

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Katona József utca - belterület, 1414/11 hrsz -ú - Sporttelep

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : A”Szcília” étterem által használt ingatlanrész

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Dombóvár - belterület
Utca, házszám : Katona József utca
Hrsz. : 1414/11.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Dombóvár Város Önkormányzata
- 1/1 - tulajdoni hányad
7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes, ill. bérbe adható

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA : bérleti díj megállapítása

A BÉRELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Össz. hasznos alapterület : épület - 34,0 m² - szabad terület – 25,0 m²
Közmű-ellátottság : villamos energia
Jelenlegi funkció : raktározás, tárolás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító,
Értékelés fordulónapja : 2015. június 18.

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETIDÍJ

Bérleti díj / hónap : **13.000,- Ft / hónap + ÁFA,**
azaz – **Tizenháromezer – forint**

P é c s, 2015. június 24.

Készítette:



Pettyeny Imre
EUFIM minősítésű
felsőfokú ingatlan értékebevlő,
ügyvezető igazgató

1. ELŐZMÉNY

A **Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal** (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.), megbízta a **PETRÓNUS Vagyonértékelő és Szolgáltató Kft.-t** (7603 Pécs, Pf; 122.) a 7200 Dombóvár – belterület, 1414/11. hrsz.-ú, és a Katona József utcában található sporttelep ingatlan, „Szicília étterem” által használt ingatlanrész bérleti díj megállapításával.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megbízás értelmében szakértő feladatát képezi a Dombóvár Város Önkormányzata (7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.), tulajdonában lévő, 7200 Dombóvár – belterület, 1414/11. hrsz.-ú, és a Katona József utcában található sporttelep ingatlan, „Szicília étterem” által használt ingatlanrész bérleti díjának meghatározása.

A Megbízó tájékoztatása szerint, a bérbe adható ingatlan bérbeadásához vált szükségessé, az ingatlan rész bérleti díjának megállapítása.

A társaság a megbízást elvállalta és egyben kijelenti, hogy a megbízóhoz semmilyen üzleti érdek nem köti, az értékelést független szakértőként végezte el
Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan bérleti díjáról kell állást foglalnia.

Az értékelést a Petrónus Vagyonértékelő, és Szolgáltató Kft. képviselője, Petteny Imre értékbecslő végezte.

<i>OKJ 54 3439 02 képesítésű vagyonértékelő</i>	-	<i>okl.sz. : 575576</i>
<i>Európai Felsőszintű Szakmai Minősítésű értékbecslő</i>	-	<i>EUFIM 2003/40</i>
<i>BME/NFA - okl. termőföld értékelő</i>	-	<i>okl.sz.: 007/050505</i>
<i>BME - okl. ipari ingatlan értékelő</i>	-	<i>okl.sz.: 035/050520</i>
<i>BME - okl. gép, eszköz, berendezés értékelő</i>	-	<i>okl.sz.: 55/041217</i>
<i>Építési Műszaki Ellenőr, Építmény- és épületgépészet</i>	-	
<i>- Mérnöki Kamarai nyilvántartási szám</i>	-	<i>02-50819</i>
<i>Magyar Ingatlan Szövetség tagja</i>	-	<i>MAISZ-230/FR szám</i>
<i>MAISZ és a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.- szakmai felelősség biztosítás</i>	-	
<i>- 50 milliós értékhatárig - Kockázat vállalási tanúsítvány</i>	-	<i>31044564 / 268 sz. szerződés</i>
<i>Pécs Megyei Jogú Város Közgyűlésének Ingatlan-vagyonértékelői Névjegyzéke</i>	-	
<i>- Petrónus Vagyonértékelő, és Szolg. Kft.</i>	-	<i>11-11/748-4/2010</i>
<i>- Petteny Imre vagyonértékelő</i>	-	<i>11-11/1336-4/2010</i>

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Dombóvár Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztály képviselője által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- térkép vázrajz
- tulajdoni lap

Az ingatlanon 2015. június 18. -án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, az épületek állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más befolyásoló tényezőket.

A vonatkozó Általános Feltételrendszernek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, a jelen értékelés a **26/2005. (VIII.11.) PM** rendelettel módosított **25/1997. (VIII.1.) PM rendelet** -ben szabályozott érték meghatározására vonatkozó módszertani elveiben szabályozott, tartalmi és formai követelményeinek figyelembevételével, az értékformákat az **EVS 2011 - EU**, valamint az értékbecslők nemzetközi szervezetének, a **TEGOVA (The European Goup of Valuers' Associations)** Útmutatójának értékelési normák figyelembevételével, továbbá az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (jogutód: Magyar Ingatlan Szövetség, értékelő tagozat) ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően készült. Az alkalmazott módszerek, és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

Az értékeléshez a Megbízó képviselője által szóban közölt információit is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Általános leírás

Dombóvár kb. 21 ezer lakosú város Tolna megyében, a térségben fontos közúti csomóponti település. Siófoknál az M7 –es autópályára is csatlakozó 61 –es számú Dunaföldvár - Kaposvár - Letenye nemzetközi főútvonal halad át a városon, illetve ehhez csatlakozik a 66 –os főútvonal Pécs irányából. Jelentős a vasúti csomópont szerepe is a városnak.

A bérleti díj megállapítás tárgyát képező ingatlan rész, az 1970 –körül épült, eredetileg az ifjúsági sporttelep intézményét szolgálta ki, kiszolgáló tevékenységnek adott helyet.

Az önkormányzat tulajdonát képező sporttelep területén működik a „Szicília étterem”, az értékelt épületrész és terület az étterem mellett található.

Az épület ÉD –i fekvésű épület, hagyományos szerkezetű épület, enyhén lejtős, lapostetős, hullám pala fedéssel. Az épületben villamos energia kiépített, fűtés rendszer nincs kialakítva.

Az étterem a raktár, tároló épület déli szárnyából két helyiséget használ raktározás céljából, valamint épületen kívüli szabad területen egy telepített konténeres hűtő kamra, valamint szemét tároló konténer került elhelyezésre.

Az értékelt létesítmény, az un. „sporttelep” –ingatlankomplexum, természetben a város déli részén, a település főutcájáról letérve, a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcáról letérve, a Katona József utcában helyezkedik el.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan belső udvar felől közelíthető meg bérleti szempontból, szerviz bejáraton.

A terület infrastruktúrával, a következők szerint rendelkezik:

Dombóvár – Katona József utca

- vezetékes víz,
- ipari áram,
- szennyvízelvezetés központi rendszerbe,
- csapadékvíz elvezetésnek nyíltvízű árok,
- vezetékes gáz

Az ingatlan jellegéhez közepes elhelyezkedésű övezetben található, működéshez szükséges villamos energia lehetőséggel rendelkezik.

Ingatlan bérleti szempontból közepesen kedvező területen helyezkedik el a településen.

4.2. Az épület leírása

Az önkormányzat tulajdonát képező spottelep területén működik a „Szicília étterem”, az értékelt épületrész és terület az étterem mellett található.

Az épület ÉD –i fekvésű épület, hagyományos szerkezetű épület, enyhén lejtős, lapostetős, hullám pala fedéssel. Az épületben villamos energia kiépített, fűtés rendszer nincs kialakítva.

Az étterem a raktár, tároló épület déli szárnyából két helyiséget használ raktározás céljából, valamint épületen kívüli szabad területen egy telepített konténeres hűtő kamra, valamint szemét tároló konténer került elhelyezésre.

Az épületen a nyílászárók fémkeretes betétes ajtók, és osztott, kettős üvegezésű ablakok.

<i>A bérbe adandó felépítményes ingatlan</i>		
➤ raktár I.		cementsimítású padló
<i>Hasznos alapterülete</i>	:	<i>13,0 m²</i>
➤ raktár II.		mettlachi lap
<i>Hasznos alapterülete</i>	:	<i>21,0 m²</i>
➤ szabad terület		térbeton
<i>Használt rész behatárolt területe</i>	:	<i>25,0 m²</i>

Fentiek alapján, érték meghatározás során figyelembe vett összes épület alapterület :
34,0 m².

Fentiek alapján, érték meghatározás során figyelembe vett összes szabad tér alapterület :
25,0 m².

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékelési eljárás során az ingatlan bérleti díj megállapításához, a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő, összehasonlító érték meghatározást alkalmaztuk.

5.2.1. Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban bérebe adott vagy bérebe adásra felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- bérbeadási időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- érték módosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

5.3.2. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító értékelési módszerrel :

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel való bérleti díjának meghatározásához a hasonló nagyságú és adottságú, kereskedelmi jellegű ingatlanok létrejött információit, valamint fellelhető összehasonlító kínálati adatait vettük alapul.

Összehasonlító adatok:

- Dombóvár, kereskedelmi raktár ingatlan 325 m² –es alapterülettel,
 2015. év áprilisi bérleti díj adat: **130.000,- Ft/hó** - fajlagos ár : **400,- Ft/m²/hónap**
- Dombóvár, raktár ingatlan 98 m² –es alapterülettel
 2014. év decemberi bérleti díj adat: **44.000,- Ft/hó** - fajlagos ár : **450,- Ft/m²/hónap**
- Dombóvár, kereskedelmi raktár 210 m² –es alapterülettel,
 2014. év májusi bérleti díj adat: **63.000,- Ft/hó** - fajlagos ár : **300,- Ft/m²/hónap**
- Dombóvár, raktár 360 m² –es alapterülettel,
 Kínálati bérleti díj adat: : **90.000,- Ft/hó** - fajlagos ár : **250,- Ft/m²/hónap**

Átlagos fajlagos ár : 350,- Ft/m²/hónap

A vizsgált összehasonlító adatok csak közvetett összehasonlításra alkalmasak az eltérő adottságok, műszaki kialakítás és műszaki állapot valamint eltérő nagyság miatt.

Értéknövelő tényezőként vettük figyelembe:

- viszonylag kis alapterületét + 5 %

Értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe:

- a jelenlegi, túlkínálati piaci viszonyokat - 8 %
- figyelembe vett kínálati adatokat - 3 %
- közepes műszaki állapot - 3 %

Korrekción mértéke - 9 %

Korrigált érték:

$$350,- \text{ Ft/m}^2/\text{hónap} \quad \times \quad 0,91 \quad = \quad 319,- \text{ Ft/m}^2/\text{hónap}$$

Tekintettel az értékbecsélyező tényezőkre és az ingatlan elhelyezkedésre, figyelembe véve az összehasonlító adatoktól való eltérő alapterületet, elhelyezkedést, szakértői véleményünk szerint az ingatlan épület alapterületre vetített, fajlagos bérleti díj – fajlagos ár : **319,- Ft/m²/hónap**

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Katona József utca - belterület, 1414/11 hrsz -ú - Sporttelep

Szabadterületet a térségben tárolás, és raktározás céljából információink szerint 50 – 150 Ft/m² adnak bérbe, számításainknál közép átlaggal kalkuláltunk.

Szakértői véleményünk szerint az ingatlan szabad terület fajlagos bérleti díj
 – fajlagos ár : **100,- Ft/m²/hónap**

Ennek megfelelően az épület és terület bérleti díja:

Megnevezés	Kiadható alapterület	Fajlagos érték	Bérleti díj/hónap
	m ²	m ² / Ft / hó	Ft
I. raktár	13,0	319,0	4.100
II. raktár	21,0	319,0	6.700
Szabad terület	25,0	100,0	2.500
Összesen:			13.300

Kerekítve : 13.000,- Ft/hónap

A piaci összehasonlításra alapuló módszer eredményeként a 7200 Dombóvár – belterület, 1414/11. hrsz.-ú, és a Katona József utcában található sporttelep ingatlan, „Szicília étterem” által használt ingatlanrész bérleti díj értéke kerekítve:

**13.000,- Ft/hónap + ÁFA,
 azaz – Tizenháromezer - forint.**

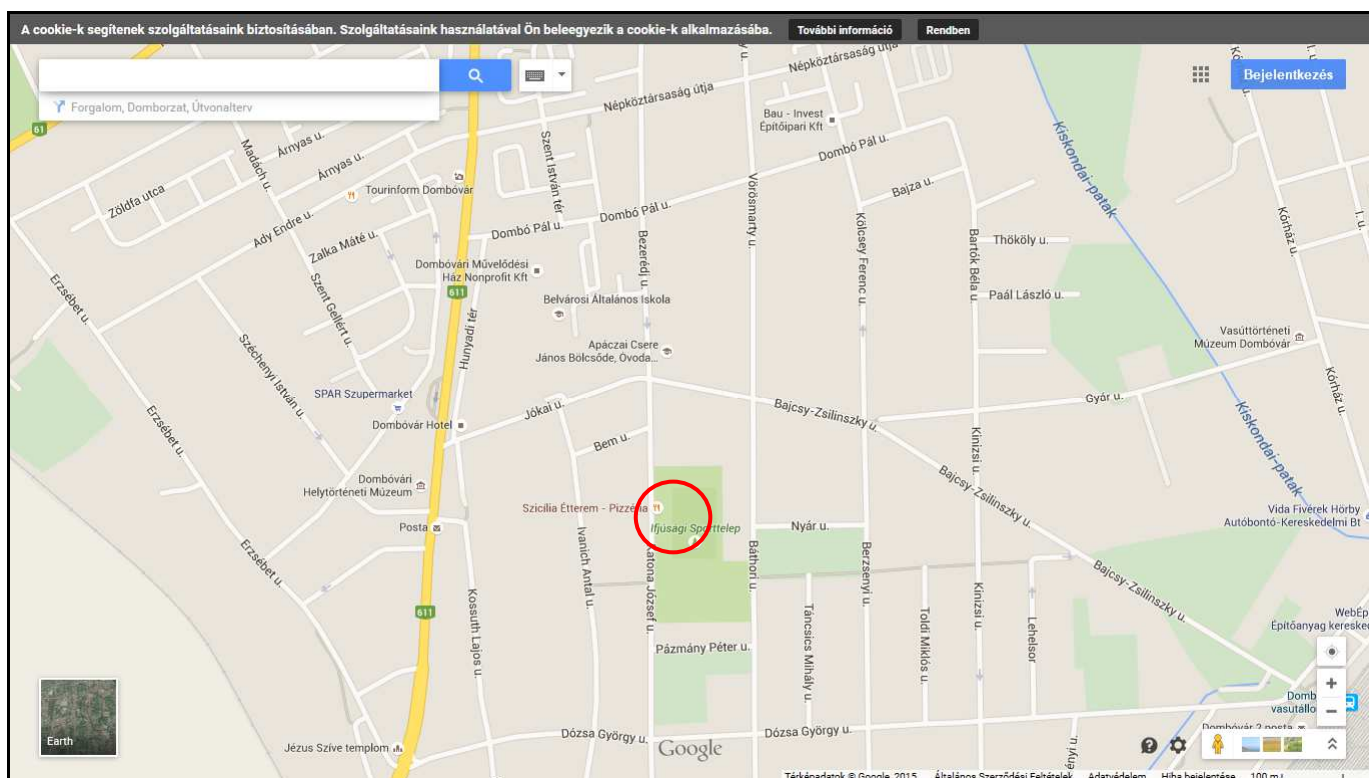
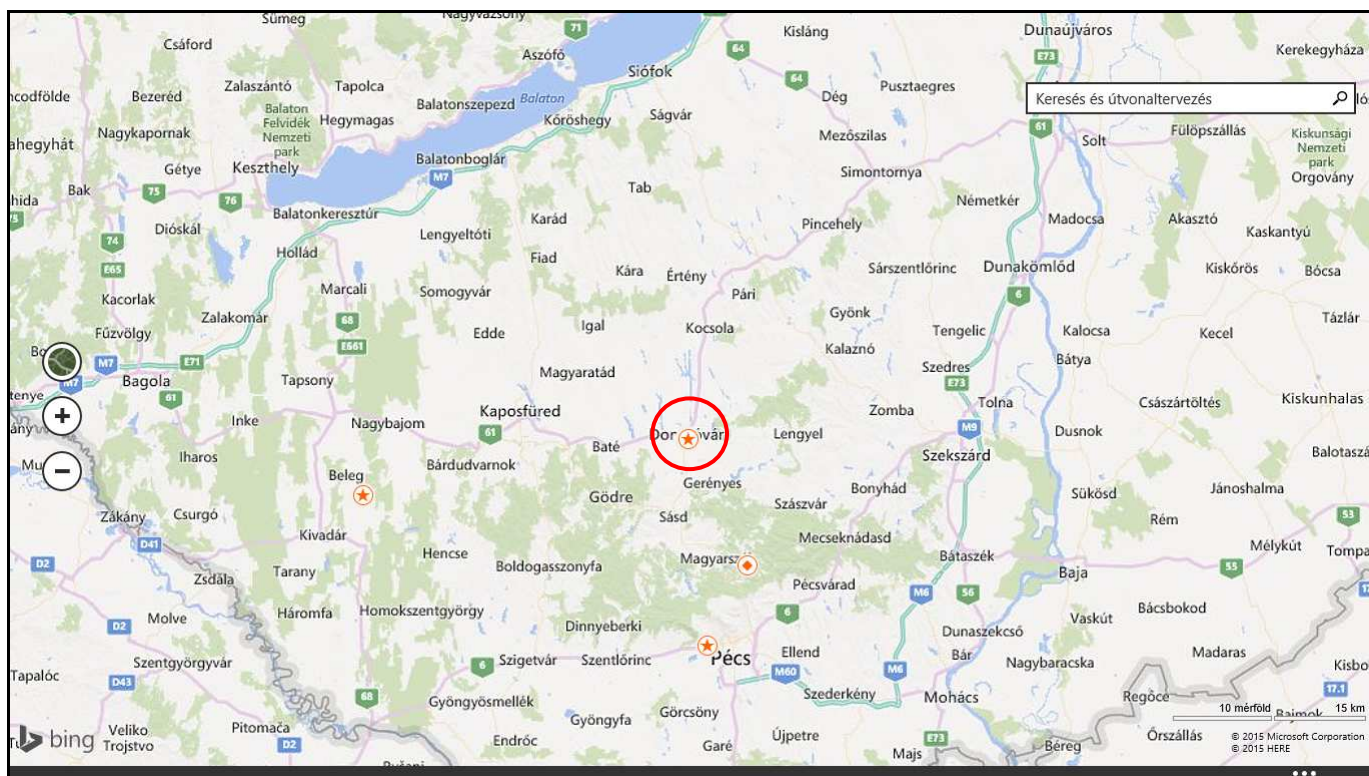
P é c s, 2015. június 24.



Pettyeny Imre
 EUFIM minősítésű
 felsőfokú ingatlan értékbecslő,
 ügyvezető igazgató

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Katona József utca - belterület, 1414/11 hrsz -ú - Sporttelep .

MELLÉKLETEK

Értékelt ingatlan: *Dombóvár, Katona József utca - belterület, 1414/11 hrsz -ú - Sporttelep*

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Katona József utca - belterület, 1414/11 hrsz -ú - Sporttelep

Utcakép**Raktár – garázsok udvari homlokzata****Utca felőli homlokzat****Használt raktárrész homlokzata**

Értékelt ingatlan: Dombóvár, Katona József utca - belterület, 1414/11 hrsz -ú - Sporttelep

I. Raktár**II. Raktár****Hűtőkamrával és szemét tároló konténerrel elfoglalt, használt szabad terület**