértékét az újraelállítási költség megállapításánál kell számba venni értékcorrekciós tényezőként. A víziközmű-vagyone esetében a környezeti avulás miatti értékcorrekciós tényező elhanyagolható.

Az avultság százalékos mértéke a várható élettartam és a hasznos élettartam hányadosaként, valamint a műszaki állapotfelmérés és értékelés során becsléssel, egyéni bírálattal határozható meg.

Az üzemelő csőhálózatoknál 10%-os avultsági értéknél kisebbet – szakmai ökölszabályként – nem vesszünk figyelembe, kivéve, ha azonnali felújítási szükségletet állapított meg a szabvány szerinti kamerás felülvizsgálat, és azonnali selejtezés szükséges.

4. Az elvégzett vagyoneértékelés dokumentálása az ingatlanvagyoneértékelési szakma által elfogadott és használt formai és tartalmi követelményeknek megfelelő vagyoneértékelési szakvéleményben

A vagyoneértékelési szakvéleményben az alábbi tartalmi elemek találhatóak:

1. Értékelési Tanúsítvány
2. Könyvvizsgálói Tanúsítvány
3. vagyoneértékelő nyilatkozata
4. Előzmények, a víziközmű tulajdonos adatai, jogállása, a vizsgálat módja, adatszolgáltatása
5. A vagyoneértékelés céljának pontos körülírása
6. vagyoneértékelés módszertana
7. Értékelési módszerek kiválasztása
8. vagyonelemek bemutatása és a vagyoneértékelése.

A hiteles szakvélemény, a benne foglalt értékelési tanúsítvány az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabványok) 9. szabványban megfogalmazott tartalmi elemeket követi. Hangsúlyozni kell, hogy a vagyoneértékelési szakvéleménynek eleendő információt kell nyújtania az értékelés világos alapjá-

nak és az összes egyéb vonatkozó tényezőnek a meghatározásához, elkerülve ezzel a tanúsítványt felhasználó fél félrevezetését.

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

Külön említhető a Könyvvizsgálói Tanúsítvány, és a Nyilatkozat jelentősége. A Könyvvizsgáló Tanúsítvány célja, hogy megfelelő módon rögzítve legyen, hogy a közművagyone értékelése a jogszabályi előírásoknak megfelel-e. A bejegyzett könyvvizsgáló emellett végigkísérheti a vagyoneértékelés lépéseit, illetve ellenőrizheti a teljes körűség biztosítását. A könyvvizsgálói jelentés így a víziközművek üzemeltetéséhez kapcsolódó vagyonekezelői/koncessziós, valamint bérleti szerződés megkötése céljából is felhasználható.

A vagyoneértékelés egyfajta becslést jelent, ami felveti a bizalmi és szakmai etikai felelősségvállalást. Az alábbi etikai elemek szorosan kötődnek a vagyoneértékelő szervezet, és az egyes személyek felelősségéhez:

- Diszkréció/Bizalom – az értékelőknek minden dokumentumot és információt diszkréten kell kezelniük, és az információt csakis kizárólag a készítendő értékbecsléshez használhatják fel;
- Objektivitás – az értékelők kötelezve vannak arra, hogy az értékelést elfogulatlan és objektív módon készítsék el, a legjobb tudásuk és elgondolásuk szerint;
- Pártatlanság/Függetlenség – az a tény, hogy az értékelőt javadalmazásért alkalmazzák, nem zárja ki automatikusan a pártatlanságot és függetlenséget. Semmilyen személyes érdek nem fűződhet az értékelés tárgyát képező létesítményhez, és a pártatlanságot semmi sem befolyásolhatja.
- Technikai kompetencia – az értékelőknek a műszaki vizsgálatokhoz rendelkeznie kell a szükséges technikai jártassággal, kompetenciával és tapasztalattal.

A szakvélemény szerves részét képezi a fenti tartalmú nyilatkozat az értékelést végző szervezet nevében eljáró vagyoneértékelőtől.

Összefoglalás

A megfelelő szerződéses viszonyok mellett a rekonstrukciós beruházások pénzügyi fedezetét, itt most elsősorban a valós amortizáció elszámolhatóságára gondolva, a víz- és csatornadíjakban lehet biztosítani. Ennek érdekében a hazai víziközmű üzemeltetőknek illetve a közmű tulajdonosoknak a következő években fel kell értékelteni az üzemeltetett közmű vagyonekat, hiszen az értékcsökkenést, az amortizáció számításának számviteli módszere szerint adómentesen a könyv szerinti érték után számolhatják el és „írhatják le” a költségeikből.

A víziközművek értékelésénél körültekintően kell eljárni, mivel a vagyone túlértékelése azt eredményezheti, hogy a vagyonekezelő nem lesz képes a szolgáltatás árában maradéktalanul érvényesíteni az eszközök utáni amortizációt. Ilyenkor a szolgáltatás ára indokolatlanul magas lesz, a fogyasztók számára pedig megfizethetetlenül válik. Ugyanakkor az alulértékelés eredményeként az árakban nem fog amortizáció képződni, hogy abból a kezelt vagyone felújítása, pótlása, korszerűsítése megtérüljön.

Az említett okok miatt a vagyoneértékelések elvégzésénél az érintett szervezetek műszaki és gazdasági szakembereinek szorosan együtt kell működniük, hogy így a vagyone a reális értéken kerüljön átadásra.

Füstös András – Kovács Károly
BDL Kft.