

**A víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény meghatározza a víziközmű, a rendszerfüggetlen víziközmű, valamint a működtető vagyon fogalmát:**

*„2.§ (17) rendszerfüggetlen víziközmű-elem: a víziközmű olyan nem egyedi gyártású berendezése, alkotórésze, amely a víziközműtől állagsérelem nélkül elválasztható és a víziközmű-hálózaton vagy a víziközmű-hálózatok között - alkalmazási céljára figyelemmel – szabadon áthelyezhető (így különösen a fogyasztásmérő berendezés, szennyvízáttemelő szivattyú, irányítástechnikai berendezés)*

*„14. § (1) A víziközmű-szolgáltatás fenntartásához szükséges ingó és ingatlan víziközmű működtető eszközöket a víziközmű-szolgáltató biztosítja.*

*(2) Ha valamely ingatlan víziközmű működtető eszköz és víziközmű-jelleggel is rendelkezik, és az ingatlan megosztása nem lehetséges, vita esetében az ingatlant víziközműnek kell tekinteni.*

*(3) A víziközmű-szolgáltató a víziközmű működtető eszközöket elkülönítetten tartja nyilván.*

*(4) E § alkalmazásában víziközmű működtető eszköz a víziközmű-szolgáltatás ellátásának szakmai és technikai feltételrendszerét biztosító olyan eszköz, amely nem minősül víziközműnek.”*

**A valós piaci érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

**A hitelbiztosítéki vagy hitelfedezeti érték:** valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Ez az érték a köznyelv megfogalmazása szerint a szabadulási érték, mely azonnali, értéken aluli értékesítést jelent, ahol nem áll rendelkezésre elég idő az értékesítés lebonyolítására. Ennek megállapítása során a jelzálog-hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait, valamint az ingatlan azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet

biztosít valamely követelésre és annak járulékaire. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci-, vagy forgalmi érték.

### **A fenti megközelítések során alkalmazott értékelési módszerek:**

**A piaci összehasonlító megközelítés:** A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok, és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

**Az újraelőállítási költség (DRCV) alapú becslés:** A DRCV módszer speciális jellegű ingatlanok esetében alkalmazható az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában az ingatlan speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők. A módszer az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg: a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények (fizikai, erkölcsi, piaci) avulással csökkentett újraelőállítási értékének összegével. Speciális jellegű ingatlanok esetén ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel. Nem speciális jellegű ingatlanok esetén a módszert ellenőrzés céljából alkalmazzák.

**Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével:** Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevéeltermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értéké.

A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{tőkésítési ráta}} = \text{érték}$$

A fenti számítás a telek adottságai szerinti lehetséges beépítési módokat figyelembe véve modellezi a vizsgált ingatlan beépítési lehetőségeket, projekteket és a telken létrehozható építmény bérbeadásából, üzemeltetéséből befolyt bevételekből a költségeket levonva becsüli meg a telekrész értékét, a maradványértéket. A telek lehetséges beépítési módjai alapján számított értékek közül a legjobb hasznosításból számított legmagasabb érték tekinthető a telek hozam szerinti értékének.