



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

SZAKVÉLEMÉNY

a

Budapest Főváros Önkormányzata és a Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen működő Nonprofit Részvénytársaság között létrejött, vagyonkezelési szerződésbe foglalt KEOP projekt keretében beszerzett eszközvagyon vagyongazdálkodási jog értékének megállapításáról

**Fixplatós tehergépjármű
ITALCAMION Kereskedelmi Kft.
Szerződés értéke: 33.477.000.- Ft + áfa**

Budapest, 2015.április 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Budapest Főváros Önkormányzata és a Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen működő Nonprofit Részvénytársaság között létrejött, vagyonkezelési szerződésbe foglalt KEOP projekt keretében beszerzett eszközvagyon vagyonkezelői jog értékét az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Fixplatós tehergépjármű
ITALCAMION Kereskedelmi Kft.
Szerződés értéke: 33.477.000.- Ft + áfa

A vagyonkezelői jog értéke: 2.241.000.- Ft



Bártfai László
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Bevezetés

A Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen működő Nonprofit Részvénytársaság (FKF Nonprofit Zrt.) mint Megbízó Szolgáltatási szerződésében foglalt megbízás alapján elvégeztem a Megbízó által részemre a 2015. április 10-én ajánlattételi felhívásában megküldött vagyonkezelési szerződés alapján megnevezett eszközök vagyonkezelői jog értékének meghatározását.

Az értékelés során a fent megnevezett vagyon vagyonkezelői jogának értékelését értékelési bizonyítványban határoztam meg.

Jelen értékelési szakvélemény összefoglalóan tartalmazza annak az értékelési folyamatnak az eredményét, mely a fent megnevezett eszközök ilyen típusú értékelésére vonatkozik. Az értékelési eljárás folyamán figyelembe vettem a vonatkozó PM rendelet és az EVS (European Valuation Standards) előírásait, valamint az óvatos értékelési eljárás elvének betartását.

A Megbízó által meghatározott feladat elvégzéséhez a három féle klasszikus értékelési módszer közül jelen esetben csak a hozamszámítási módszer alkalmazható, tekintettel arra, hogy hasonló esettel kapcsolatos konkrét lefolytatott vagyonkezelésbe adásról nincs tudomásom, így a piaci összehasonlító és az újra előállítási érték alapú megközelítésre nincs mód.

Az értékelési jelentést az általam ismert legpontosabb adatok alapján végeztem el, de jogfenntartó nyilatkozatot teszek az értékelés módosítására amennyiben a jövőben bármilyen megbízhatóbb, vagy pontosabb adat birtokába jutok.

A vagyonkezelői joggal kapcsolatos törvény

2011. évi CXCVI törvény „A nemzeti vagyon kezelése, hasznosítása”

11. § (1) A vagyonkezelői jog az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel vagyonkezelési szerződéssel jön létre. A nemzeti vagyon tekintetében vagyonkezelési szerződés az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel, továbbá a 12. §-ban foglaltak szerinti korlátozásokkal, kizárólag a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont aa)-af) alpontjában, valamint b) és c) alpontjában felsorolt személyekkel köthető, és a vagyonkezelői jog kizárólag általuk gyakorolható.

(2) A nemzeti vagyon tekintetében haszonélvezeti jogot alapító szerződés a 12. §-ban foglaltak szerinti korlátozásokkal, kizárólag a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont aa)-af) alpontjában, valamint b) és c) alpontjában felsorolt személyekkel köthető és a haszonélvezeti jog kizárólag általuk gyakorolható.

(3) A vagyonkezelési szerződés, valamint a haszonélvezeti jogot alapító szerződés versenyeztetés nélkül köthető.

(4) A vagyonkezelési vagy haszonélvezeti jogot alapító szerződés e törvény erejénél fogva megszűnik, ha a vagyonkezelő vagy a haszonélvező a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont ae) vagy af) alpontjában, illetve b) alpont bd) vagy be) alpontjában meghatározott tulajdonosi szerkezete megváltozik. A vagyonkezelési vagy haszonélvezeti jogot alapító szerződés megszűnésének időpontja az a nap, amelyen a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont ae) vagy af) alpontjában, vagy b) alpont bd) vagy be) alpontjában meghatározottaktól eltérő tulajdonosi szerkezetet eredményező tulajdonosváltás bekövetkezik.

(5) A vagyonkezelői jog kivételesen törvényben történő kijelöléssel, a törvényben megjelölt - a 3. § (1) bekezdés 19. pontjában felsoroltak körébe tartozó - személyekkel, vagy a törvényben egyedileg meghatározott jogi személlyel jön létre. Az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon, a 2. mellékletben meghatározott nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenysége tekintetében a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont aa)-af) alpontjában, valamint b) és c) alpontjában felsorolt személyeken kívül kijelölés nem alkalmazható.

(6) Központi költségvetési szerv a működéséhez szükséges, a számviteli törvény szerinti immateriális jószág, tárgyi eszköz (műszaki berendezés, gép, felszerelés stb.), készlet megvásárlására - ingatlan kivételével - adásvételi szerződést köthet. A szerződés megkötésével a dolog az állam tulajdonába, és a tulajdonosi joggyakorló, valamint az adott központi költségvetési szerv között megkötött vagyonkezelési szerződés alapján a központi költségvetési szerv vagyonkezelésébe kerül.

(7) Törvény alapján kijelöléssel létrejött vagyonkezelői jog - ha a törvény másként nem rendelkezik - az adott törvényben meghatározott feltételek teljesülésének, ennek hiányában a törvény hatálybalépésének napján keletkezik. A vagyonkezelésre vonatkozó részletes szabályokat a tulajdonosi joggyakorlóval megkötött vagyonkezelési szerződés tartalmazza.

(8) A vagyonkezelőt - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei - ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló-készítési kötelezettséget is - azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, továbbá használati joggal, szolgálommal vagy más dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítéskul nem adhatja, valamint a vagyonkezelői jogot harmadik személyre a (9) bekezdésben foglalt kivétellel nem ruházhatja át és nem terhelheti meg.

(9) A központi költségvetési szervek a vagyonkezelési szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket - az ingatlanokra vonatkozó jogok és kötelezettségek kivételével - egymás között szerződéssel átruházhatják.

(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

(12) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt

vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető, rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

(13) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából adható használatba, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben.

(14) Nemzeti vagyonba tartozó állami tulajdonú ingatlant használó központi költségvetési szerv - a (15) bekezdésben meghatározott eseteket kivéve - a rábízott állami tulajdonú ingatlant vagy ingatlanrészt nem hasznosíthatja, az ingatlanra vagy annak bármely részére vonatkozóan a használatot bármely címen átengedő szerződést nem köthet, továbbá a rábízott állami tulajdonú ingatlanon beruházást, felújítási tevékenységet nem végezhet, és nem végeztesz.

(15) A (14) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha:

a) törvény vagy kormányrendelet az érintett központi költségvetési szerv, kötelező alapfeladatként nevesíti a (14) bekezdésben megjelölt tevékenységeket;

b) az állami tulajdonú ingatlant használó központi költségvetési szerv számára a (14) bekezdésben megjelölt tevékenység végzését az arra jogosult központi költségvetési szervvel vagy az állami vagyonról szóló törvény szerinti tulajdonosi joggyakorló társasággal kötött szerződése lehetővé teszi; vagy

c) központi költségvetési szerv Magyarország függetlenségének, területi épségének, nemzetközi szerződésekben rögzített határainak, lakosságának és anyagi javainak védelme mint kötelező alapfeladat ellátásához törvény által rendelkezésre bocsátott ingatlant érintően végzi a (14) bekezdésben megjelölt tevékenységeket.

(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. **Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a hasznosítás az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.**

Idézet a Budapest Főváros Önkormányzata és az FKF Nonprofit Zrt. szerződéséből

A hulladékgazdálkodási közszolgáltatást az Önkormányzat 26/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet 2. §-a alapján Budapest Főváros közigazgatási területén kizárólagos joggal az FKF Nonprofit Zrt. végzi.

A Felek rögzítik, hogy a Vagyonkezelő a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 3. § 55. e) pontjában meghatározott gazdálkodó szervezet.

Felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (3) bekezdése alapján, valamint a 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 32. §-a és a 18. § (4) bekezdése alapján versenyeztetés nélkül kötik meg a Szerződést.

1. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattam.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az eszközöket szemrevételezéssel nem minősítettem, tekintettel arra, hogy nem feladatom az eszközök értékelése, csak az eszközök vagyonkezelésbe adásából származtatható vagyonkezelői jog értékének meghatározása.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettem, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- Az érték meghatározásánál az eszközök egészben történő értékesítését tételeztem fel, tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltem.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásom szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártam el, de nem vállalok felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvényvel védett szellemi alkotás.

2. Előzmények

A Budapest Főváros Önkormányzata és az FKF Nonprofit Zrt. 2015. február 13.-án vagyonkezelési szerződést kötött arra vonatkozóan, hogy a KEOP III. (KEOP-1.1.1./C/13-2013-0019) számú EU pályázat keretében, megvásárlásra kerülő 64 db célgépet hasznosítás céljából, az FKF Nonprofit Zrt.-nek 12 évre vagyonkezelésbe adja.

Vizsgálatom célja az volt, hogy 2015. április 13-i állapottal rögzítsem a vagyonkezelésbe adott tárgyi eszközök vagyonkezelői jogának értékét. Ennek megfelelően, a szakértői vélemény bármilyen más célra történő felhasználása nem engedélyezett. Az értékelés az FKF Nonprofit Zrt. megbízásából és az általa rendelkezésemre bocsátott dokumentumok értékelése alapján készült.

Rendelkezésemre bocsátott dokumentumok:

- Megvalósíthatósági tanulmány 2013. július, 154 oldal
- Fajta és mennyiség szerint meghatározott dolog határidős adásvételi szerződése 2015.04.03., 4 db
- Vagyonkezelési szerződés 2015. február 17. 13 oldal

Európai Unió támogatásból Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársasággal (FKF Nonprofit Zrt.) közösen a hulladék lerakástól történő eltérítéshez szükséges, továbbá a Budapest Főváros Önkormányzatai hulladékgazdálkodási rendszerhez kapcsolódó eszközöket szerez be és adja vagyonkezelésbe az FKF Nonprofit Zrt.-nek.

A beszerzés és fejlesztés a „Hulladék lerakástól történő eltérítéshez szükséges eszközök beszerzése – a Budapest Főváros Önkormányzatai hulladékgazdálkodási rendszer eszközparkjának fejlesztése és informatikai korszerűsítése” című, KEOP-1.1.1/B/10-11-2013-0002 azonosító számú, európai uniós támogatásból valósul meg.

A beszerzésre kerülő célgépek az alábbiak.

1. Tömörítő hulladékgyűjtő célgép eszközcsoport műszaki tartalma	
műszaki leírás	darabszám
Új, dízel üzemű, kéttengelyes, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel, legalább 4.500 kg hasznos teherbírással és minimum 14 m ³ -es térfogatú felépítményes hulladékgyűjtő célgép szállítása	5
Új, dízel üzemű, kéttengelyes, rövid tengelytávú, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel, legalább 2.900 kg hasznos teherbírással és minimum 7,5 m ³ maximum 8,5 m ³ -es térfogatú felépítménnyel rendelkező hulladékgyűjtő célgép szállítása	2

Új, dízel üzemű, háromtengelyes, két meghajtott tengellyel működő, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel, legalább 11.100 kg hasznos teherbírással és minimum 20 m ³ -es térfogatú felépítménnyel rendelkező hulladékgyűjtő célgép	8
Új, dízel üzemű háromtengelyes, egy meghajtott tengellyel működő, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel, legalább 11.300 kg hasznos teherbírással és minimum 20 m ³ -es térfogatú felépítménnyel rendelkező hulladékgyűjtő célgép	26
Új, dízel üzemű, háromtengelyes, préselve tömörítő, 110 literestől 6 m ³ -es konténerig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel, legalább 10.900 kg hasznos teherbírással és minimum 20 m ³ -es térfogatú felépítménnyel rendelkező hulladékgyűjtő célgép szállítása	8
Új, dízel üzemű háromtengelyes, forogva tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel, legalább 12.200 kg hasznos teherbírással és minimum 20 m ³ -es térfogatú felépítményes hulladékgyűjtő célgép szállítása	2
	51

2. Konténerszállító célgép eszközcsoport műszaki tartalma	
műszaki leírás	darabszám
Új, dízel üzemű kéttengelyes, közepes tengelytávú, hátul emelő, absetzkipper konténerszállító legalább 9.000 kg hasznos teherbírású célgép szállítása	5
Új, dízel üzemű kéttengelyes, közepes tengelytávú, oldalemelő, absetzkipper konténerszállító legalább 9.500 kg hasznos teherbírású célgép szállítása	2
Új, dízel üzemű háromtengelyes, hátul emelő, absetzkipper konténerszállító legalább 13.700 kg hasznos teherbírású célgép szállítása	2
Új, dízel üzemű háromtengelyes, hátul emelő, abrollkipper konténerszállító célgép szállítása legalább 13.400 kg hasznos teherbírással	1
	10

3. Munkagép (kompaktor) eszközcsoport műszaki tartalma	
műszaki leírás	darabszám
Új, dízel üzemű, legalább 37 tonna (ballaszt nélkül) üzemi súlyú, legalább 600 mm has magasságú, legalább 290 kW teljesítményű motorral felszerelt, hulladéktömörítő kompaktor szállítása, amely alkalmas a hulladék nagyfokú tömörítésére, teljesítménye, súlya és kialakítása folytán, valamint a hulladék terítésére, rendezésére felszerelt toló lap segítségével.	1
	1

4. Fixplatós tehergépjármű eszközcsoporthoz tartozó műszaki tartalma	
műszaki leírás	darabszám
új, dízel üzemű kéttengelyes, fixplatós, magasztott oldalfalú, legalább 4.000 kg hasznos teherbírású és legalább 1.500 kg teherbírású, teljes plató szélességű hátsó emelőhátfallal rendelkező tehergépjármű	1
új, dízel üzemű kéttengelyes, hosszított fixplatós, kéttengelyes, legalább 4.000 kg hasznos teherbírású tehergépjármű beszerzése	1
	2

Az FKF Nonprofit Zrt. jelenlegi gépparkja részben elavult, kiöregedett, rossz műszaki állapotban lévő járművekből áll, melyek cseréje szükséges és indokolt. A projekt során összesen 64 célgép került beszerzésre Budapest hulladékgazdálkodási közszolgáltatásának fejlesztése céljából. A célgépek jelentős része tömörítő hulladékgyűjtő célgép (51 db), emellett 10 konténerszállító célgép, valamint 1 munkagép (kompaktor), és 2 fixplatós tehergépjármű.

Tömörítő hulladékgyűjtő célgép

1./ min. 14 m³ -es, kapcsolható összkerékajtású préselve tömörítő gyűjtőjármű (5 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, kapcsolható összkerékajtású, kéttengelyes, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel

A célgépek beszerzése meglévő ugyanilyen kapacitású, de nem összkerékajtású járműveket vált ki az FKF Nonprofit Zrt. A lecserélendő gépek átlag életkora 13 év, továbbá EURO 2 motorral vannak ellátva, így károsanyag-kibocsátásuk is magas. A budapesti szűk és nagy emelkedőjű utcákba a lecserélendő célgépekkel nem lehet behajtani, így kézzel kellett kihúzni az edényzeteket (50 méter, vagy akár 200 méter távolságról a jelenlegi célgép flottával meg nem közelíthető helyekről) a begyűjtő célgéphez. Az új begyűjtő járművek lehetőséget teremtenek arra, hogy az FKF Nonprofit Zrt. ezekbe az utcákba is bejusson, növelve a begyűjtés hatékonyságát. A jelenlegi célgépeknek magasak a szervizelési költségei is, és ezek negatívan befolyásolják a jármű kihasználtságát is a sok szervizelés miatt. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek. A cserének köszönhetően várhatóan az üzemeltetési költségek kisebbek, a károsanyag-kibocsátási értékek alacsonyabbak lesznek.

2./ 7,5 m³-8,5 m³ -es, kapcsolható összkerékajtású préselve tömörítő gyűjtőjármű (2 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, kapcsolható összkerékajtású, kéttengelyes, rövid tengelytávú, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel

Az FKF Nonprofit Zrt.-nél jelenleg csak nagyon kevés összkerékajtású célgép van. Az FKF Nonprofit Zrt. a beszerzéssel 2 db 14 éves, 14 m³-es forogva tömörítő célgépet kíván kiváltani, ugyanis ezek a célgépek a budapesti szűk és nagy emelkedőjű utcákba nem tudtak behajtani, így kézzel kellett kihúzni az edényzeteket (50 méter, vagy akár 200 méter távolságról a jelenlegi célgép flottával meg nem közelíthető helyekről) a begyűjtő célgéphez. Az új

begyűjtő járművek lehetőséget teremtenek arra, hogy az FKF Nonprofit Zrt ezekbe az utcákba is bejusson, növelve a begyűjtés hatékonyságát.

3./ min. 21 m³ -es, háromtengelyes 6*4-es, 110-1100 ürítő szerkezettel ellátott préselve tömörítő gyűjtőjármű (8 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, háromtengelyes, 6*4-es, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel. Az FKF Nonprofit Zrt-nek jelenleg csak nagyon kevés összerékhajtású célgépe van. A lecserélendő célgépek átlag életkora 13 év, továbbá EURO 2 motorral vannak ellátva. A kiválandó célgépek forgató tömörítő gépek, amely tömörítő képessége kisebb, mint a préselve tömörítő célgépeké. Az új járművek lehetővé teszik, hogy a Budapesten lévő nagy szintkülönbségű emelkedős utcákban téli viszonyok között is nagyobb biztonsággal közlekedjenek, mint a normál meghajtású célgépek. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek, ezért a károsanyag-kibocsátás is kisebb lesz az (ezeken a területeken használt) eddigi EURO 2-3 motoros járművekhez képest.

4./ min. 21 m³ -es, háromtengelyes 6*2-es, 110-1100 ürítő szerkezettel ellátott préselve tömörítő gyűjtőjármű (26 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, háromtengelyes, 6*2-es, préselve tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel. A célgépek beszerzése során meglévő hasonló kapacitású járműveket vált ki az FKF Nonprofit Zrt. A lecserélendő célgépek átlag életkora 13 év, sok gép ebből adódóan EURO 2 és EURO 3 motorral van ellátva. A jelenlegi célgépeknek magasak a szervizelési költségei is, és ezek negatívan befolyásolják a jármű kihasználtságát is a sok szervizelés miatt. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek. A géppark cseréjének, fejlesztésének köszönhetően várhatóan az üzemeltetési költségek kisebbek lesznek, a károsanyag-kibocsátási értékek is alacsonyabbak lesznek a meglévőnél. Továbbá az új célgépeknek köszönhetően jelentős mértékben javul az üzemképesség (rendelkezésre állás).

5./ min. 21 m³ -es, háromtengelyes 6*2-es, hulladékgyűjtő préssel tömörítő célgép 6 m³ beürítő szerkezettel (8 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, háromtengelyes, 6*2-es, préselve tömörítő, 110 literestől 6 m³ -es konténerig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel.

A cserélendő célgépek átlag életkora 12 év, főként EURO 2 és 3 motorral felszereltek. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek, ezért a károsanyag-kibocsátás kisebb lesz az (ezen a területeken használt) eddigi EURO 2-3 motorokhoz képest. Továbbá a cserélendő célgépek korából adódóan valószínűsíthetően az új gépek esetében a karbantartási költségek is csökkennek.

6./ min. 20 m³ -es, háromtengelyes 6*2-es, hulladékgyűjtő forogva tömörítő célgép (2 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, háromtengelyes, 6*2-es, forogva tömörítő, 110 literestől 1100 literesig terjedő űrtartalmú tartályok beürítésére alkalmas beürítő szerkezettel. A lecserélendő gépek életkora 11 év, ebből adódóan EURO 3 motorral vannak szerelve. A jelenlegi célgépeknek magasak a szervizelési költségei is, továbbá a sok szervizelés miatt rossz a járművek kihasználtsága. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek. A géppark fejlesztésének köszönhetően várhatóan az üzemeltetési költségek kisebbek, a károsanyag-kibocsátási értékek alacsonyabbak lesznek.

Konténerszállító célgép

7. / Hátul emelős, kétkaros, kitológémes láncos konténerszállító célgép (5 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, kéttengelyes, közepes tengelytávú. A célgépek beszerzése során meglévő hasonló típusú járművet vált ki az FKF Nonprofit Zrt. A jelenlegi, lecserélendő gépek átlag életkora 13 év, EURO 2 motorral vannak ellátva. A jelenlegi célgépeknek magasak a szervizelési költségei is, és ezek negatívan befolyásolják a jármű kihasználtságát. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek. A cserének köszönhetően várhatóan az üzemeltetési költségek kisebbek, a károsanyag-kibocsátási értékek alacsonyabbak lesznek.

8./ Oldalemelős, kéttengelyes, kétkaros, kitológémes láncos konténerszállító célgép (2 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, kéttengelyes, közepes tengelytávú. A cserélendő célgépek között van egy 12 éves EURO 2 oldalemelős és egy 11 éves EURO 3 hátul emelős kéttengelyes kitológémes láncos gép. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek. Az oldalemelős célgépek esetében a konténerek felemelése gyorsabban valósulhat meg oly módon, hogy közben a forgalmat is csak kisebb mértékben akadályozzuk, mint a hátul emelős kétkaros, kitológémes láncos géppel. Mivel egy hátul emelős célgépet kiváltunk, így alaphőz nő a begyűjtési hatékonyság. Továbbá a cserélendő célgépek kora több, mint 10 év, így valószínűsíthetően az új gépek esetében a karbantartási költségek is csökkennek. Az EURO 6 motornak kisebb a károsanyag-kibocsátása az EURO 2, illetve EURO 3 motorokhoz képest.

9./ Hátul emelős, háromtengelyes 6*2-es, kétkaros, kitológémes láncos konténerszállító célgép (2 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, háromtengelyes, 6*2-es. A cserélendő célgépek életkora 11 év, mindkét célgép EURO 3 motorral van felszerelve. Továbbá kéttengelyes, kétkaros, kitológémes láncos célgép kiváltása fog megvalósulni háromtengelyes célgépre. Az új gépek nagyobb konténereket tudnak szállítani, így nő a kihasználtságuk. Az új gépek mind EURO 6 motorral szereltek, így a meglévő gépállományhoz képest javul a károsanyag-kibocsátás.

10./ Hátul emelős, háromtengelyes 6*2-es, egykaros, görgős konténerszállító célgép (1 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, háromtengelyes

Az FKF Nonprofit Zrt-nél jelenleg 19 db hasonló típusú célgép van. A cserélendő célgép 12 éves és EURO 2 motorral vannak szerelve. Az új célgép EURO 6s motorral szerelt, így a meglévő géppálmányhoz képest kisebb lesz a káros anyag kibocsátás, és feltételezhetően csökken a karbantartási költség.

11./ Kompaktor (Munkagép) (1 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű

Az FKF Nonprofit Zrt-nél jelenleg 4 db kompaktor üzemel, átlag életkoruk 7 év. A beszerzendő kompaktor a meglévő 12 éves kompaktor helyett kerül beszerzésre. Az ilyen idős munkagépeknél már nagyon magas az üzemeltetési költség, valamint a sok szervizelés miatt az üzemképesség fenntartása is jelentős karbantartási feladat. Az új kompaktor beszerzésével várhatóan az érintett hulladéklerakón javul a hulladékok tömörítésének hatékonysága.

12./ Hátsó emelőfalas tehergépjármű (1 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, kéttengelyes, fixplatós, magasított oldalfalú

Az FKF Nonprofit Zrt-nél jelenleg 6 db hasonló típusú és kapacitású szállító jármű van. A géppark átlag életkora 8 év, 4 db jármű EURO 2 motorral van szerelve. A jelenlegi célgépeknek magasak a szervizelési költségei is, és ezek negatívan befolyásolják a jármű kihasználtságát is a sok szervizelés miatt. Az új jármű EURO 6 motorral lesz szerelve. A meglévő géppark egyik 14 éves járművének cseréjét oldja meg a beszerzés. A cserének köszönhetően javul az üzemeltetési költség, és kisebb lesz a károsanyag-kibocsátás is.

13./ Hosszított fixplatós tehergépjármű (1 db)

Főbb műszaki paraméterek: dízel üzemű, kéttengelyes, fixplatós

Az FKF Nonprofit Zrt-nél jelenleg 6 db hasonló típusú és kapacitású szállító jármű van. A géppark átlag életkora 6 év, 2 db jármű EURO 2 motorral van szerelve. A jelenlegi célgépeknek magasak a szervizelési költségei, továbbá az üzemórák néhány célgép tekintetében alacsonyok a sok szervizelés miatt. Az új jármű EURO 6 motorral lesz szerelve. A meglévő géppark egyik 14 éves járművének cseréjét oldja meg a beszerzés. A cserének köszönhetően javul az üzemeltetési költség, és kisebb lesz a károsanyag-kibocsátás is.

3. Az értékelés lefolytatása

A beszerzett és vagyonkezelésbe adott új célgépek vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározásához a legjobb módszer a vagyonkezelési időszakra adott korszerű eszközök üzemeltetéséből származtatható évenkénti nettó pénzmegtakarításból számított nettó jelenérték, mely alátámaszthatja a vagyonkezelői jog ellenértékét.

Az ezen módon történő számításnál a tisztán az új eszközökből eredeztethető megtakarítás lehet

- karbantartási megtakarítás
- üzemanyag felhasználásból keletkező megtakarítás
- a járatszervező szoftverből származtatható megtakarítás

A vagyonkezelői szerződés VIII. pont harmadik bekezdése alapján a vagyonkezelési idő 12 év, így ezen időszakból származtatható megtakarítás képezheti a vagyonkezelői jog értékét.

Az értékelési eljárás során meghatároztam azokat, az évenkénti megtakarításokat melyek kizárólag az új, korszerű gépek beszerzéséből származnak. A 12 év vagyonkezelési időszakra számítható nettó pénzmaradványok összegét, megfelelő diszkontráta alkalmazásával jelenértékre vetítjük és az így kapott értéket feleltetjük meg a vagyonkezelői jog ellenértékének.

MELLÉKLETEK

AZ ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az eszköz gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, aki-vel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az eszköz a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az eszköz természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az eszköz működésen kívül áll. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és az újraelőállítási érték alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált eszközökhöz hasonló eszközök eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált eszközzel. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó eszköz jellemzői, illetve az összehasonlítandó eszközök jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan eszközöket tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely rendeltetése a vizsgált eszközhöz hasonló, és az abban szereplő eszközök típusa azonos a vizsgált eszközzel. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas eszközök kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi eszközökhöz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában az eladásra kínált, vagy tapasztalati úton ismert eladási ár melyet még korrigálni kell különböző szempontok alapján.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált eszközök értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Évjárat
3. Használati szempontok
4. Innovativság
5. Helyettesíthetőség
6. Alternatív hasznosítás szempontjai
7. Piacképesség

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az eszköz jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

Csak a termelő eszközök értékét lehet e módszerrel megállapítani, a kiegészítő gépeket nem.

A módszer fő lépései:

1. Az eszköz lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az eszköz lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Újraelőállítási érték alapú értékelés

Az újraelőállítási érték alapú érték megállapítás új eszközök esetén a beszerzési árral azonos.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

1. A szakvélemény a tárgyi eszközök vagyongazdálkodási jogának értékét állapítja meg. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, stb. melyek az értéket befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő előzetes írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
3. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. Jogi vizsgálatot nem végeztünk, a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott alapadatokat valósnak fogadtuk el.

Vagyongkezelői díj értékének meghatározása:**ITALCAMION Kereskedelmi Kft.****Szerződés értéke: 33.477.000.- Ft + áfa**

	Ft ill. db
Fixplatós tehergépkocsi	
Járművek átlagos fogyasztása l/100 km	20,12
Átlagos futásteljesítmény jkm/év	10 796
Üzemanyag ára Ft/l	400
Beszerzett járművek száma db	2
Összes üzemanyag ktg. Ft/év	1 737 724
Összes üzemanyag-költség megtakarítás 15,5 % Ft/év	269 984

	Ft ill. db
Jármű karbantartási költség Ft 2014.	10 933 173
Meglévő járművek száma	8
Fajlagos karbantartási költség Ft/db/év	1 366 647
Összes karbantartási költség Ft/év	2 733 294
Összes karbantartási költség megtakarítás Ft/év 7,8 % (2 db)	213 857

Összes megtakarítás Ft/év

483 841

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
483 841	483 841	419 286	354 730	290 174	225 618	161 062	96 506	31 950	-32 606	-97 162	-161 718
Diszkontálási ráta %		3,5									
Vagyonkezelői jog számított értéke Ft			2 240 951								
Vagyonkezelői jog kerekített értéke Ft			2 241 000								