



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófok 6304 hrsz-ú ingatlan (Kálmán Imre Művelődési Központ / Teátrum
Étterem és kávézó)

üzemeltetésére/bérbeadására vonatkozó értékbecslés.

Készítette:

Pach Zoltán

Okleveles Agrármérnök
Talajtani Szakmérnök
Ingatlanforgalmi Értékbecslő
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő
Igazságügyi Szakértő

Zamárdi, 2022. június 27.

☒ 8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Tel.: 30/562-2036

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere
- 1.3. A szakvélemény érvénye

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
 - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- 3.2. Érték levezetése
 - 3.2.1. *Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Bérleti díjak értékének meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Légi fotó
3. számú melléklet: Fényképmelléklet
4. számú melléklet: Számoló táblázatok

ELŐSZÓ

A **Kálmán Imre Művelődési Központ** (8600 Siófok, Fő tér 2. képviseli: Kiss László igazgató) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő Siófok 6304 hrsz-ú (8600 Siófok, Siófok Fő tér 2.) Kálmán Imre Művelődési Központ üzemeltetésében álló Teátrium Étterem és Kávéház üzemeltetésére/bérbeadására vonatkozó **piaci alapú bérleti díját havonta.**

Ingatlan és Földügyi Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléjét: 2022. június 22.-án történt. Az értékelés időpontja: **2022.06.27.**

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2022. június 27.
Megbízó:	Kálmán Imre Művelődési Központ (8600 Siófok, Fő tér 2.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6304 hrsz.
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Fő tér 2.
Az ingatlan megnevezése:	Teátrum Étterem és Kávéház

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
Ingatlan területe m ² :			280 m ²
Terasz területe:			20 m ²

Piaci érték:

Az étterem, büfé bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	313.100,- Ft
--	--------------

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót nem tartalmaz.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006
PH.


Pach Zoltán

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **Siófok 6304 hrsz-ú** (Kálmán Imre Művelődési Központ, 8600 Siófok, Fő tér 2.) Kálmán Imre Művelődési Központ üzemeltetésében álló Teátrum Étterem és Kávéház üzemeltetésére/bérbeadására vonatkozó **piaci alapú bérleti díját havonta.**

Megrendelő neve: Kálmán Imre Művelődési Központ (8600 Siófok, Fő tér 2.)

Az Ingatlan és Földügyi Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: 2022. június 27.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlan bérleti díj értékének megállapítása, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzései, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

1.3. A szakvélemény érvénye: 180 nap.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

Siófok kikötő- és üdülőváros Somogy megye északkeleti részén. A Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Az 1950-es megyerendezésig, a város a Siótól nyugatra elterülő része Somogy vármegyéhez, a keletre fekvő terület pedig Veszprém vármegyéhez tartozott. Magyarországon, a kereskedelmi szálláshelyek 2019-es összesített vendégéjszakaszáma alapján a 6. legnépszerűbb üdülőtelepülés. A település nevezetes, az emblematikus épületeiről, remek strandjairól és az éjszakai életéről. A közeli Ságvár település miatt, a Balaton környékének egyik legrégebben lakott területén fekszik.

A 20. század során a városhoz csatolták Balatonkiliti és Balatonújhely településeket. A város a „Sió” előnevet a rajta átfolyó Sió folyóról kapta. Siófok a Balaton keleti medencéjének déli partján fekszik, ott, ahol a Sió ered a tóból. Északról a Balaton, keletről a Mezőföld szélét képező hullámos fennsík, délről és nyugatról pedig Külső-Somognak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű domborai határolják.

Az 1950-es megyerendezésig a Sió határvonal volt Veszprém és Somogy vármegye között; jelenleg Siófok Somogy megyéhez tartozik, annak második legnagyobb városa, egyben a Balaton-part legnagyobb települése. A 20. század során határát többször kiterjesztették, így ma a déli part 70 kilométeres szakaszából 17 kilométer tartozik hozzá.

A város partvonala két szakaszra osztható. A Sió csatornától nyugatra fekvő szakasz Ezüstpart néven ismert, keletre pedig az Aranypart található. A szállodák nagy része és a város szórakoztató központja, a Petőfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a fizetős Nagystrand, amely jelenleg (2016 óta) a Plázs Siófok nevet viseli. Kicsit tovább haladva keletre található a szabadstrand, amely kilométereken keresztül egészen Szabadifürdőig húzódik. Az Ezüstpartot inkább egy-két szintes nyaralók és panziók uralják, ott végig szabadstrand van a partvonal mentén.

Napjainkra a minőségi beruházásoknak köszönhetően Siófok a Dél-Dunántúl első számú wellness- és konferenciaközpontjává lépett elő, hogy a nyári szezont követő hónapokban is érdemes legyen a városba látogatni akár csak egy hosszú hétvégére is. Fejlett idegenforgalmi infrastruktúra, évről évre bővülő programkínálat vonzza Siófokra a hazai és külföldi vendégeket.

2.2. Az ingatlan leírása

A Kálmán Imre Művelődési Központ Siófok város egyik ikonikus épülete, mely 1976-ban épült és közvetlen a Fő téren található. A művelődési központ egész éves kiemelt programsorozatokkal várják az érdeklődőket. Dél-balatoni Kulturális központként a város és a térség legnagyobb közművelődési intézménye. 482 férőhellyel rendelkezik, légkondicionált, forgószínpados színházteremmel, táncteremmel, közösségi termekkel és kiállítóterrel rendelkezik. A kulturális központ egész évben alkalmas színházi előadások, operett-előadások, folklórműsorok, könnyű- és komolyzenei koncertek, táncszínházi előadások, irodalmi estek, családi programok, kézműves foglalkozások és szakkörök, közösségi és közművelődési rendezvények, ismeretterjesztő előadások és konferenciák, valamint fotó-, ipar- és képzőművészeti kiállítások megrendezésére.

Az épületben működik a Teátrum kávéház is, mely jelenleg étterem és kávézóként működik, illetve rendezvények lebonyolítására ad helyet az érdeklődők számára.

Az üzletrész alapterülete 280 m², illetve a hozzátartozó külső terasz 20 m². Az üzletrész elosztása: külső fogyasztótér / terasz, belső fogadótér, belső fogyasztótér, tároló, folyosó, személyzeti WC, személyzeti zuhanyzó, konyha, előkészítő, mosogatótér.

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **piaci érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

3.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

Korrekciókat végeztem:

- ingatlan alapterülete
- kínálati ár miatt
- műszaki állapot
- felépítmény jellege
- közművek miatt
- elhelyezkedés

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez, a szakvélemény elkészítéséhez 3 db összehasonlító adatot használtam fel.

A szakvéleményben szereplő étterem, kávézó rész bérleti díját a környező településeken **kiadó üzletek bérleti díjával számoltam ki**. Az adott településen nem állt rendelkezésre megfelelő adat.

A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.

3.3. Az érték meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ ÉRTÉK	
A végső érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan bérleti díját. Siófok településen hasonló rendeltetésű ingatlan adat nem volt, így a környező Balaton parti településekről kerestem felhasználható adatokat. A Balaton mellett lévő településekről származó adatokat használtam fel (Balatonföldvár és Balatonfüred), azonban a melegkonyhás büfé és az étterem, vendéglő és panzió esetében külön korrekciót alkalmaztam.	
A siófoki 6304 hrsz. ingatlan étterem/kávézó bérbeadásra szánt étterem/ kávézó piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	313.100,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a megállapított tények alapján készült.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2022. június 27.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 3 eredeti példányban készült.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2022. június 27.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006


Pach Zoltán

Ingatlanforgalmi Szakértő
(450-86/2005.)
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő
(2/11/2011.)
Igazságügyi Szakértő
(Ny.szám:7888)

Somogy Megyei Kormányhivatal
 Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1157162/4/2022

2022.06.27

SIÓFOK
 Belterület 6304 helyrajzi szám

Szektor : 53

8600 SIÓFOK Fő tér 2. "Felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett kultúrház és udvar	0	2929	0.00	

2. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

3. bejegyző határozat: 35722/2/2018.05.04

Helyi védelem

1/2018. (I.30.) Önkormányzati rendelet alapján.

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32029/1991.03.11

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzesszám: 15731481

III RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34482/2/2011.04.04

Vezetékjog

A terület kimutatásban meghatározott 3 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31609/2014.02.07

Vezetékjog

Siófok KIF hálózat III. szakasz elhelyezését biztosító vezetékjog, A területkimutatás szerinti 126 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

TULAJDONI LAP VÉGE



Képek



Az étterem és kávézó bejárata a tér felől

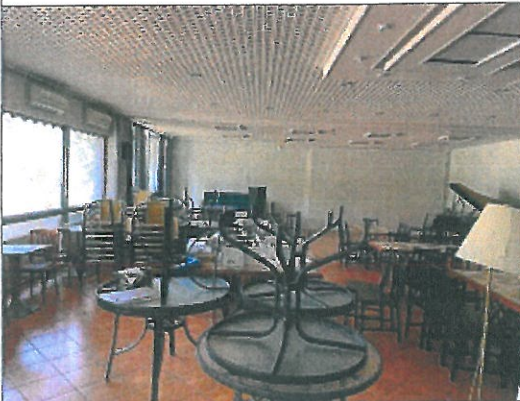
Az étterem és kávézó bejárata a tér felől



Külső terasz



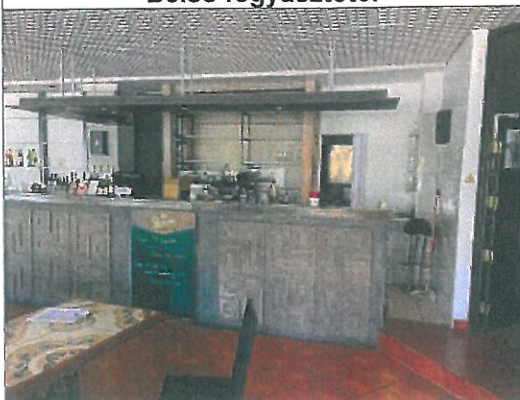
Külső terasz



Belső fogyasztótér



Belső fogyasztótér/ pult



Kiszolgáló pult



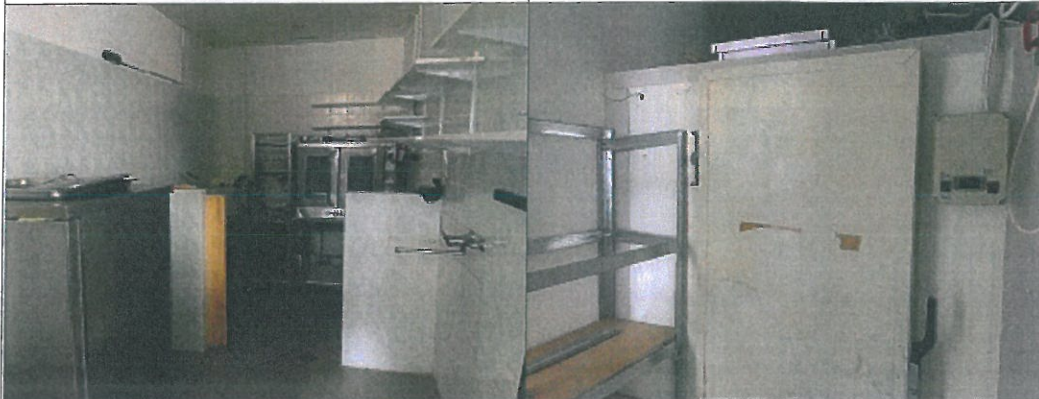
Konyha

Képek



Előkészítő

Mosogatótér



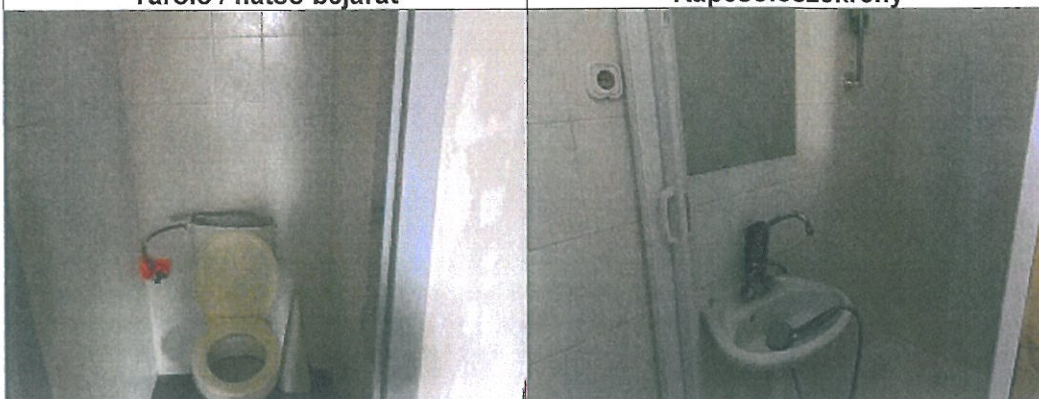
Előkészítő

Hűtő



Tároló / hátsó bejárat

Kapcsolószekrény



Személyzeti WC

Személyzeti zuhanyzó

Képek



Bojler

Étterem rész



Folyosó

Női mosdó



Női WC

Férfi mosdó



Férfi WC

Folyosó

Piaci összehasonlító módszer					
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok 6304 hrsz.	Balatonföldvár, Motel sétány	Balatonfüred, Balatonfüredi- Koloska völgy	Balatonföldvár, Motel sétány	
HRSZ	6304 hrsz.	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat	
Azonosító		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	
Korrekciós motell					
Terrülete m ² ;	Adat leírás 280	Adat leírás 100	Adat leírás 440	Adat leírás 200	Korrekció 0,0%
Kínálati ár / bérleti díj / hó	Siófok	Balatonföldvár 160 000 Ft	Balatonfüred 850 000 Ft	Balatonföldvár 250 000 Ft	0,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci ártípus		2022.	2022.	2022.	5,0%
Faljegység (Ft/m ²)		1 120	1 545	1 063	-10,0%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	-15,0%
jellege	étterem és kávézó	melegkonyhás büfé	étterem, vendéglő, panzió	étterem, vendéglő	0,0%
Fejlesztési minősége					0,0%
Rövid leírás:	Szakteleményben	Balatonföldváron melegkonyhás engedéllyel rendelkező büfé kiadó felszereléssel együtt.	1960-as építés teljes felújítást kapott, 440 m ² alapterületű, 2018-ban teljes körűen felújított étterem, és panzió, az épület tartalmazza: étterem, konyha, kiszolgáló rész, vendég és személyzeti WC, öltöző, 10 szobás apartman.	Balatonföldvár idegenforgalmi központjában, 60m-re a parttól kiadó lett a Vitorlás étterem.Bevezetett több mint huszonöt éve működő, 60-100 fő befogadására alkalmas(bővíthető). Az étterem rendelkezik az üzemeletetéséhez szükséges engedélyekkel.	
Korrekciók					
Fűtés	van	van	van	van	0,0%
Műszaki állapot miatt	jó	n.a.	felújított	használt	0,0%
Szezonális állapot miatt	évszakonként	szezonális	évszakonként	évszakonként	0,0%
Közművek	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	0,0%
Korrigált fajlagos ár	1 118 Ft	1 288 Ft	1 005 Ft	1 063 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok	0,0%
Bérleti díj értéke:			313 100 Ft		0,0%