



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 1/6- 20 /2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. május 25 -i ülésére

Tárgy: Önkormányzati vagyon nyilvántartásba vételére vonatkozó döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-Testület!

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatához kérelmet nyújtott be az Ósi Petőfi Sportkör arra vonatkozóan, hogy szeretné bérbe venni az Önkormányzat tulajdonában álló, de jelenleg teljes felújítást igénylő, használaton kívüli lelátókat, amelyek az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező Balatonalmádi belterületi 2305 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű, 30629 m² alapterületű ingatlanon vannak tárolva. Az ügyintézés közben megállapítást nyert, hogy a lelátók nem szerepelnek az Önkormányzat nyilvántartásában.

Az Önkormányzat értékelési szabályzata szerint a többletként fellelt vagyont az állományba vétel időpontja szerinti piaci, forgalmi értéken kell a könyvekbe felvenni.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése szerint „Az ingatlan, valamint az ingó vagyon forgalmi értékét független értékbecslő által készített értékbecslés alapján kell megállapítani”.

Fentiekre tekintettel felkértük a „Seby” Igazságügyi-szakértői és Szolgáltató Bt-t (8200 Veszprém, Csap utca 21.), hogy készítse el az értékelési szakvéleményt, amely az előterjesztés 1. melléklete és a bizottsági és a testületi ülésen kerül kiosztásra.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a műszaki szakértői véleményben szereplő értéken az Önkormányzat vegye számviteli nyilvántartásba a lelátókat korlátozottan forgalomképes vagyoni elemként.

2. Balatonalmádi Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező külterületi 026/1 hrsz-ú, kivett temető megnevezésű, 52826 m² alapterületű ingatlan, amely természetben a Remetevölgyi út 20. szám alatt található. A temetőben található egy vélhetően 1907. évből származó kőkereszt, amelynek restaurálása céljából pályázati forrást próbálunk igénybe venni. A kőkereszt korának megállapítása és tudakozódás során megállapítást nyert, hogy ez a régi emlék sajnálatos módon nem szerepel az Önkormányzat nyilvántartásában.

A kőkereszt értékének meghatározására megbízási szerződést kötöttünk a műtárgyak független értékbecslésére szakosodott OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 1089 Budapest, Elnök utca 1.) társasággal (a továbbiakban: Társaság). A Társaság által kijelölt szakértő véleményét az előterjesztés 2. mellékleteként csatolom.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a műtárgy szakvéleményben szereplő 15.000.000 Ft eszmei értéken az Önkormányzat vegye kataszteri és számviteli nyilvántartásba a kőkeresztet korlátozottan forgalomképes fellelt vagyoni elemként.

7 Jelu M K

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokban foglaltak figyelembevételével dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. május 16.



Fabó Péter
polgármester

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Kossárné Gál Alexa ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Melléklet:

1. melléklet: Igazságügyi Műszaki szakértői szakvélemény
2. melléklet: Műtárgy szakértői szakvélemény

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2023. (...) önkormányzati határozata

az Önkormányzati vagyon nyilvántartásba vételére vonatkozó döntésről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Az Önkormányzati vagyon nyilvántartásba vételére vonatkozó döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 2305 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű, 300629 m² alapterületű ingatlanon található, jelenleg használaton kívüli, felújításra szoruló 8 db lelátót a „Seby” Igazságügyi-szakértői és Szolgáltató Bt. (8200 Veszprém, Csap utca 21.) által készített értékelési szakvéleményben megállapított 35.000,- Ft/db nettó piaci, forgalmi értéken számviteli nyilvántartásba veszi korlátozottan forgalomképes vagyoni elemként.
2. A Képviselő-testület felhívja a Jegyzőt, hogy gondoskodjon az 1. pontban körülírt korlátozottan forgalomképes vagyoni elemek számviteli nyilvántartásba vételéről.

Felelős:	dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző
Hivatali felelős:	1-2. pontban: Regenyéné Király Andrea osztályvezető
Határidő:	1-2. pontban: 2023. június 20.

Balatonalmádi, 2023. május 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2023. (...) önkormányzati határozata

az Önkormányzati vagyon nyilvántartásba vételére vonatkozó döntésről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Az Önkormányzati vagyon nyilvántartásba vételére vonatkozó döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a balatonalmádi 026/1 hrsz-ú, kivett temető megnevezésű, 52826 m² alapterületű, természetben a 8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi út 20. szám alatti Pinkóczy temetőben fellelt vöröskő keresztet az OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 1089 Budapest, Elnök utca 1.) által készített értékelési szakvéleményben megállapított 15.000.000,- Ft eszmei értéken korlátozottan forgalomképes fellelt vagyoni elemként számviteli nyilvántartásba veszi.
2. A Képviselő-testület felhívja a Jegyzőt, hogy gondoskodjon 1. pontban körülírt korlátozottan forgalomképes vagyoni elem vagyontásteri nyilvántartásba vételéről.

Felelős:	dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző
Hivatali felelős:	1. pontban: Regenyéné Király Andrea osztályvezető 2. pontban: Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő:	1. pontban: 2023. június 30. 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. május 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Ügyszám: 1/6- 9/2023.
Saját ügyszám: 12/2023

IGAZSÁGÜGYI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI SZAKVÉLEMÉNY

Megrendelő: Balatonalmádi Város Önkormányzat
Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Az ügy tárgya: A Balatonalmádi gondozásában lévő (BSE Spottelep) 8 darab fémváz, fadeszkás többszintes sportlelátó érték meghatározása

A szakértői vélemény 2 példányban készült.

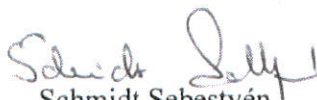
Kapják: 1 pld. Megrendelő
1 pld. Szakértő


Ez az 1. számú példány
Számozott lapok száma: 12
Mellékletek száma: 1
Felvételek száma: 17

" SEBY " BT

Igazságügyi szakértő társulás
8200 Veszprém, Csap u 21.
Adószám: 27265745-1-19

Kiadvánvoztta és készítette: Tel.: 88-326-551, 20/262-1054 **Készítette:**
Zirc és Vid. takszöv.: 73900092-10007053


Schmidt Sebestyén
Igazságügyi műszaki szakértő
Eng.sz./Ig. sz. 6038/270675


Schmidt Sebestyén
Iű. szakértő Piaci ár és értékbécslés
Eng.sz./Ig. sz. 6039/280867

Veszprém, 2023. április 14.

Schmidt Sebestyén (engsz:1608)
8200 Veszprém, Csap utca 21.
Tel: 30-359-5595, 88-326-551
E-mail: schmidt.l.teri@gmail.com

Schmidt Sebestyén (engsz: 1609)
8200 Veszprém, Gulyadombi sétány 13.
Tel: 20-262-1054, 88-402-442
E-mail: sebestyen.l.schmidt@gmail.com

I. A megbízás

A Megbízó megbízást ad a „*Seby*” **Igazságügyi-szakértői és Szolg. Bt-nek** (8200 Veszprém, Csap utca 21.). Ebben felkérte, hogy tegyen szakértői nyilatkozatot a tulajdonában lévő, használati területen található 8 darab fémvázás sportlelátó, mint tárgyi eszközökkel kapcsolatosan feltett kérdésre vonatkozóan. A megbízott a szakértői szakvélemény elkészítésével **Schmidt Sebestyénné** (Veszprém, Csap u. 21.) *használt cikkek piaci ár és értébecslés igazságügyi szakértőjét bízta meg, aki segédszemélyként bevonta a társulás tagját, Schmidt Sebestyén* (Veszprém, Gulyadombi sétány 13.) *műszaki igazságügyi szakértőt.*

Mint kirendelt és megbízott szakértők kijelentjük, hogy az ügyben érintett féllel szemben elfogultak nem vagyunk, kizáró ok alá egyébként sem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan, eljáráson kívüli

S Z A K V É L E M É N Y Ü N K E T.

II. Előzmény

A megbízó képviselőjétől kapott információk alapján az önkormányzat tulajdonát képező és a konkrét vizsgálat alá vont *8 darab egyedi építésű sportlelátó – mint tárgyi eszköz – nyilvántartásba vétele mellett döntöttek.* Ehhez a Megbízónak az adott konkrét vagyontárgyak jelenlegi állapot szerinti forgalmi értékmeghatározása vált indokolttá.

A megbízást követően, személyes egyeztetés alapján a betárolási és egyébként használati területén, Balatonalmádiban a BSE Sporttelepén (8220 Balatonalmádi Véghegyi Dezső u. 18.) lévő helyen a homokos pálya körül elhelyezett *a vagyontárgyak szemlézésre kerültek.*

A szemle során a szakértők a szakvéleményhez szükséges adatokat és azok különböző mennyiségi és kiviteli technikai paramétereit (felépítés, méretezés, kiviteli paraméterek, állapot, használat, hasznosíthatóság stb.) összegyűjtöttek. A helyszínen a szemlézett tárgyakról a szakértői munkához egyéb paramétereket tartalmazó dokumentum (pontos gyártási paraméterek), vagy kapcsolódó adat, információ (vétel / kor / karbantartottság) nem áll rendelkezésre. Ennek figyelembevételével a raktározással megbízott személy jelenlétében az adatrögzítést elvégeztük.

III. A szakértői feladatok meghatározása

A kirendelő határozatban megfogalmazottak szerint a szakértői vélemény két konkrét feladatkört kérdéskört tartalmaz. Ezek a megbízási szerződés tartalma szerint a következők:

- 1. Tartson a szakértő helyszíni szakértői szemlét a 8 darab sportlelátók betárolási helyszínén Balatonalmádiban, a BSE Sporttelepen.**
- 2. A szakértő a szemle alapján nyilatkozzon a megbízó által megjelölt 8 darab vagyontárgy „sportrendezvény lelátó” piaci forgalmi értékére vonatkozó nettó értékeiről.**
- 3. Egyéb szakértői észrevétel, megjegyzés**

Az előzetesen összegyűjtött adatok és a rendelkezésre álló, illetve egyéb beszerzett információk alapján a kérdésekre *a konkrét szakértői válaszokat – azaz a darabonkénti és egységes konkrét forgalmi értékre vonatkozóan megjelölést és ahhoz kapcsolódó egyéb észrevételeinket – az elemző rész utáni összefoglalóban adjuk meg.*

A vagyontárgyak szakértői szemléje:

A rendelkezésre álló információk szerinti vagyontárgyak előzetes – háttérben végzett – felmérését követően **2023. március 26-án helyszíni szakértői szemlét tartottunk Balatonalmádiban a Vég helyi Dezső utca 18. szám alatti BSE Sporttelepen.**

A szakértői szemlén a vagyontárgyak kiviteli jellegét és a valós, tényleges méretfelvételét követően annak általános állapotát is rögzítettük, illetve azokról áttekintő és az általános állapotot is mutató fényképek készültek (I-es fényképmelléklet) későbbi piaci és pótlási adatgyűjtési célból.

A szakértői szemlén a 8 darab – nem összefüggő és összeépített – egység esetében először **vizuális szemrevételezéssel** megvizsgálásra került azok kiviteli, gyártási paraméterei és általános állapoti jellege. Ezt követően konkrét **méret rögzítés került végrehajtásra** mérőszalaggal, illetve tolmérővel az összes egység esetében.

Eljáró szakértők nyilatkozatai:

- » Az érték-megállapítások ÁFA-t nem(!) tartalmaznak.
- » Alulírott szakértők nyilatkozzák, hogy a vagyontárgyak adatait és nem látható paramétereit a megbízó nyilatkozata és a bemutatott dokumentumok alapján rögzítették.
- » hogy az érintett fél irányában nem elfogultak, személyes indíttatásuk nincs.
- » hogy a meghatározott értékeket az elvárható körülményekkel, a vagyoneértékelésre vonatkozó hazai és nemzetközi normáknak megfelelően határozzuk meg.

Szakértői szakvélemény felépítése:

A szakvéleményben először ismertetésre kerül az adott konkrét esetben alkalmazandó, a tárgyköre jellemző *forgalmi érték meghatározási elv menete*, mely megfelel a hazai piaci gyakorlatnak.

Ezt követően ismertetésre kerülnek a szakértői szemlén rögzítettek alapján *a vizsgált konkrét vagyontárgyak esetében a lemért és megfigyelt konkrét alapadatok és egyéb állapoti jellemzők.*

Majd ezen alapadatok alapján ugyanazon fejezet részben értékelemzést, *érték meghatározást végzünk a forgalmi érték(ek)re vonatkozóan* az állapot és egyéb paraméterek mérlegelésével és a beszerzett adatok felhasználásával.

IV. Az alkalmazott szakértői vizsgálat módszerének ismertetése

A vizsgált vagyontárgyak jellemző piaci forgalmi értékének meghatározását a rendelkezésemre álló információk, illetve adatok alapján a szakértői gyakorlatot követve – mivel azokra nincs egységes forgalmi érték számítási módszer – *elsősorban piaci keresletet és kínálatot figyelembe véve indokolt megjelölni.* Ennek oka az, hogy azok speciális műszaki vagyontárgyak *szabadáras árukörbe tartoznak.* Konkrét fogyasztói árakat befolyásolja azok forgalmazási helye, eredeti funkciójában történő használhatósága, az adott konkrét keresleti igények és ehhez kapcsolódóan azonos, vagy funkciójában hasonló egységek használtpiaci kínálati értékei.

Ennek előzetes értékbehatárolására hazai és nemzetközi – jellemzően Internetes – fórumokon **használtpiaci adatgyűjtést végeztünk.** Ennek eredményeként **kijelenthető lett, hogy a konkrét kiviteli jellegű** (mobilizálható jellegű / fix kivitelű / többszintes kialakítású lelátó), **biztonságtechnikai minősítés nélküli** (nincs biztonságtechnikai minősítése) egységek hazai és nemzetközi *használtpiaci kínálati jellege nagy mennyiségben nem jellemző.* Ezért ez alapján kijelenthető, hogy annak **használtpiaci keresleti és kínálati értékekre épülő – reális – forgalmi érték meghatározása szakértői szempontból igazolhatóan nem vizsgálható.**

Ezért a **pótlási értékalapú használtérték meghatározására vonatkozó meghatározási módszere kerül alkalmazásra**. Ez alapján kiindulási alapként meghatározom az *adott paraméterekkel rendelkező egység pótlási, kivitelezési költségét (A.)*, amelyet aztán módosítom annak műszaki, általános állapot, hatósági üzemeltethetőségi és piaci keresettség tényezőikkel (B.).

A.) Pótlási, előállítási érték meghatározás:

Ennek keretében először meghatározom az anyaforrásigényt, majd az egyéb járulékos összeállítási paramétereket a szakértői szemlén rögzített kiviteli jelleg alapján.

⇒ Anyagköltség meghatározása

Az összes (8 darab) lelátó azonos összetétellel és anyagminőséggel rendelkezik. Az ahhoz szükséges vasanyag (zártszelvények), kötőelemek (kapupántcsavar), illetve a padok faanyagának átlagármegjelöléséhez *többek között a következő forrásokat* használtam fel:

- Timár Vaskereskedelmi Kft. - vas- és acélsanyagok forgalmazása (Fót)
- László-Ker. Zár Szaküzlet - kötőelemforgalmazó (Veszprém)
- Fadepo-Holz Kft. - fűrészáruforgalmazó (Budapest)
- Anda Festékáruház - festékanyagforgalmazó (Veszprém)

A konkrét kiviteli jellegű alapanyagok jelenlegi árának *átlagos kiskereskedelmi forgalmi értékét* veszem alapul a szakértői szemlén rögzített és anyagjegyzett tételek alapján.

⇒ Munka / összeállítási érték meghatározás

A konkrét paraméterekkel rendelkező kiviteli jellegű egységek előállítási időigényével és ez alapján összesített költségigényével (összeállítás / felületkezelés) kértem összeállítási kiviteli ajánlatot szakipari vállalkozásoktól. Ezek többek között a következők voltak:

- Grand-Fer Kft. - vas- és lakatosmunkák (Veszprém)
- Cornus Bt. - asztalosipari szakműhely (Veszprém-Gyulafirátót)

A beszerzett információkat figyelembe véve a konkrét kiviteli jelleg alapján ráfordított munkaidő munkaóradíj, valamint az egyéb járulékos költségek figyelembevételével határozom meg *a konkrét, átlagosnak tekinthető kivitelezési költségigényt*.

Ezen **részerérték összegzésével megkapom** a vizsgálat tárgyát képező komplett és összeépített szerkezet jelenlegi kivitelezésének **tekinthető komplett új darabértékét**, amely a konkrét érték meghatározás alapját képezi.

B.) A vizsgált egységek valós forgalmi érték meghatározása:

Az A.) pontban megjelölt kiindulási újként történő kivitelezési, pótlási értékét a konkrét egysége valósan rögzített paraméterei és kiviteli jellege alapján *korrekciós tényezők szerint felülvizsgálom, azaz aktualizálom a jelenlegi forgalmi értékére*. Ezen tényezők a következők:

⇒ Műszaki korrekció:

A főbb egységek műszaki, kiviteli és állapot, jellege külön megvizsgálásra kerül a szakértői szemlén rögzítettek alapján – és szakmai gyakorlati alapú háttérszámításokkal – adott mértékű részegységkorrekciók alkalmazásával (acél / kötőelemek / fa). Majd ezen értékeket súlyozva és összegezve kerül alkalmazásra a megjelölt kiindulási alapértékkorrekciónál. Az így megjelölt %-os érték tekinthető a konkrét egység – szakértői gyakorlati alapú – *műszaki szempont szerinti érték korrekciós tényezőjének*.

⇒ Piaci keresettség korrekció:

Az előbbihez kapcsolódóan a konkrét vagyontárgy (márka, méret, használhatósági, alkalmazhatósági paraméterek stb.) valós keresettséghez igazítva, szükség szerinti korrekcióval kerül további korrigálásra az alapérték. Ez a %-os korrekció tekinthető – az ugyancsak szakértői gyakorlati alapú – *piaci, keresettség korrekciós tényezőjének*.

⇒ Egyéb korrekciós tényezők:

További *speciális hatósági engedélyezési korrekciós tényezők* alkalmazása is indokolt lehet a konkrét egység hatósági engedélyezése (pl. ÉMI-TÜV minősítés) és hatósági hasznosíthatósági paraméterei alapján ugyancsak %-os korrekcióként módosítva az.

Ezen megjelölt értékmeghatározási módszerrel, azaz a *pótlási alapparaméter (A.) megjelölésével és konkrét korrekciós tényezők alkalmazásával (B.)* meghatározható a vizsgált sportlelátó egységek bruttó forgalmi értéke, amelyből az *ÁFÁ-val (állami forg. adó (27%)) csökkentett – és a megbízásban is kérdésként megjelölt – nettó érték már közvetlenül megjelölhető.*

V. A konkrét forgalmi érték meghatározása

A vizsgálat tárgyát **8 darab teljesen egyforma** paraméterekkel rendelkező, azonosnak tekinthető műszaki állapotú, egyedi építésű, fix kivitelű és merev kialakítású **mobil rendezvénylelátó képezi.** Így az **értékmeghatározás során azokat összevontan kezelhetem is értékelem is.** Az értékmeghatározáskor egy egységre vonatkozóan határozom meg annak értékét, melyet aztán az összefoglaló értékmeghatározásban – a fényképekhez kapcsolódóan – **összesítve is megjelölök.**

Ez alapján a következőkben előbb ismertetem egy adott egység *kiviteli jellegét, főbb műszaki paramétereit* (V/1-es fejezet), majd megjelölöm annak *általános állapotú jellegét* (V/2-es fejezet). Végül a IV-es fejezet értékmeghatározását követve megadom a *forgalmi értékmeghatározásra vonatkozó megállapításaimat* (V/3-as fejezet).

V/1. A vizsgált egység műszaki és kiviteli paramétereit

A 8 darab (5+3 darab) egyedi gyártású egység (1-2-es fényképmell.) a rendelkezésre álló információ és a szakértői szemlén rögzítettek alapján *egy időben kerültek beszerzésre és mindennemű gyártási és típusjelzésre vonatkozó azonosító nélküli,* egyedi gyártású, de azonos kiviteli egységeknek tekinthetők.

Egy adott egység főbb műszaki alapparamétereit a következők:

- Mennyisége: 8 darab
- Egység márkája, típusa: nem ismert (egyedi gyártású)
- Gyártási ideje: nem ismert (nyilvántartásban nem szerepel)
- Színe: barna fém váz / eredeti faszínű deszkaülőfelülettel
- Bizt. minősítési besorolás: nincs
- Átfogó mérete: cca. 2m (2.040 mm) – szélesség
cca. 6m (6.080 mm) – hosszúság
cca. 1.5m (1.540 mm) – magasság
- Ülőfelületszint mennyisége: 3 darab
- Ülőhelyek száma: cca. 36 fő (3 sorban 50 cm-es távolsággal)
- Ülőhelyek beosztása: nincs
- Ülőfelületek szélessége: 760 / 760 / 360 mm (alsó / középső / felső)
- Háttámla magassága: 400 mm (felső szinten)
- Háttámla kivitele: 1 darab deszka
- Külön közlekedőrész szinteken: nincs – ülőfelülettel egy egységet képez
- *Általános kiviteli jelleg:* A talajhoz nem rögzített, egyéb alapozással sem rendelkező, mobilizálható rendezvénylelátó (vagy sportlelátó) merev,

nem oldható vázszerkezettel, 3 szintes, fapadlózatú ülőfelülettel, felső szinten háttámlával, de oldalkorlátok nélküli egységnek tekinthető.

Vázszerkezet műszaki kiviteli jellege:

- Anyagösszetétel: acél zártszelvény
- Anyagkivitel: 40x40x3 mm-es szabványos zártszelvény
- Rögzítése: hegesztett kötéssel
- Felületkezelés: festéssel (barna) (3-as fényképmell.)
- Talprész kialakítása: keretes kiviteli jellegű kereszt és hosszirányban kilógó konzolokkal rendelkezik, de földbe történő konzolos pozícionálása nincs (4-es fényképmell.)
- Vázrész kialakítása: lépcsős szerkezet, fordított „L” alakú, egymásra hegesztett kialakítás 5 darab lábrészszelvénnel (5-ös fényképmell.)

Szerelvényezettség:

- Vázrész és ülőlapok rögzítése: kötőelemekkel / oldható kötéssel
- Jellege: M6 x 70 mm-es kapupántcsavar
- Ülőlécenkénti rögzítés száma: 90 darab

Ülőfelület műszaki kiviteli jellege:

- Anyagösszetétel: kemény fa (tölgy, bükk stb.)
- Jellege: padló (6-9-es fényképmell.)
- Mérete: 100 x 50 x 6.000 mm
- Kivitele: légszáraz, mélyápolt és felületkezelt jelleg
- Rögzítése a vázrészhez: csavarkötéssel (kapupánt) / a keretértszen kis konzolokkal a belógás megakadályozva

Összességében kijelenthető, hogy a komplett lelátóegység **jelen állapotában is stabil, felborulási veszéllyel és belengéssel sem rendelkező merev vázszerkezetűnek**, de biztonságtechnikai engedélyekkel, vagy minősítéssel nem rendelkező „hobby” kategóriájú **egységnek tekinthető**.

V/2. A vagyontárgyak általános állapot jellemzése

A 8 darab azonos korú, műszaki kivitelű, műszaki és esztétikai állapotúnak tekinthető rendezvénylelátó összevont általános állapot jellemzése a következő egységenkénti bontásban:

A vázrész és a kötőelemek általános állapota:

- Az acél zártszelvény vázrészben repedés, törés vagy deformáció nem azonosítható. Ugyanúgy korábbi sérülés szakszerűtlen javítására utaló bármilyen nyom sem állapítható meg.
- Az eredetileg barára festett felület megkopott és bemattult (3-as fényképmell.) úgy a föld feletti részen, mint a talprésznel egyaránt, amely egyébként a föbe süllyedve található a föld nedvességtartalmának kitéve (4-es fényképmell.).
- A fém szerkezeti vázrészben átrozsdásodott rész nem azonosítható csak felületi korrodálódás úgy a külső felületi tartományban, mint a nyitott zártszelvény belső felületén egyaránt.
- A kötőelemek több egység tekintetében korrodálódtak. Így esetleges szerelvénybontás esetén annak tovább hasznosítása nem lehetséges. Megbontás esetén cseréjük indokolt.

A szerkezeti vázrész műszakilag *funkcióját tekintve rendeltetésének megfelelőnek minősíthető*, de felületkezelési szempontból annak – hosszabb ideje elmaradt – karbantartó felületkezelése indokolt. A kötőelemek általános állapota alapján azok rossz általános állapotúnak tekinthetők, de jelen pozíciójukban funkciójuknak még megfelelőnek minősíthetők.

A padrész (faszerkezet) általános állapota:

- Az ülőfelületek deszkái és a felső szint háttámlája azonos méretű, kivitelű, anyag és általános állapotúnak tekinthető. Néhány korábban kiváltott egység kivételével jellemzően erősen elhasználódott általános állapotúaknak tekinthetők ezek a szerelvények.
- Az egységek közül több elkorrodálódott, szétmállott. Több padlótartományban hiányoznak padlórések (6-os fényképmell.), máshol egész egyszerűen elmorzsolódtak (7-8-as fényképmell.). Jelen állapotában azok funkciójában történő használata nem tekinthető biztonságosnak szilárdságuk (9-es fényképmell.) miatt.
- A deszkák felületkezelése hosszú idő óta nem történt meg. Így a néhány kicserélt egység is erősen elhasználódott, porózus állapotúnak tekinthető.

Összességében a deszkázat átlagos alatti általános állapotúnak tekinthető és minősíthető. Az eredeti funkciójában nem használható. *Tovább hasznosítás esetén azok azonnali cseréje indokolt.*

Összefoglalóan megállapítható, hogy a vizsgált egységek közül azok *vázrésze funkciójában megfelelőnek tekinthető, de felületkezelési szempontból felújító karbantartásuk indokolt.* Azonban a *kötőelemek és a deszkázat funkcióját tekintve már nem képviselnek műszaki értéket.* Azok bármilyen további használatot megelőző cseréje indokolt.

V/3. A konkrét forgalmi érték meghatározása

A IV-es fejezetben megjelölt érték meghatározási elvet követve a következőkben – az azonos kivitelű és állapotú egységek közül – egy egység forgalmi érték meghatározását végzem el, amelyet aztán az összes egység esetében összegezve is megjelölök.

• 1 darab egység kiindulási / pótlási – önköltségi – újértékének meghatározása (A. pont):

- Kiindulási anyagigény (zárt szelvény / kötőelemek, deszka)
- Járulékos összeállítási, felületkezelési munkaérték
- Egyéb segédanyagok

Egységértékbeszerzést követő háttérszámításom alapján egy darab rendezvényelátó egység átlagos önköltségi előállítási értéke (180.000-260.000 Ft) *bruttó 220.000 Forintot* képvisel. Ezt a kiindulási értéket veszem figyelembe a valós érték meghatározáskor.

• 1 darab egység korrekciós tényezőivel a valós forgalmi érték meghatározása (B. pont):

- *Műszaki érték-korrektúra mértéke:* Jelentős mértékű negatív korrekció alkalmazása indokolt az előző alpontban megjelölt műszaki állapot tartalom miatt. Ennek mértékét -50%-ban határozom meg.
- *Piaci keresettség korrekció mértéke:* Az adott jellegű rendezvényelátó piaci keresettsége átlagon alulinak tekinthető és minősíthető. Ennek oka többek között a nehezen szállítható (fix), korlátozottan mobilizálható és áttelepíthető jellege (jellemzően csak külterületen használható), az ülések kivitele (pad jellegű, részben háttámla nélküli), illetve a szakaszoltan állatható (kihasználtság, elrakodás stb.) jellege egyaránt. Ezen jellemzők miatt további 18 %-os értékcsökkenés alkalmazását tartom indokoltnak érvényesíteni.

- *Egyéb értékcorrekció mértéke:* Az egyedi gyártmányú, mindennemű eredetigazolás, típusbizonyítvány, vagy hatósági engedély nélküli egység hasznosítása és esetleges továbbértékesítés esetén annak keresettsége átlagon alulinak tekinthető. Így további negatív korrekció alkalmazását tartom indokoltnak alkalmazni, melynek mértékeként további 12 %-os korrekciót tartok indokoltnak alkalmazni.

A konkrét kiviteli és állapotai jelleg alapján összesített korrekciós értéként [-(50+18+12) %] alapján a forgalmi alapértéket kerekítve *176.000 Forinttal indokolt csökkenteni.*

Forrásalapértékből kiinduló háttérszámításom alapján **1 darab rendezvénylelátó egység** jelenlegi, azaz **2023. április hónapban érvényes** forgalmi darabértéke (220.000-176.000 Ft) *bruttó 44.000 Forintot* képvisel, melynek a **nettó – 27 % ÁFA-val csökkentett – darabáras értéke (kerekítve):**

nettó 35.000 Forint értéket képvisel.

Az összes egység (10-17-es fényképmelléklet) azonos kiviteli és állapotai jellege alapján ugyanezen szakértői és piaci szempontból egyaránt azonos darabértékűnek tekinthető. Így kijelenthető, hogy a **8 darab rendezvénylelátó összesített forgalmi értéke** (35.000 Forint x 8 db.):

nettó 280.000 Forint értéket képvisel.

V. Összegzés, válasz a konkrét kérdésekre

A szakértői megbízásban feltett kérdés(ek) alapján a konkrét szakértői válaszok a következők:

1. Tartson a szakértő helyszíni szakértői szemlét a 8 darab sportlelátók betárolási helyszínén Balatonalmádiban, a BSE Sporttelepen.

A megbízó által megjelölt képviselő személy jelenlétében Balatonalmádiban a Véghegyi Dezső utca 18. szám alatti BSE Sporttelepen **2023.03.26-án a megjelölt tételekről vizuális helyszíni szemlét tartottam**, ahol a megfigyelési és mérési adatgyűjtésen kívül fényképfelvételeket is készítettem (I. számú fényképmelléklet).

2. A szakértő a szemle alapján nyilatkozzon a megbízó által megjelölt 8 darab vagyontárgy („sportrendezvény lelátó”) piaci forgalmi értékére vonatkozó nettó értékeiről.

A vizsgálat tárgyát képező **8 darab azonos kivitelű, egyedi gyártású (sport)rendezvény lelátónak** a megtekintett állapotában rögzített jellemzőinek figyelembevételével – azok forgalmi értéke nettó 35.000 Forint/darab értéke jelölhető meg. Ezen összeg **a 8 darab azonos kivitelű és általános állapotú egység esetében:**

nettó 280.00 Forintban határozható meg.

3. Egyéb szakértői megjegyzések

- *A hazai értékképzési gyakorlatot követve a tárgyak értéke azonosnak tekinthető a vizsgált időszakra vonatkozó pótlási értékalapú forgalmi értékkel, ahol figyelembe vettük azok állapotát, valamint piaci keresleti és kínálati viszonyokat is egyaránt.*
- *A vizsgálat alá bevont 8 darab egyedi azonosító, vagy eredetigazolás nélküli vagyontárgy kora, műszaki tartalma és szerelvényezettsége, illetve állapoti jellege azonosnak tekinthető. Így azok ugyanolyan forgalmi értékűeknek kerültek megjelölésre.*
- *Az értékmegállapításnál az egységek speciális kiviteli és jellemző piaci kínálati jellege miatt újragyártási alapú forgalmi érték meghatározási szakértői módszert alkalmaztam. Figyelembe lett véve a vagyontárgyak műszaki, kiviteli, állapoti és eredetigazolási jellegén kívül azok piaci keresettsége tovább-hasznosíthatósági szempontból is.*
- *A megjelölt forgalmi érték meghatározás érvényességi időtartamát az elkészítési időponttól számítva 3 hónapban jelöljük meg.*

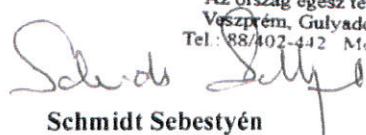
Egyéb szakértői észrevétel, illetve megjegyzés az üggyel kapcsolatosan nincs.

Melléklet:

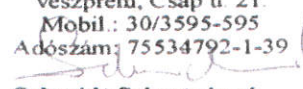
I-es melléklet: A 2023.03.26-i szakértői szemlén rögzített felvételek (1-17 fényképmell.)

Veszprém, 2023. április 14.

Kiadványozta és készítette:


Schmidt Sebestyén
 Igazságügyi szakértő
 Gépjármű műszaki szakértő

SCHMIDT SEBESTYÉN
 gépjármű közlekedési műszaki
 igazságügyi szakértő
 Az ország egész területe 6038 I.sz.
 Veszprém, Gulyadombi sétány 13.
 Tel.: 88/402-442 Mobil: 20/262-1077


Schmidt Sebestyénne
 Igazságügyi szakértő
 Használati cikkek, kulturális javak
 piaci ár és értékbecslése

SCHMIDT SEBESTYÉNNÉ
 igazságügyi szakértő, használt cikkek
 piaci ár- és értékbecslése; kulturális javak
 piaci ár és értékbecslése
 Veszprém, Csap u. 21.
 Mobil: 30/3595-595
 Adószám: 75534792-1-39

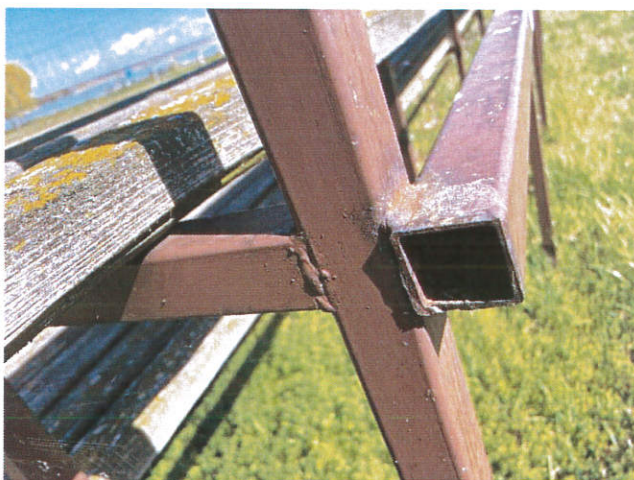
I. számú fényképmelléklet



1-es fénykép: A 5 darab hegy irányában lévő lelátó (I-V. egység)



2-es fénykép: A három, vízre merőlegesen elhelyezett lelátó (VI-VIII. egység)



3-as fénykép: A vázrész kiviteli jellege, kötése és szerelvénytetszete



4-es fénykép: A földszinttel találkozó vázrész (talpazat)



5-ös fénykép: A vázrész kiviteli és az egyes ülőszintek kiviteli jellege



6-os fénykép: A padlórészek hiányos állapotú jellege (példa)



7-es fénykép: A padlórészek szépmálló általános állapoti jellege (példa)



8-as fénykép: A padlórészek szépmálló általános állapoti jellege / kötőelemek állapota (példa)



9-es fénykép: A padlórészek beszakadt általános állapoti jellege (példa)



10-es fénykép: A jobboldali első lelátó (I. egység)



11-es fénykép: A jobboldali második lelátó (II. egység)



12-es fénykép: A jobboldali harmadik lelátó (I. egység)



13-as fénykép: A jobboldali negyedik lelátó (IV. egység)



14-es fénykép: A jobboldali ötödik lelátó (V. egység)



15-ös fénykép: A rövid oldalon lévő első lelátó (VI. egység)



16-os fénykép: A rövid oldalon lévő második lelátó (VII. egység)



17-es fénykép: A rövid oldalon lévő harmadik lelátó (VIII. egység)

OMSZI Nonprofit Kft.

cím: 1089. Budapest Elnök u.1. levélcím: 1433 Budapest, Pf.: 170. telefon: (36-1)799-46-60

Előadó: Hidas Bence

Iktatószám: K-205-11/2022

Ügyiratszám: 58/2022

Az 1991. évi XX. törvény 109. §. (1., 2.) bekezdése alapján készült

S Z A K V É L E M É N Y

A Balatonalmádi Pinkóczi temetői kereszt restaurálásáról és értékbecsléséről

A szakvélemény Balatonalmádi Város Önkormányzata felkérésére és költségvállalásával készült.

Balatonalmádi Város Önkormányzata a Pinkóczi temetőben lévő, vöröskő kereszt restaurálása mellett döntött. A kereszt alkotója ismeretlen, készítésének időpontja vélhetően 1907. A kereszt nem szerepel a település vagyonkataszterében, ezért annak értékbecslése szükségessé vált.

Az OMSZI Nonprofit Kft. által összehívott szakértői bizottság 2023. február 22-én megtekintette és meghatározta kőkereszt értékét a balatonalmádi Pinkóczi temetőben megtartott ülésen (8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi út 20.)

A szakértői bizottság üdvözli a kereszt restaurálásának szándékát. Véleményük szerint egy magas szinten kivitelezett, minőségi munkáról van szó. A szabadkezűleg megmunkált alkotás egyedi jellege tovább növeli művészi minőségét. Mivel a kereszt anyaga a Balaton-felvidéken jellegzetes és népszerű vöröskő, valamint az alkotója vélhetően egy helyi kőfaragó mester, az alkotás Balatonalmádi történetének is fontos része, így értékbecslése, valamint a település értéktárába való bekerülése támogatandó.

A szakértői bizottság az alábbi javaslatokat fogalmazta meg az alkotás szakszerű restaurálását illetően:

A szakértői bizottság javaslata szerint a restaurálási folyamatokba elengedhetetlen egy szakképzett kőrestaurátor, valamint egy építész-statikus bevonása. A kereszt hátrafelé dől, így esetleges megerősítése, valamint a talaj statikai vizsgálata mindenképpen szükséges. A felépítmény egy enyhén lejtő domboldalon helyezkedik el, az esővíz aláfollyhat és károsíthatja a kőalapot. Javasolt a felület vízhatlanná tétele,

valamint a talapzati kőtömbök közötti vízzáró réteg kialakítása. A kereszt statikai állapota nem feltétlenül indokolja annak szétbontását. Ha a szakképzett restaurátor és az építész-statikus javaslatára az önkormányzat mégis emellett dönt, a domborzati és környezeti tényezők gátolják a darus emelést, ezért ajánlott az állvánnyal történő, szakaszos bontás.

A kereszt felületén több apró sérülés is található. A szakértői bizottság javasolja, hogy a restaurálás során ezeket hagyják meg. A sérülések a mű történeti értékét erősítik, kijavításuk és a kő újszerűvé tétele csökkentené az értékét.

A kő több helyen málik, főleg az alsó tömb párkányánál. A fagykár a felület lepattogzását eredményezte. Érdemes lehet az anyag sótanítása, valamint – a sérült részek rögzítése után – finomszemcse szórással történő tisztítása. A vöröskő hajlamos a víz felvételére, ezért ajánlott a felület vízhatlanná tétele.

A feszület korpusza egy sokszorosított vasöntvény. A test felületét borító ezüstpfesték nagy valószínűséggel később került az anyagra, ezért a bizottság javasolja annak a restaurálás során történő eltávolítását és az anyag fémtisztán hagyását. A rozsdá hatású vasöntvény harmonikusan illeszkedne a kereszt vöröses színéhez.

A szakértői bizottság a kereszt bekerülési értékét 10 millió forintban, eszmei értékét 15 millió forintban határozta meg.

Az OMSZI Nonprofit Kft. – a szakértői vélemények alapján – a bemutatott kőkeresztet értékbecsléssel látta el, restaurálásával kapcsolatban pedig a fenti javaslatokkal élt.


Szakértők voltak: Kontur András szobrászművész és Hegyeshalmi László képzőművész, az OMSZI Nonprofit Kft. részéről Hidas Bence művészeti tanácsadó.

Az OMSZI Nonprofit Kft. a szakvéleményért a szerződés szerinti bírálati díjat számolja fel.

A szakvéleményt készítette: Hidas Bence művészeti tanácsadó.

Budapest, 2023. március 10.

OMSZI Nonprofit Kft.
Alkotóművészeti Igazgatóság
1089 Budapest, Elnök u. 1.
Adószám: 21941005-2-42
Cg: 01-09-621266


Matiszlovics Tibor
alkotóművészeti igazgató

Kapják:

- Balatonalmádi Város Önkormányzata
- Blázi Ágnes
- Irattár

cím: 8220 Balatonalmádi Széchenyi sétány 1.
e-mail: varosuzemeltetes@balatonalmadi.hu