

5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.

Leszing Kft
5600 Békéscsaba,
Andrássy út 11-17.

BERUHÁZÁSOK FORGALMI SZAKÉRTŐI
ÉRTÉKELÉSE

az

*5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz szám alatti ingatlanon
lévő beruházások forgalmi értékéhez*



Készítette : Leszing Kft
Leszko György
ingatlanforgalmi szakértő
okl.ép.ü.mérnök

LESZING KFT.
5600 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.
Telefon: 66/328-018, Fax: 66/540-450
1125 Budapest, Alsó Földvár utca 17.
Első Bank R/LK: 1600006120000000-07717507
Adószám: 1436062-2-04

Készült : Békéscsaba, 2015. július 28.

Leszing Kft.

5600 Békéscsaba, Andrássy út 11-17.
Tel.: 66/328-018, fax: 66/540-450, e-mail: leszing01@mail.globonct.hu

1. oldal

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett strandfürdő

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: 5500 Gyomaendrőd
Utca, házszám	: belterület 7701/1
Hrsz.	: 7701/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Gyomaendrőd Város Önkormányzata 1/1 t.h.
Tulajdoni helyzet/forg.képesség értékelése : tulajdon/ forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen	: 7517 m ²
-------------------------	-----------------------

Jelenlegi funkció : kemping (Pájes kemping)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : költség, potlási érték alapú megközelítés

Értékelés fordulónapja : 2015. július 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

forgalmi érték: 15.500.000. ,- Ft
azaz tizenötmillió-ötszázezer forint

Békéscsaba, 2015. július 28.

Készítette:

Leszko György
okl. építészmérnök
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

2.MEGBÍZÁS

Gyomaendrőd Város Önkormányzata (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.), mint Megbízó megbízott a tulajdonában lévő, de Pájer Sándor egyéni vállalkozó által bérelt és üzemeltetett, belterület 7701/1 hrsz.-ú ingatlan (Templom-zug) forgalmi értékének, illetve a rajta lévő Pájer Sándor tulajdonát képező beruházások és felépítmények értékének meghatározásával.

A Megbízó az értékelést a közte és Pájer Sándor egyéni vállalkozó között létrejött, a belterület 7701/1 hrsz.-ú ingatlan bérleti jogviszonyához kapcsolódó elszámoláshoz kívánja felhasználni.

Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

Megbízás kelte: 2015. június

Megbízás beérkezte, átvétele: 2015. június

Helyszíni szemle egyeztetett időpontja: 2015. június

Készítésének időpontja: 2015. július 28.

Szakvélemény érvényességének időpontja: 180 nap

Értékesíthetőségi időtartam: 180 nap

Értékbecslést végző 10 évnél több gyakorlati idővel rendelkezik!

3. RÉSZLETES LEÍRÁS

A tárgyi ingatlan Gyomaendrőd város Endrődi városrészéhez közel, a Templom-zug elnevezésű üdülő területén található, a Holt-Körös közvetlen partján. A város központjától (Polg.Hivatal) észak-nyugatra cca. 6,2 km-re, míg az Endrődi városrész lakóövezeti határától cca. 1,2 km-re északra. Megközelíthető a Mezőtúr felé vezető 46-os sz. főútról Gyomaendrőd irányából Mezőtúr felé haladva a Hármas-Körös hídján átkelve, majd jobb kéz felé fordulva egy kis betonozott szakaszon keresztül.

Köz és szolgáltató létesítmények a város központjában, tömegközlekedési lehetőség, bevásárlási lehetőség az Endrődi városrész lakóövezetének határában megtalálható. Az ingatlan környezetében elsősorban üdülő ingatlanok, üdülő épületek, telkek, illetve mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok (szántók) találhatóak.

Az ingatlan fekvése a jelenlegi és a lehetséges jövőbeni funkciójával összhangban van, megközelíthetősége jó. A telek teljes területe rendezett, karbantartott, részben kerített, részben térvilágított.

Közművek:

Az ingatlanok elektromos áram ellátása közműhálózatról biztosított (220V, 380V), gázellátás nincs, vízellátás közműhálózatról történik. A keletkező kommunális szennyvíz összegyűjtése szennyvíztárolóval megoldott.

A telek területe 7517 m².

A helyszíni szemle alapján a telken az alábbi felépítmények és beruházások találhatóak:

1. Árambekötés, földvezeték (3x16 amper) 500 m, vezeték építés feltárás nem készült felmérés és helyszíni bejárás alapján kalkulált összeggel értékelt kiépült 3 db aljzat áramvételi lehetőséggel

Térvilágító lámpák kerültek kiépítésre 13 db.

2. Tájékoztató táblák (7 db)

A táblák ellenőrizhető módon megtalálhatók a kemping területén megfelelő állapotú és minőségű karbantartása szükséges

3. 30 db kültéri pad

A padok szerkezete beton ülő és támla része fa .karbantartott megfelelő állapotú

4. 2 db stég (1 db 12 m², 1 db 5,6m²)

a stégek fémszerkezetűek faburkolattal ellátottak állapotuk: részben felújításra szorulnak

5. beton partvédelem (5,25 m² 10 cm vtg.)

beton szerkezetből készült valószínűsíthetően vasalással funkciójának megfelelően a partrészt lezárására készült

6. csúszda (2 utas 20m x 1,5 m)

alapvetően beton szerkezetű alépítményre épült a csúszda rész műanyag v .üvagszál szerkezet mely részben felújításra szorul

7. 5 db horgász stég és 4 db. lejárók a vízbe

a szerkezetük fémváz a járó felület fa járó felület mely felújításra szorul a fém szerkezet felülvizsgálata szükséges

8. 10 db filagória

beton aljzaton lévő faszerkezetű paddal asztallal tető résszel ellátott filagória megfelelő állapotú

9. röplabda pálya (135 m²)

megépített homokborítású karbantartott pálya alkalmas különbözőlabda játékok lebonyolítására

10. 15 db fa szemeteskuka

faszerkezetű esztétikus szemetes gyűjtő mely a talajba rögzített a szemetes zsák része cserélhető

11. 2 járdaszakasz kültéri térburkolat lapok (260 m x 0,5 m)

beton burkolatú részben lapokból részben helyszíni betonozással készült állapota megfelelő

12. 1 db nagyobb méretű filagória (50 m²)

alapozása beton szerkezete fa héjazat zsindely állapota megfelelő karbantartott

13. 9 db faház, ebből 5 db fürdőszobával rendelkezik,

a faházak alapozása beton szerkezete könnyűszerkezet megfelelő állapotúak kivitelezési szintjük egyszerű karbantartásuk megfelelő

14. Pénztár (2,55 m²)

beton alapozású téglaszerkezetű épületen nyílászárók beépítettek tetőszerkezettel ellátott

megfelelő műszaki állapotú

15. ebédlő (43,16 m²)

beton alapozású szerkezete könnyűszerkezeti kialakítású nyílászárókkal ellátott

belső tere burkolt műszaki állapota megfelelő

16. tusoló, szociális helyiségek és szerszámos bővítés,

beton alapozású könnyűszerkezetből kialakított épület kivitelezése gyenge minőségű, karbantartott

17. büfé előtér (141,13 m²)

A fedett előtér a büfé előtti fogyasztó tér beton aljzat kialakítású fa tartó és fa fedélszerkezettel palával ellátott

18. 30 m³-es szennyvízgyűjtő tartály,

A kemping szennyvízgyűjtő rendszerrel ellátott saját szennyvízgyűjtő rendszer kiépített szennyvíztartályos módon amelyet alkalom szerűen lehet szippantani.

19. belső műút.

A kemping közlekedő utakkal ellátott szerkezetük vegyes szórt és aszfalt szerkezet részben felújításra szorulnak és karbantartásra.

20. focipálya

A focipálya homok terítésű jó állapotú karbantartott a pálya körbe kerített sportolásra alkalmas

21. Beton asztal

megfelelő állapotú

22. telepített fák 116 db

megfelelő állapotúak

23. ivóvíz bekötés

hálózati ivóvíz biztosított a kemping területén

24. Mini golf pálya

egy 10 lyukú pálya kiépített részben felújításra szorul

25. Haltisztító

egy haltisztító falazott folyóvízes mosogatóval kiépített .

26. bejárati főkapuzat

Beton alapozással faszerkezettel kis és nagykapu kialakítással került fel állításra melynek állapota megfelelő.

Beruházások felsorolása	Beruházási értékek
1 vill. 500m vez. 3db csatl. vill.bekötés 13 db lámpa	1.525.000.- Ft
2 táj-táblák 7db/20.000	140.000.- Ft
3 kült. pad 30db	900.000.- Ft
4 stégek 2db nagy	220.000.- Ft
5 partv.	1.250.000.- Ft
6 csuszda	500.000.- Ft
7 horgász stég 5db és 4db lejárók	280.000.- Ft
8 filagória 10db	1.000.000.- Ft
9 röplabda pálya	270.000.- Ft
10 szemetes kuka 15db	225.000.- Ft
11 járda készítés 130m ²	260.000.- Ft
12 nagy méretű filagória	400.000.- Ft
13 faházak	6.215.000.- Ft
14 pénztár	112.500.- Ft
15 ebédlő	2.155.000.- Ft
16 tusoló mosdó	1.173.000.- Ft
17 büfé előtér	2.116.950.- Ft
18 30m ³ szennyvíz tartály elk.	500.000. Ft
19 belső út	1.110.000.- Ft
20 foci pálya	440.000.- Ft
21 beton asztal 1db	25.000.- Ft
22 telepített fák 116	232.000.- Ft
23 ivóvíz bekötés	200.000.- Ft
24 mini golf pálya	600.000.- Ft

25 haltisztító	20.000.- Ft
26 bejárati kapu	250.000.- Ft
Megvalósulás összesen:	22.119.450.- Ft X 0.7 = 15.483.615.- Ft
Kerekítve:	15.500.000.

A beruházások megvalósulási értékét korrekciós szorzóval láttam el, mivel a fogyasztói igények megváltoztak és ezt a változást a szolgáltatások minőségével nem kompenzálták. A beruházások nagy része folyamatosan avul. A következő időszakban jelentős felújítási költség fog jelentkezni, mivel a felújításokat el kell végezni. Az ingatlanon történt beruházásokat folyamatosan próbálták állagmegóvni és karbantartani. Az egyes elemeknél szükséges a javítás, felújítás és csere. Az egyes beruházási elemek elavultak, idejétmúltak, így azok értéke folyamatosan csökken.

4. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Tehát az ingatlanon lévő beruházások, felépítmények jelenlegi értéke:

15.500.000.-Ft

azaz tizenötmillió-ötszázezer forint

Békéscsaba, 2015. július 28.

Készítette:

Leszko György
okl. építésmérnök
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
szsz.: 3970

Az értékelési szakvélemény 2 EREDETI példányban készült.

MELLÉKLETEK

- Fotók
- Térkép

Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.

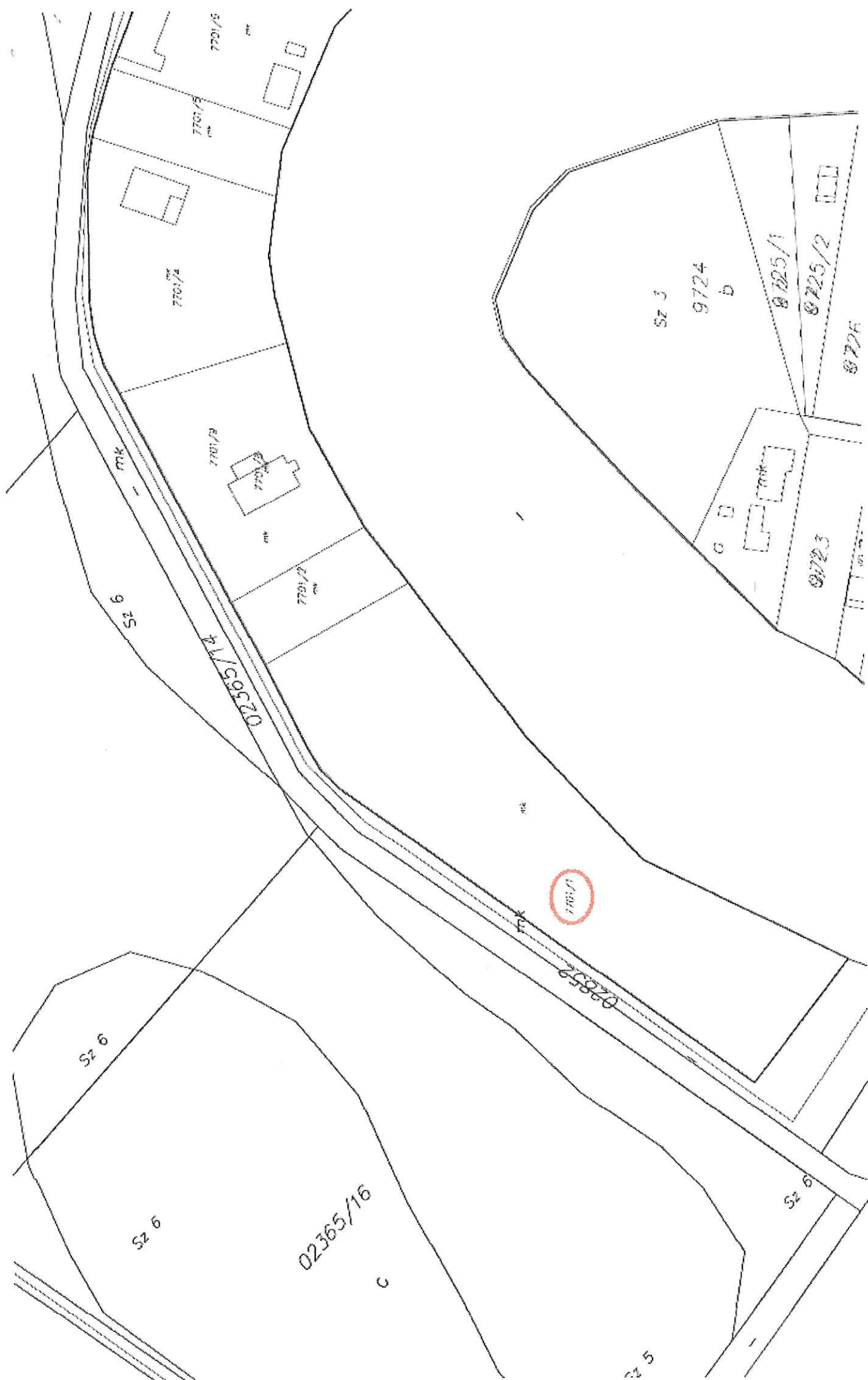


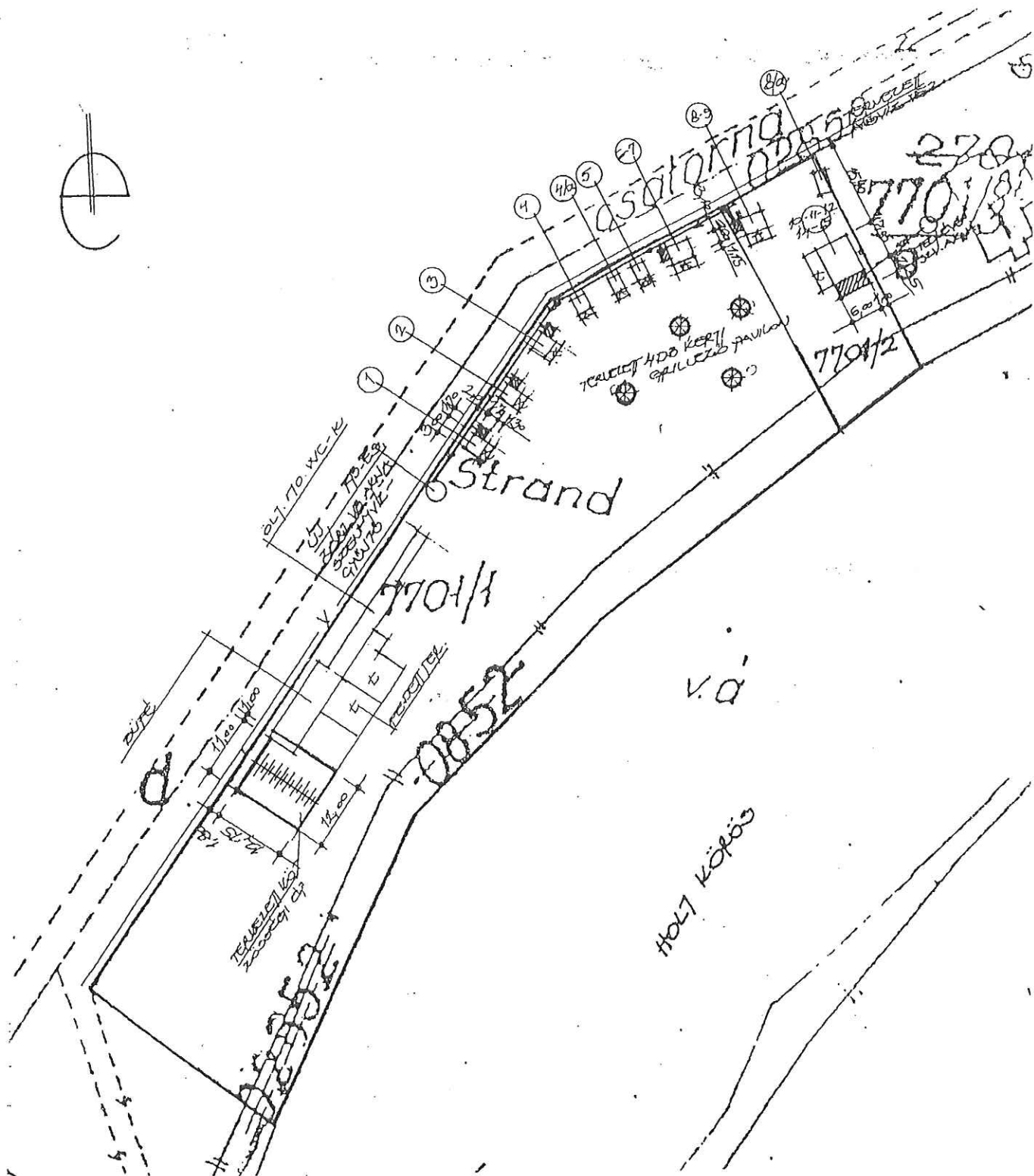
Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.



Képek: 5500 Gyomaendrőd, belterület 7701/1 hrsz.







HELYSZÍNRAJZ 1:1000

BARDI

TERVEZŐ ÉS BÉRLŐHÁZÓ
BETÉTI TÁRSASÁG

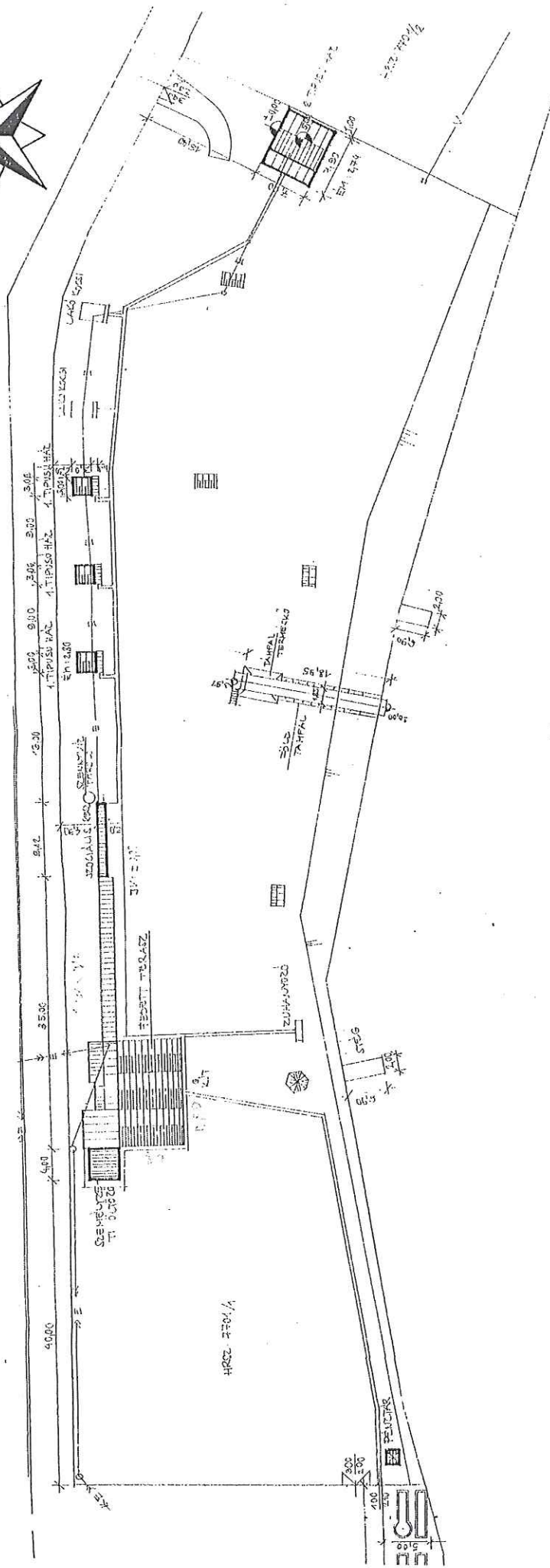
5502 GYOMAENDRÓD, MICSURÉI U. 93
TEL/FAX: 66/386-537

TERV TÁRGYA: **KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET ÉPÍTÉS
ENGEDÉLYEZÉSI TERV**

ÉPÍTETŐ: **PAJER SÁNDOR**
5500. GYOMAENDRÓD, BOGÁCSAI U. 58/1

ÉP. HELYE: **GYOMAENDRÓD, TETPLONT-ZUGI STRAND
ÉS KÖRTÉNY**
HRSZ: 7701/1.

TERVEZŐ: **BARDI ZOLTÁN ÉPÍTÉSZ** ÉKE 01-803
5502. GYOMAENDRÓD, MICSURÉI U. 25.



HELYSZÍNRAJZ M = 1 : 500

Építető: Pájer Sándor

Építő: Pájer Sándor

Építés helye: Gyomaendrőd, Szabadstrand

Hrsz: 7701/1

Építési engedélyezési terv

Tervező: Nagyné Perjesi Anikó

magasépítő mérnök

Gyomaendrőd Pásztor J

TN: E3-04-393

HELYSZÍNRAJZ

$$M = 1 : 500$$

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

2000.04.03