

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

az

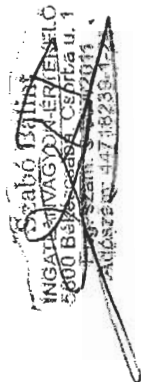
5500 Gyomaendrőd, belterület Hrsz: 7701/1

ingatlanon történt, bérlő által elvégzett

értéknövelő fejlesztésekről,

melyek már

Gyomaendrőd Város Önkormányzatának tulajdonába kerültek.



Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-007/2011  
Adószám: 44718239-1-24

Készítette:

Szabó Bálint  
Ingatlanvagyon-értékelő  
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.  
Tel: 20/97-52-383

Az értékelés kelte:

2014-12-22.

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízás:

Az értékelő (szakértő) neve:	Szabó Bálint 5600 Békéscsaba, Csorba utca 1. +36/20-97-52-383 OKJ: 52 341 03 0001 <b>54 01</b>
Az értékelés fordulónapja:	2014-12-22.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	Bérleti díj megállapításához
Az értékelés módszerei:	1. Költségalapú módszer
Helyszíni szemlék időpontjai:	2014-12-17.

### Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe:	5500 Gyomaendrőd, „Templomzug”
Az ingatlan helyrajzi száma:	Gyomaendrőd, belterület Hrsz: 7701/1.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett strandfürdő
Az ingatlan leírása: A vizsgálat tárgya, Gyomaendrőd belterületén a város Endrődi központjától kb. 1500 m-re, a Templomzug elnevezésű Körös holtág partján elhelyezkedő strandfürdő területén található felépítmények, értéknövelő beruházások.	

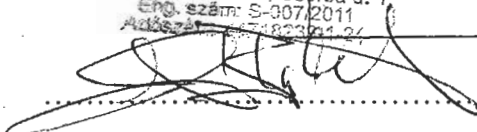
### Forgalmi érték változásának megállapítása az ingatlanon végrehajtott fejlesztések során:

Költség alapú módszer alapján	5.600.000 Ft
<b>Végző forgalmi érték:</b>	<b>5.600.000 Ft</b>
<b>Azaz: Ötmillió-hatszázezer Forint</b>	

A megállapított értékek Áfa-t nem tartalmaznak. Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

2014. december 22.

Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-307/2011  
Aláírás: 523410300015401



## 2. FELADAT-MEGHATÁROZÁS

### 2.1 A megbízás tárgya

5500 Gyomaendrőd, belterület Hrsz: 7701/1 alatti ingatlanon, bérlő által elvégzett fejlesztések, melyek már a Gyomaendrőd Város Önkormányzatának tulajdonába kerültek.

### 2.2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő:	Pájer Sándor
Kapcsolata az ingatlannal:	bérlő

### 2.3. Az értékelés célja

A megrendelő a következő 15 éves időszakra vonatkozó bérleti díj meghatározásával kapcsolatos egyeztetés során kívánja felhasználni a dokumentációt, ezért vált szükségessé az ingatlan piaci érték változásának meghatározása.

### 2.4. A megrendelő adatszolgáltatása, információk

A vizsgálat lefolytatása

- A szakértői vizsgálatot a rendelkezésemre álló iratok áttanulmányozásával kezdtem. Rendelkezésemre bocsátott dokumentumok:
  1. Tulajdoni lap, térképmásolat.
- A vizsgált ingatlan helyszíni szemlét 2014-12-17-én tartottam meg. A telek környezetét bejártam. Megvizsgáltam a környezetet, az ingatlan adottságait: az elhelyezkedését, a közlekedési formákhoz való kapcsolatát, a jelenlegi használat módját, az ingatlanon található felépítményeket.

## 3. A KÖRNYEZET ELEMZÉSE

### 3.1. Regionális elemzés

Gyomaendrőd 1982. január elsején Gyoma és Endrőd Nagyközségek egyesülésével jött létre. A több száz éves múltra visszatekintő települések azonos múltja, földrajzi közelségük, a családi és gazdasági kapcsolataik ezer szállal való kötődése az egyesülés erejében rejlő közös jövőbe vetett hit reményével és realitásával számolva készül a harmadik évezred küszöbét átlépni.

Az 1989. március 1-től városi rangot nyert település Észak Békés-megye egyik meghatározó gazdasági, igazgatási és kulturális központja. A város több mint harmincezer hektáros külterületén a megszilárduló és fejlődő mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének megélhetését. Az ipari területen meghatározó a cipő és nyomdaipar, de számos egyéb területen így a faiparban, élelmiszer feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és

korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és az átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának. A 17 ezres lakosú Körös-parti városon a 46. számú főút és a Budapest-Lőkösháza vasútvonal halad keresztül. A kiváló közlekedési adottságok, a befektetőknek kínált lehetőségek és feltételek, a vendéglátás, pihenés és szórakozás változatos palettája vonzóvá teheti e várost a gazdasági élet szereplőin túl a szabadidejüket eltöltő vendégek számára.

#### **Fekvés, éghajlat, környezet:**

Magyarország délkeleti részén, Békés megye északi felében, a Hármas-Körös partján található kisváros. A város a Hármas-Körös bal partján, annak árterületén fekszik. Az 1710-es években a város újratelepülése közvetlenül a folyómeder szélén lévő mintegy 10 hektár kiterjedésű magaslaton indult meg. A város belterületének mintegy 80 %-a 85 méterrel a tengerszint felett fekszik. A külterület a bal parton részben a békés-csanádi löszháthoz tartozik, magassága 85 méter. A jobb parti térség már lényegesen mélyebb fekvésű, 84 méteres magasságával a Körösök menti mély-ártér része. A csapadékviszonyokra az évi 500 mm-es átlag a jellemző, de az északi részeken 300 mm-es évi csapadék is előfordul. E terület már az ország legszélsőségebb éghajlatú részéhez tartozik.

#### **Domborzati jellemzők, vizek:**

A város Békés megye északi felében a Nagykunság és a Sárrét közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A települést több útvonal szeli át, amelyek közül ki kell emelni a Hármas-Körös fontosságát, hiszen annak partján települt a város, amely folyó alapvetően meghatározza a táj arculatát.

#### **Népesség:**

A lakosság száma 2002. év elején 15.656 fő. A helyi népesség döntő többsége magyar nemzetiségű. Kisebb számban megtalálható a német nemzetiséghez tartozónak vallók száma, valamint a cigány etnikai kisebbség.

E cigány közösség 1995-óta, míg a német 1998-óta önálló kisebbségi önkormányzattal rendelkezik.

#### **Értékek:**

Gyomaendrőd csendes, nyugodt alföldi kisváros Magyarország délkeleti részén. Az országban egyedülálló természeti és kulturális értékeinek köszönhetően egyre több turista keresi fel nyaranta a 16 ezer lakosú Békés megyei települést. A református Gyoma és a katolikus Endrőd 1982-ben Gyomaendrőd néven egyesült, majd 1989-ben nyilvánították várossá. Az ország legtisztább vizű folyójaként ismert Hármas-Körös partján fekvő Gyomaendrőd nemcsak a horgászok és a vízi sportok kedvelőinek paradicsoma, hanem híres gyógyvizének köszönhetően a gyógyulást keresők kedvelt úti célja is.

A Budapeستől 160 kilométerre fekvő kisváros elérhető autóval a 46-os főközlekedési útvonalon Mezőtúr és Mezőberény felől, illetve a 44-es számú főútról Szarvas és Kondoros felől, valamint a 4-es főútról Kisújszállás – Dévaványa irányból.

Az országban, de Európában is egyre ritkábban talál a turista olyan érintetlen, sajátos hangulatú alföldi tájat, halakkal teli holtágakat, olyan folyóparti ártereket, ahol országos, sőt nemzetközi jelentőségű növény- és állatvilág található. A reformkori folyamszabályozások, valamint a Körösök természetalakító tevékenysége során kialakult tájforma a megye, s így Gyomaendrőd egyik legszebb természeti értéke. A folyó nyugodt folyású, víztükre mintegy 100 méter széles, a víz mélysége átlagosan 6 méter. A Hármás-Körös az ország egyik legtisztább vizű folyója. A Hármás-Körös több mint kétezer hektáros hullámtere természetvédelmi terület, amely szabadon látogatható. A festői partszakaszokkal, füzesekkel kísért holtágak fürdésre, horgászatra és vízi sportokra csábítják a látogatókat. A romantikus ártéri erdők, ligetek, vízpartok valódi pihenést kínálnak a természetkedvelő turistáknak.

Gyomaendrőd nemcsak természeti szépségeivel, hanem az országban egyedülállóan gazdag kulturális értékeivel is büszkélkedhet. Itt található a Kner Nyomdaipari Múzeum, az ország egyetlen ilyen jellegű ipartörténeti gyűjteménye. Európa szerte is ismert a Soczó Elek tulajdonában lévő Motorkerékpár Múzeum, ahol mintegy 180 restaurált jármű látható. A művészetkedvelők a városi képtárban találkozhatnak a városhoz kötődő alkotók műveivel. Az Endrői Tájház épületében a korabeli parasztbútorzattal és más tárgyi emlékekkel ismerkedhetnek meg.

Az Erzsébet liget szépen parkosított környezetében található a város termálfürdője, melynek értékes gyógyvize számos betegség gyógyítására alkalmas. A 2003-ban teljesen felújításra kerülő Liget Fürdő 62 Celsius-fokos vizét 1960-ban gyógyvízzé nyilvánította az Egészségügyi Minisztérium. A gyógyvíz orvosilag igazoltan jó hatású az idült reumatikul, köszvényes bántalmak, az isiász, az izom- és idegfájdalmak ellen. A fürdő szolgáltatásai: balneoterápiás és fizioterápiás kezelés, szauna, szolárium, masszázs. A strand feszített víztükrű úszómedencéi, a gyógyfürdő és fedett uszoda valamint a fürdő mellett kemping és panziók várják a vendégeket.

Gyomaendrődre a természeti szépségek és látnivalók mellet nagyon sok érdeklődőt és kiállítót vonzanak az évente megrendezésre kerülő gasztronómiai események, a Sajt- és Túrófesztivál, a halfőzők versenye és a birkapörkölt-főző verseny. Nyaranta a Körös parti városban az ország BNW motorosai, és a Volkswagen bogarak szerelmesei találkoznak visszatérő rendszerességgel. A város határában MotoCross versenyeket rendeznek, a Körös vizén pedig a vízi sportok szerelmesei küzdenek egymással. Júliusban a hazai és külföldi festőművészek, grafikusok és szobrászok randevúznak a gyomaendrői művésztaborban.

## 4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

➤ Tulajdonos:

- GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, címe 5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124; Tulajdoni hányad: 1/1.

- Helyrajzi szám: Gyomaendrőd, belterület Hrsz. 7701/1.
- Művelési ág: strandfürdő
- Területe: 7517 m<sup>2</sup>

Bejegyzett jogok: NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST.

#### **4.2. Természetbeni leírás**

##### **Általános adatok:**

Telek területe: 7517 m<sup>2</sup>

##### **A telek határai, kerítettsége:**

- A 7701/1 hrsz-ú ingatlant főként aktív pihenést szolgáló ingatlanok határolják. A telek kerítéssel kerített.

##### **Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:**

- Gyomaendrőd belterületén, a város Endrődi központjától kb. 1500 m-re, a 46-os számú országos főútvonal mellett, kedvező fekvésű és tájolású övezetben helyezkedik el.

##### **Domborzati, lejtésviszonyok:**

- A terület sík, kötött talajú terület.

##### **A terület beépítettsége, nyitottsága:**

- Beépített telekterület, közterületre a 02852 hrsz-ú úton keresztül nyitott.

##### **Megközelíthetősége:**

- Gépkocsival Budapestről az M5-as autópályán haladva Kecskemétiig, majd a 44-es számú főközlekedési úton Szarvasig, majd Szarvasról a 443-as útvonalon haladva juthatunk el Gyomaendrődre.

##### **Közművesítettség, közüzemai szolgáltatások:**

- Az ingatlan részleges közművel ellátott.

##### **Övezeti, földhasználati megkötések, szolgálatom:**

- Építési tilalom nincs, szolgalmi jogok nem terhelik, és nem illetik.

### **4.3. A bérlő által elvégzett fejlesztések bemutatása**

#### **Tálalókonyha és mosogató épülete:**

1997-ben hagyományos építési móddal épült, a meglévő épülethez közvetlenül kapcsolódó jó minőségű épület. Megállapított használhatósági foka 85 %.

Méretek, szintadatok:

- Belmagasság: 2,25 m.
- Padlószint: + 0,05 m
- Bruttó alapterülete: 28 m<sup>2</sup>



#### **Főbb szerkezeti elemek:**

- Alapozás: beton sávalapozás
- Lábazat: beton lábazat
- Szigetelés: bitumenes nehézlemez szigetelés
- Falazatok: blokk téglafalazatok
- Burkolatok: hideg burkolatok
- Födém szerkezet: borított, fa gerendafödém
- Tető szerkezet: ácsolt faszervezet
- Héjalás: hullámpala fedés
- Nyílászárók: fa egy. típus szerkezetek
- Homlokzat képzés: vakolt, meszelt homlokzatok

#### **Fizikai állapotok, diagnosztika:**

- Rendeltetésszerűen használt.
- A természetes elhasználódás mértékén kívül más értékcsökkentő hatás is tapasztalható: kisebb karbantartottsági hiányok.

### Tusoló, szociális helyiségek és szerszámos épületbővítés

1997-ben könnyűszerkezetes építési móddal épült, a meglévő épülethez közvetlenül kapcsolódó közepes-jó minőségű épületrész. Megállapított használhatósági foka 75 %.

Méretek:

- Bővítmény mérete:  $20 + 14 \text{ m}^2$ , összesen:  $34 \text{ m}^2$



### **Főbb szerkezeti elemek:**

- Alapozás: beton lemezalapozás
- Szigetelés: bitumenes nehézlemez szigetelés
- Falazatok: szerfás vázon könnyűszerkezetes faszerkezet
- Burkolatok: hideg burkolatok, szociális helyiségekben greslap
- Födém szerkezet: nincs
- Tető szerkezet: ácsolt faszerkezet
- Héjalás: hullámpala fedés



- Nyílászárók: faszerkezetek
- Homlokzatképzés: festett felületek

**Fizikai állapotok, diagnosztika:**

- Rendeltetésszerűen használt.
- A természetes elhasználódás mértékén kívül más értécsökkentő hatás is tapasztalható: kisebb karbantartottsági hiányok.

Játszótér



50 m<sup>2</sup>-es területen elhelyezkedő rönkfából készített, az összes vonatkozó EU-s előírásnak és magyar szabványnak megfelelő játszótér, 30 cm vtg-ban mosott homok feltöltéssel.

A játszótér az alábbi elemeket tartalmaz:

- Torony
- Létra
- Két állású hinta

Felhasznált faanyagok

- akácrönk, körmart akácrönk
- akác fűrészáru
- tömbösített, ragasztott borovi fenyő gerendák
- fenyő fűrészáru

A Játék talajjal érintkező elemei akácrönkből készültek az akác rendkívüli időtállósága, szívóssága miatt. Az akácrönk negatívuma természetes repedésre való hajlama, ezért az eszköz további részei tömbösített borovi fenyő, illetve fenyő deszka anyagokból készült el.

#### **4.4. Az ingatlan gazdasági és pénzügyi állapota, jelenlegi ingatlankezelés**

Az ingatlan strandfürdőként üzemel. Nyitva tartására időszakos, minden év június 1-től szezonzárásig terjed. A tulajdonos önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja az ingatlant. A fentiekben felsorolt felépítmények a strand szolgáltatásainak körét növelik, ez által értéknövelő hatásuk is kimutatható.

### **5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE**

**Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:**

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

*Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése*

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

#### *A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként*

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

#### *Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként*

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készésével kell a pénzfolyamot felírni.

#### *A tőkésítési kamatláb meghatározása*

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

#### *A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása*

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

*A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték*

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

### **Költség alapú módszer:**

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlítható adatok.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

*A telekérték meghatározása*

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlítható adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

*A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása*

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

### *Avulások számítása*

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

*A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése*

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

## 6. A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az épület(ek), építmény(ek) érték-megállapításánál a **költség alapú módszert** alkalmaztam.

Indokolás:

- minimális az adásvételből származó összehasonlító adat,

- a költség alapú módszer alkalmas a végrehajtott fejlesztések összegének megállapítására.

## 7. ÉRTÉKLEVEZETÉS

### 7.1. Költség alapú módszer

A megállapított érték kizárólag a fentiekben ismertetett, bérlo által történt fejlesztésekre vonatkozóan állapítja meg a piaci érték növekedését.

**Az ingatlan értéknövekedése költségalapú értébecslés alapján:**

Építési költség:	7.100.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 20 %
Módosított építési költség:	5.600.000 Ft
Összesen:	5.600.000 Ft

Piaci érték növekedése:

5.600.000 Ft

Azaz: Ötmillió-hatszázezer Forint

## 8. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

### *Feltételezések:*

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségére vonatkozik.

Mint megbízott értébecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értébecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értébecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

*Korlátozások:*

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becstült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

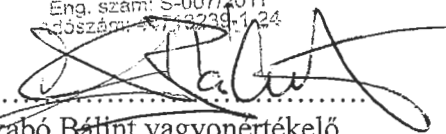
*Szabályozások:*

Készült a TEGOVA és az EVS irányelvei alapján, egy példányban. Minden nem szabályozott kérdésben a PTK rendelkezései az irányadók.

A számításokhoz felhasznált minden jelentős adat és információ, a mellékszámításokkal együtt megőrzésre kerül az ingatlan értékelő irattárában.

Az értékbecslés tartalmaz tizenöt, számozott oldalt.

2014. december 22.

Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5500 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-007/2011  
Jóváhagyva: 2014.12.24.  
  
.....  
Szabó Bálint vagyontérkép

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

MER1177 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Gyomaendrődi Járási Földhivatal  
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15470/2014

2014.12.16

GYOMAENDRŐD

Szektor : 53.

Belterület 7701/1 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k. fill	alrészlet ter. ha m2
-------	------------------	-----------------------	----------------------------

. Kivett strandfürdő

0

7517

0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43480/1990.11.29

jogcím: tulajdonba adás 1990.évi LKV.Tv

jogállás: tulajdonos

név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5500 GYOMAENDRŐD Selyem út 124

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap





# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

az

5500 Gyomaendrőd, belterület Hrsz: 7701/1

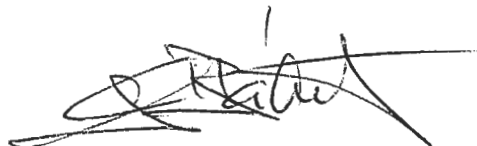
ingatlanon történt, bérlő által elvégzett

értéknövelő fejlesztésekről.

Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-007/2011  
Adószám: 44718239-1-24

Készítette:

Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-007/2011  
Adószám: 44718239-1-24



Szabó Bálint  
Ingatlanvagyon-értékelő  
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.  
Tel: 20/97-52-383

Az értékelés kelte:

2014-12-22.

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízás:

Az értékelő (szakértő) neve:	Szabó Bálint 5600 Békéscsaba, Csorba utca 1. +36/20-97-52-383 OKJ: 52 341 03 0001 <b>54 01</b>
Az értékelés fordulónapja:	2014-12-22.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	Bérleti díj megállapításához
Az értékelés módszerei:	1. Költségalapú módszer
Helyszíni szemlék időpontjai:	2014-12-17.

### Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe:	5500 Gyomaendrőd, „Templomzug”
Az ingatlan helyrajzi száma:	Gyomaendrőd, belterület Hrsz: 7701/1.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett strandfürdő
Az ingatlan leírása:	A vizsgálat tárgya, Gyomaendrőd belterületén a város Endrődi központjától kb. 1500 m-re, a Templomzug elnevezésű Körös holtág partján elhelyezkedő strandfürdő területén található felépítmények, értéknövelő beruházások.

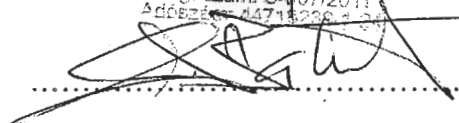
### Forgalmi érték változásának megállapítása az ingatlanon végrehajtott fejlesztések során:

Költség alapú módszer alapján	19.000.000 Ft
<b>Végző forgalmi érték:</b>	<b>19.000.000 Ft</b>
<b>Azaz: Tizenkilencmillió Forint</b>	

A megállapított értékek Áfa-t nem tartalmaznak. Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

2014. december 22.

Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-007/2011  
Adószám: 14714226-2-04



## 2. FELADAT-MEGHATÁROZÁS

### 2.1 A megbízás tárgya

5500 Gyomaendrőd, belterület Hrsz: 7701/1 alatti ingatlanon, bérlo által elvégzett fejlesztések.

### 2.2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő:	Pájer Sándor
Kapcsolata az ingatlannal:	bérlo

### 2.3. Az értékelés célja

A megrendelő a következő 15 éves időszakra vonatkozó bérleti díj meghatározásával kapcsolatos egyeztetés során kívánja felhasználni a dokumentációt, ezért vált szükségessé az ingatlan piaci érték változásának meghatározása.

### 2.4. A megrendelő adatszolgáltatása, információk

A vizsgálat lefolytatása

- A szakértői vizsgálatot a rendelkezésemre álló iratok áttanulmányozásával kezdtem. Rendelkezésemre bocsátott dokumentumok:
  1. Tulajdoni lap, térképmásolat.
- A vizsgált ingatlan helyszíni szemlét 2014-12-17-én tartottam meg. A telek környezetét bejártam. Megvizsgáltam a környezetet, az ingatlan adottságait: az elhelyezkedését, a közlekedési formákhoz való kapcsolatát, a jelenlegi használat módját, az ingatlanon található felépítményeket.

## 3. A KÖRNYEZET ELEMZÉSE

### 3.1. Regionális elemzés

Gyomaendrőd 1982. január elsején Gyoma és Endrőd Nagyközségek egyesülésével jött létre. A több száz éves múltra visszatekintő települések azonos múltja, földrajzi közelségük, a családi és gazdasági kapcsolataik ezer szállal való kötődése az egyesülés erejében rejlő közös jövőbe vetett hit reményével és realitásával számolva készül a harmadik évezred küszöbét átlépni.

Az 1989. március 1-től városi rangot nyert település Észak Békés-megye egyik meghatározó gazdasági, igazgatási és kulturális központja. A város több mint harmincezer hektáros külterületén a megszilárduló és fejlődő mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének megélhetését. Az ipari területen meghatározó a cipő és nyomdaipar, de számos egyéb területen így a faiparban, élelmiszer-feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és az átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának. A 17 ezres lakosú Körös-parti városon a 46. számú főút és a Budapest-Lőkösháza vasútvonal halad keresztül. A kiváló közlekedési adottságok, a befektetőknek kínált lehetőségek és feltételek, a vendéglátás, pihenés és szórakozás változatos palettája vonzóvá teheti e várost a gazdasági élet szereplőin túl a szabadidejüket eltöltő vendégek számára.

#### **Fekvés, éghajlat, környezet:**

Magyarország délkeleti részén, Békés megye északi felében, a Hármaskörös partján található kisváros. A város a Hármaskörös bal partján, annak árterületén fekszik. Az 1710-es években a város újratelepülése közvetlenül a folyómeder szélén lévő mintegy 10 hektár kiterjedésű magaslaton indult meg. A város belterületének mintegy 80 %-a 85 méterrel a tengerszint felett fekszik. A külterület a bal parton részben a békés-csanádi löszhához tartozik, magassága 85 méter. A jobb parti térség már lényegesen mélyebb fekvésű, 84 méteres magasságával a Körösök menti mély-ártér része. A csapadékviszonyokra az évi 500 mm-es átlag a jellemző, de az északi részekén 300 mm-es évi csapadék is előfordul. E terület már az ország legszélsőségesebb éghajlatú részéhez tartozik.

#### **Domborzati jellemzők, vizek:**

A város Békés megye északi felében a Nagykunság és a Sárrét közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A települést több útvonal szeli át, amelyek közül ki kell emelni a Hármaskörös fontosságát, hiszen annak partján települt a város, amely folyó alapvetően meghatározza a táj arculatát.

#### **Népesség:**

A lakosság száma 2002. év elején 15.656 fő. A helyi népesség döntő többsége magyar nemzetiségű. Kisebb számban megtalálható a német nemzetiséghez tartozóknak vallók száma, valamint a cigány etnikai kisebbség.

E cigány közösség 1995-óta, míg a német 1998-óta önálló kisebbségi önkormányzattal rendelkezik.

#### **Értékek:**

Gyomaendrőd csendes, nyugodt alföldi kisváros Magyarország délkeleti részén. Az országban egyedülálló természeti és kulturális értékeinek köszönhetően egyre több turista keresi fel nyaranta a 16 ezer lakosú Békés megyei települést. A református Gyoma és a katolikus Endrőd 1982-ben Gyomaendrőd néven egyesült, majd 1989-ben nyilvánították várossá. Az ország legtisztább vizű folyójaként ismert Hármaskörös partján fekvő Gyomaendrőd nemcsak a horgászok és a vízi sportok kedvelőinek paradicsoma, hanem híres gyógyvizének köszönhetően a gyógyulást keresők kedvelt úti célja is.

A Budapesttől 160 kilométerre fekvő kisváros elérhető autóval a 46-os főközlekedési útvonalon Mezőtúr és Mezőberény felől, illetve a 44-es számú főútról Szarvas és Kondoros felől, valamint a 4-es főútról Kisújszállás – Dévaványa irányból.

Az országban, de Európában is egyre ritkábban talál a turista olyan érintetlen, sajátos hangulatú alföldi tájat, halakkal teli holtágakat, olyan folyóparti ártereket, ahol országos, sőt nemzetközi jelentőségű növény- és állatvilág található. A reformkori folyamszabályozások, valamint a Körösök természetalkító tevékenysége során kialakult tájforma a megye, s így Gyomaendrőd egyik legszebb természeti értéke. A folyó nyugodt folyású, víztükre mintegy 100 méter széles, a víz mélysége átlagosan 6 méter. A Hármaskörös az ország egyik legtisztább vizű folyója. A Hármaskörös több mint kétezer hektáros hullámteret természetvédelmi terület, amely szabadon látogatható. A festői partszakaszokkal, fűzésekkel kísért holtágak fürdésre, horgászatra és vízi sportokra csábítják a látogatókat. A romantikus ártéri erdők, ligetek, vízpartok valódi pihenést kínálnak a természetkedvelő turistáknak.

Gyomaendrőd nemcsak természeti szépségeivel, hanem az országban egyedülállóan gazdag kulturális értékeivel is büszkélkedhet. Itt található a Kner Nyomdaipari Múzeum, az ország egyetlen ilyen jellegű ipartörténeti gyűjteménye. Európa szerte is ismert a Soczó Elek tulajdonában lévő Motorkerékpár Múzeum, ahol mintegy 180 restaurált jármű látható. A művészetkedvelők a városi képtárban találkozhatnak a városhoz kötődő alkotók műveivel. Az Endrődi Tájház épületében a korabeli parasztbútorzattal és más tárgyi emlékekkel ismerkedhetnek meg.

Az Erzsébet liget szépen parkosított környezetében található a város termálfürdője, melynek értékes gyógyvize számos betegség gyógyítására alkalmas. A 2003-ban teljesen felújításra kerülő Liget Fürdő 62 Celsius-fokos vizét 1960-ban gyógyvízzé nyilvánította az Egészségügyi Minisztérium. A gyógyvíz orvosilag igazoltan jó hatású az idült reumatikuskor, köszvényes bántalmak, az isiász, az izom- és idegfájdalmak ellen. A fürdő szolgáltatásai: balneoterápiás és fizioterápiás kezelés, szauna, szolárium, masszázs. A strand feszített víztükrű úszómedencéi, a gyógyfürdő és fedett uszoda valamint a fürdő mellett kemping és panziók várják a vendégeket.

Gyomaendrődre a természeti szépségek és látnivalók mellett nagyon sok érdeklődőt és kiállítót vonzanak az évente megrendezésre kerülő gasztronómiai események, a Sajt- és Túrősfesztivál, a halfőzők versenye és a birkapörkölt-főző verseny. Nyaranta a Körös parti városban az ország BNW motorosai, és a Volkswagen bogarak szerelmesei találkoznak visszatérő rendszerességgel. A város határában MotoCross versenyeket rendeznek, a Körös vizén pedig a vízi sportok szerelmesei küzdenek egymással. Júliusban a hazai és külföldi festőművészek, grafikusok és szobrászok randevúznak a gyomaendrődi művész táborban.

## 4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

- Tulajdonos:
  - GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, címe 5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124; Tulajdoni hányad: 1/1.
- Helyrajzi szám: Gyomaendrőd, belterület Hrsz. 7701/1.
- Művelési ág: strandfürdő
- Területe: 7517 m<sup>2</sup>

Bejegyzett jogok: NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST.

#### **4.2. Természetbeni leírás**

##### **Általános adatok:**

Telek területe: 7517 m<sup>2</sup>

##### **A telek határai, kerítettsége:**

- A 7701/1 hrsz-ú ingatlant főként aktív pihenést szolgáló ingatlanok határolják. A telek kerítéssel kerített.

##### **Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:**

- Gyomaendrőd belterületén, a város Endrődi központjától kb. 1500 m-re, a 46-os számú országos főútvonal mellett, kedvező fekvésű és tájolású övezetben helyezkedik el.

##### **Domborzati, lejtésviszonyok:**

- A terület sík, kötött talajú terület.

##### **A terület beépítettsége, nyitottsága:**

- Beépített telekterület, közterületre a 02852 hrsz-ú úton keresztül nyitott.

##### **Megközelíthetősége:**

- Gépkocsival Budapestről az M5-as autópályán haladva Kecskemétiig, majd a 44-es számú főközlekedési úton Szarvasig, majd Szarvasról a 443-as útvonalon haladva juthatunk el Gyomaendrődre.

##### **Közművesítettség, közüzemi szolgáltatások:**

- Az ingatlan részleges közművel ellátott.

##### **Övezeti, földhasználati megkötések, szolgálatom:**

- Építési tilalom nincs, szolgálmi jogok nem terhelik, és nem illetik.

#### **4.3. A bérlő által elvégzett fejlesztések bemutatása**

##### **Ebédlő:**

1997-ben hagyományos építési móddal épült, a meglévő épülethez közvetlenül kapcsolódó jó minőségű épületrész. Megállapított használhatósági foka 90 %.

##### **Méretek, szintadatok:**

- Belmagasság: 2,25 m.

- Padlószint: + 0,05 m
- Nettó alapterülete: 43,16 m<sup>2</sup>



#### **Főbb szerkezeti elemek:**

- Alapozás: beton sáv- és lemezalapozás
- Lábazat: beton lábazat
- Szigetelés: bitumenes nehézlemez szigetelés
- Falazatok: blokktéglá falazatok 80 cm magasságig, fölötte üvegfal
- Burkolatok: hideg burkolatok
- Födém szerkezet: borított, fa gerendafödém
- Tető szerkezet: ácsolt faszervezet
- Héjalás: hullámpala fedés
- Nyílászárók: fa egy. típus szerkezetek
- Homlokzat képzés: vakolt, meszelt homlokzatok



### Fizikai állapotok, diagnosztika:

- Rendeltetésszerűen használt.
- A természetes elhasználódás mértékén kívül más értékcsökkentő hatás is tapasztalható: kisebb karbantartottsági hiányok.

#### Tusoló, szociális helyiségek és szerszámos épületbővítés

1997-ben könnyűszerkezetes építési móddal épült, a meglévő épülethez közvetlenül kapcsolódó közepes-jó minőségű épületrész, mely a régi épületrész hátsó vonalában épült. Megállapított használhatósági foka 75 %.

#### Méretek:

- Bővítmény mérete:
  - ✓ Tároló: 9 m<sup>2</sup>
  - ✓ Raktár: 16 m<sup>2</sup>



#### Főbb szerkezeti elemek:

- Alapozás: beton lemezalapozás
- Szigetelés: bitumenes nehézlemez szigetelés
- Falazatok: szerfás vázon könnyűszerkezetes faszerkezet
- Burkolatok: hideg burkolatok
- Födém szerkezet: nincs
- Tető szerkezet: ácsolt faszerkezet
- Héjalás: hullámpala fedés
- Nyílászárók: faszerkezetek
- Homlokzatképzés: festett felületek

### Fizikai állapotok, diagnosztika:

- Rendeltetésszerűen használt.
- A természetes elhasználódás mértékén kívül más értékcsökkentő hatás is tapasztalható: kisebb karbantartottsági hiányok.

### Büfé előtér

1997-ben könnyűszerkezetes építési móddal épült, a meglévő épülethez közvetlenül kapcsolódó jó minőségű épületrész, mely a régi épületrész telekbelső oldalában épült. Két oldalról nyitott, két hajós kivitelben épült. Megállapított használhatósági foka 85 %.

Méretetek:

- Nettó alapterület: 141,13 m<sup>2</sup>



### **Főbb szerkezeti elemek:**

- Alapozás: beton lemezalapozás
- Szigetelés: bitumenes nehézlemez szigetelés
- Falazatok: szerfás vázon könnyűszerkezetes faszerkezet
- Burkolatok: hideg burkolatok
- Födém szerkezet: nincs
- Tetőszerkezet: ácsolt faszerkezet 2 hajós kivitelben

- Héjalás: hullámpala és bitumenes hullámlemezfedés
- Nyílászárók: nincsenek
- Homlokzatképzés: festett felületek

#### **Fizikai állapotok, diagnosztika:**

- Rendeltetésszerűen használt.
- A természetes elhasználódás mértékén kívül más értékcsökkentő hatás is tapasztalható: kisebb karbantartottsági hiányok.

#### Belső út

Átlagosan 3 m szélességű, terepszinttel azonos útkorona magasságú pormentes út.

Méretek:

- Szélesség: 3 m
- Teljes hossz: 185 m
- Mélység: 45-50 cm
- Területe: 555 m<sup>2</sup>



Szerkezet:

- Tömörített kavics és betontörmelék 35-40 cm vastagságban.
- Felső réteg tömörített mart aszfalt 10 cm vastagságban.

Csúszda



Öntött beton alaptesttel, műgyantás felülettel, dupla csúszófelülettel kivitelezett építmény. A csúszda „vizes” kivitelű, így a lecsúszás lényegesen komfortosabb. Jó minőségű, használhatósági foka 90 %.

Méretetek:

- Hossz: 20 m
- Szélesség: 2 x 90 cm
- Szintkülönbség: 3,5 – 4 m

### Kültéri pergola



Beton lemezalapozású, fa oszlopokon álló, akácfából ácsolt tetővel, bitumenes zsindelyfedéssel kivitelezett építmény. Jó kiváló minőségű, megállapított használhatósági foka: 95 %. A természetes elhasználódáson kívül egyéb értékcsökkentő hatás nem tapasztalható.

Mérete:

- Bruttó alapterület: 50 m<sup>2</sup>

### Szennyvíztartály

1 db 30 m<sup>3</sup>-es talajszint alatti acél szennyvíztároló.

### Sportpálya (tervezés alatt)

Fém labdafogó fémhálózattal (kerítéssel) körbevett füves pálya kivitelezését tervezi az ingatlan bérelője.

Tervezett mérete:

- 220 m<sup>2</sup>

## **4.4. Az ingatlan gazdasági és pénzügyi állapota, jelenlegi ingatlankezelés**

Az ingatlan strandfürdőként üzemel. Nyitva tartására időszakos, minden év június 1-től szezonzárásig terjed. A tulajdonos önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja az ingatlant. A fentiekben felsorolt felépítmények a strand szolgáltatásainak körét növelik, ez által értéknövelő hatásuk is kimutatható.

## 5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

### **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:**

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

#### *Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése*

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

#### *A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként*

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

#### *Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként*

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

#### *A tőkésítési kamatláb meghatározása*

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

#### *A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása*

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

#### *A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték*

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

#### **Költség alapú módszer:**

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlítható adatok.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

#### *A telekérték meghatározása*

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

#### *A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása*

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertetésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

#### *Avulások számítása*

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.



Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

*A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése*

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 6. A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az épület(ek), építmény(ek) érték-megállapításánál a **költség alapú módszert** alkalmaztam.

Indokolás:

- minimális az adásvételből származó összehasonlító adat,
- a költség alapú módszer alkalmas a végrehajtott fejlesztések összegének megállapítására.

## 7. ÉRTÉKLEVEZETÉS

### 7.1. Költség alapú módszer

A megállapított érték kizárólag a fentiekben ismertetett, bérlő által történt fejlesztésekre vonatkozóan állapítja meg a piaci érték növekedését.

**Az ingatlan értéknövekedése költségalapú értékbecslés alapján:**

<i>Ebédlő</i>	
Építési költség:	3.885.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 10 %
Módosított építési költség (kerekítve):	3.500.000 Ft
<i>Tusoló, szociális helyiségek és szerszámos épületbővítés</i>	
Építési költség:	1.750.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 25 %
Módosított építési költség (kerekítve):	1.300.000 Ft

<u>Büfé előtér</u>	
Építési költség:	5.650.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 20 %
Módosított építési költség (kerekítve):	4.500.000 Ft
<u>Belső út</u>	
Építési költség:	5.550.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 10 %
Módosított építési költség (kerekítve):	5.000.000 Ft
<u>Csúszda</u>	
Építési költség:	1.100.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 10 %
Módosított építési költség (kerekítve):	990.000 Ft
<u>Kültéri pergola</u>	
Építési költség:	1.500.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 5 %
Módosított építési költség (kerekítve):	1.400.000 Ft
<u>Szennyvíztartály</u>	
Építési költség:	1.300.000 Ft
Avulás korrekció mértéke:	- 40 %
Módosított építési költség (kerekítve):	780.000 Ft
<u>Sportpálya (tervezés alatt)</u>	
Építési költség:	1.500.000 Ft
Mindösszesen:	
	18.970.000 Ft

Piaci érték növekedése (kerekítve):

19.000.000 Ft

Azaz: Tizenkilencmillió Forint

## 8. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

### Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

*Korlátozások:*

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becslült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

*Szabályozások:*

Készült a TEGOVA és az EVS irányelvei alapján, egy példányban. Minden nem szabályozott kérdésben a PTK rendelkezései az irányadók.

A számításokhoz felhasznált minden jelentős adat és információ, a mellékszámításokkal együtt megőrzésre kerül az ingatlan értékelő irattárában.

Az értékbecslés tartalmaz tizennyolc, számozott oldalt.

2014. december 22.

Szabó Bálint  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ  
5800 Békéscsaba, Csorba u. 1.  
Eng. szám: S-007/2014  
Adószám: 45718239-1-01

Szabó Bálint vagyonerőtelő