

Szombathely Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
2020-03-16  
Érkeztető sorszám: 009866

Szombathely Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
Jogi és Képviselői Osztály  
Dátum: 2020-03-16  
Melléklet(db):  
Ea: 5. A

**BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS** határozat 67.120-3

**A**  
**SZOMBATHELY, KÉSMÁRK UTCA**  
**2690 HRSZ**  
**ALATTI**  
**TENISZ CENTRUM**  
**INGATLANRA RÉSZRE VONATKOZÓAN**

*SZOVA Nonprofit ZRT. – Létesítményüzemeltetési Osztály*  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963  
E-mail: varga.imre@szova.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS**  
**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

<p><i>Az ingatlan megnevezése:</i> <b>tenisz centrum</b> <i>Település (város, kerület):</i> <b>Szombathely</b> <i>Utca, házszám:</i> <b>Késmárk utca</b> <i>Irányítószám:</i> <b>9700</b> <i>Hrsz.:</i> <b>6226/8</b></p>
---

**TULAJDONVISZONYOK**

<p><i>Tulajdonos neve:</i> <b>Szombathely Megyei Jogú Város</b> <b>Önkormányzata</b> <i>Tulajdoni hányad:</i> <b>1/1</b> <i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> <b>forgalomképes</b> <i>Értékelt érdekelttség:</i> <b>tulajdonjog</b></p>
---

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

<p><i>Telek területe összesen:</i> <b>25 566 m<sup>2</sup></b> <i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i> <b>341 m<sup>2</sup></b> <i>Közmű-ellátottság:</i> <b>összközmű</b></p>
--

**ÉRTÉKELÉS**

<p><i>Értékelés célja:</i> <b>Bérleti díj meghatározás</b> <i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> <b>Hozam alapú megközelítés</b> <i>Értékelés fordulónapja:</i> <b>2020.03.09.</b></p>
---

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

<b>Időszak:</b>	<b>Bérleti díj bruttó/év</b>
<b>nyári üzemelés</b>	<b>2 000 000.-</b>
<b>téli-nyári üzemelés 4 db pálya befedéssel</b>	<b>2 400 000.-</b>

Jelen vagyoneértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2020. 03. 09.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és

Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①

9700 Szombathely, Wellner K. u. 4.

Adószám: 13980335-2-18

Készítette:

Varga Imre  
Ingatlan értékbecslő  
35/27/1998.  
EUFIM 2004/88.

SZOVA Nonprofit ZRT.

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

*Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 9700 Szombathely, Késmárk utcai tenisz centrumra vonatkozóan a bérleti díj megállapítására.*

*Az ingatlanértékelés célja bérleti díj megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

A fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak szerint.

**A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

### 2.2 A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

### A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. A jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amelyet az üzemeltetés során felmerült kiadásokkal csökkentettünk. Az ingatlan értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelen értékének összessége. Az értékelési gyakorlatban a számítás két főmódszer alapján történik: a közvetlen tőkésítés valamint a diszkontált Cash-Flow számítás. Az előbbi esetben a számítás alapja egy év tiszta jövedelmén alapuló hozamszámítás feltételezve, hogy a vagyontárgy végtelen időn át képes a jövedelmet megtermelni. A hozamszámításon alapuló ingatlan érték meghatározás sarkalatos pontja a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása. Esetünkben a Földhitel-és Jelzálogbank ajánlásában szereplő tőkésítési kamatlábat vettem figyelembe.

### A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2020. 03. 09.

### **Felhasznált dokumentumok:**

- megrendelő
- Tájékoztató a teniszcentrum üzemeléséről

## **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

### **3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása**

#### **Késmárk utca**

Az ingatlan Szombathely belvárosában a kórház és vasútállomás közt, a volt Városligeti sport centrum területén helyezkedik el. A létesítmény a Késmárk utcából közelíthető meg, itt kerültek elhelyezésre a parkolók. A terület megújulása folyamatban van a klubház átépítése lényegében befejeződött. Az új klubépület a parkolók mellett, nyugati irányban elhelyezett. Utcafrontról személyi kapun keresztül lehet megközelíteni, vagy az udvari parkolókból térkövezett járdán keresztül.

Az épület kétszintes, főbejárata a középtengelyében található. A földszinten kapnak helyet a férfi és női öltöző, egy akadálymentes mellékhelyiség, nemenkénti WC-csoport, információs hely, gazdasági helyiség (raktár és mellékhelyiség), valamint egy gépészeti helyiség és egy szertár helyiség. A földszinhez egy fedett terasz is tartozik.

Az emeletre mind külső, mind belső lépcsőn is fel lehet jutni. A belső lépcsőn keresztül a belső térben egy vizesblokkot, egy irodát, egy tanulószobát, tantermet és fitnesztermet érhetünk el. A belső és a külső térből is elérhető a nagy méretű erkély.

Az ingatlanon meglévő lévő 2\*3 db salakos teniszpálya felújításra került. Az ingatlan északi telekhatára mentén 4 db új salakos teniszpálya építése történt meg. Ezek mérete szintén versenyekre alkalmas elrendezésben került kialakításra. A négy darab pálya mérete alkalmas egy későbbi építési ütemben a lefedésre. A pályákon is az utolsó simítások történnék. A pályák vörös salak borításúak. A felújítást követően a mai kor igényeinek megfelelő, modern komplexum jön létre.

#### **Üzemeltetés, használat:**

A tenisz centrum nyitva tartása a hét minden napján reggel 8 és este 20 óra közt van. A nyitva tartás nyári és téli időszakban azonos. Ezen időszakban valamennyi pálya használható, annak függvényében, hogy milyen évszakot írunk, nyáron 10 db télen 4 db. A sport klubban folyamatos képzés folyik, ezen munka során történik a fiatal sportolók képzése, felkészítése a versenyekre. Az edzések ideje alatt a nagyközönség számára csak korlátozott számban állnak rendelkezésre szabad pályák.

A bérleti díj kalkulálása során ezzel korlátozó tényezővel is számoltunk. A nyári használatot nagy mértékben befolyásolhatja az időjárás, esőben a pályák nem használhatók, valamint annak megszűnését követően csak a teljes száradást, pályakarbantartást követően vehető igénybe a terület. Szombathely esetében nyári időszakban az átlagosan ötven esős nap van, annak függvényében, hogy melyik napszakban érkezik a csapadék, akár egésznap használhatatlanok a pályák. Ezekre a napokra nem számoltunk bevételt.

A bérleti kötelezettségeinek körébe tartozik:

- a teniszpályák fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával járó költségek;

- a teniszház belső burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje;
- a teniszház biztonsági berendezéseinek karbantartása;
- a teniszházban folytatott tevékenység körében felmerülő felújítás, pótlás, csere;
- a teniszház olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ.





## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Bérleti díj meghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban bérbe adott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben bérbe adott ingatlanok közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk a különbségek kiküszöbölésére.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlíttünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végeztünk, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatatta. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesítéssel.

### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2020. március 09. **érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.**


A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

#### 4.4 Bérleti díj meghatározás

A bérleti díj megállapítása során figyelemmel voltunk az ingatlan műszaki állapotára. Az éves bérleti díjat úgy határoztuk meg, hogy az magába foglalja az üzemeltetés, a fent felsorolt karbantartási munkák költségeit. Nyári időszakban 10 db, téli időszakban 4 db pálya használatát. A téliesítés költségeit, építést, bontást, valamint az üzemeltetést.

<b>Időszak:</b>	<b>Bérleti díj bruttó/év</b>
<b>nyári üzemelés</b>	<b>2 000 000,-</b>
<b>téli-nyári üzemelés 4 db pálya befedéssel</b>	<b>2 400 000,-</b>

Szombathely, 2020. 03. 09.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.   
9700 Szombathely, Welther I.  
Adószám: 13980335-2

*varga imre*  
*értékbecslő*  
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító  
és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.