

Értékbecslés aktualizálása

Jelen értéktanúsítvány a mellékelt és 2022. július 8.-án készült értékbecslési szakvélemény elválaszthatatlan melléklete. Megbízóm kérésének megfelelően a fent jelzett időpontban készült szakvélemény a 8600 Siófok, Fő tér 2. szám alatt található siófoki 6304 helyrajzi számú ingatlan részegységére vonatkozik (Siófok kultúrházának (Kálmán Imre Művelődési Központ) része, melynek Teátrum Kávéház az elnevezése). Ezen ingatlan bérleti díjának meghatározását, aktualizálását az alábbiak szerint közelítettem meg.

A 7 hónapja készült értékbecslés szerinti fizikai állapot jelenleg is releváns. Bővítés, épületkár, elvárhatónál nagyobb amortizáció nem történt. A közműves és infrastrukturális állapot szintén változatlan.

Az ingatlanpiaci tendenciákat, az inflációt és gazdasági tényezőket figyelembe véve a tárgyi ingatlan bérleti díjának értéke meglátásom szerint nem változott. Azaz a 2022-es évben kalkulált bérleti díjat 190 000,-Ft/hó + rezszi összegben határoztam meg, mely a városra, településrésze jellemző adottságokat szem előtt tartva ugyanazon értéket képviseli most is.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi jogviszonyom nem állt fenn.

Szántód, 2023. február 8.


Kopeczky Márton
ingatlanforgalmi szakértő

MAX DREAM KFT.
8621 Zamárdi,
Tóköz puszta 3.
Adószám: 23877227-1-14

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**A 8600 Siófok, Fő tér 2. szám alatt található,
siófoki 6304 helyrajzi számú ingatlan részegységéről**



Szántód, 2023. február 9.

Készítette:

MAX DREAM KFT.
8621 Zamárdi,
Tököz puszta 3.
Adószám: 23877227-1-14

Kopeczky Márton
ingatlanforgalmi szakértő
(019/2006.)

ELŐZMÉNYEK

A Kálmán Imre Művelődési Központ (8600 Siófok, Fő tér 2.) felkérte a Max Dream Kft.-t (8621 Zamárdi, Tóköz puszta 3.), hogy a Siófoki Járási Földhivatalnál a siófoki 6304 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan részegységének értékbecslését végezze el. A megbízás bérleti díj megállapítására szól.

Az értékbecslés tárgya a Teátrum Kávéház elnevezésű vendéglátóegység bérleti díjának meghatározása.

Előzmény:

Megbízóm 2022 júliusában kérte, hogy a tárgyi ingatlan bérleti díjára vonatkozóan értékbecslést készítsék. Ez megtörtént, majd ezt követően jelen értékbecslési szakvéleményt rendelte meg tőlem a korábbi kalkulált bérleti díj aktualizálása miatt. Szakmai tapasztalatom, illetőleg a jelenlegi ingatlanpiaci tendenciák alapján is azt mondhatom, hogy jelentékeny változás nem történt. Ezért a korábban meghatározott bérleti díj összegét továbbra is fenntartom.

Jelen szakértői anyag a 2022. július 2.-án készült felmérés (fotók, tulajdoni lap, stb.) alapján készült, mivel az ingatlan állagában, állapotában, egyéb paramétereiben változás nem áll fenn.

TARTALOMJEGYZÉK

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

ÖSSZEGZÉS

KIINDULÓ ALAPADATOK

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

ÉPÜLET ADATOK

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

MELLÉKLETEK

Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Korlátozó és egyéb feltételek

Tulajdoni lap másolata

Helyiséglista és területkimutatás

Fényképmelléklet

Átnézeti térkép

Műholdkép

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

ÖSSZEFOGLALÓ

Kapcsolattartó személy neve:	Kiss László igazgató
Megbízott cégszerű megnevezése:	Max Dream Kft.
Értékelt ingatlan címe:	8600 Siófok, Fő tér 2.
Helyrajzi szám:	siófoki 6304 hrsz.
Ingatlan típusa:	kivett kultúrház és udvar
Telek alapterülete:	2929 m ²
Épületrész összes nettó alapterülete:	281 m ²
Értékelt jog megnevezése:	Bérleti jog
Értékelés célja:	Bérleti díj meghatározása
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	Értékbecslés

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan optimális **bérleti díja** a 2023. február 9.-i napon:

190 000,- Ft/hó + rezsi,

azaz

Százkilencvenezer forint/hó + rezsi,

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi jogviszonyom nem állt fenn.

Szántód, 2023. február 9.



MAX DREAM KFT.
8621 Zamárdi,
Tökös puszta 3.
Adószám: 23877227-1-14

Kopeczky Márton
ingatlanforgalmi szakértő

KIINDULÓ ALAPADATOK

Helyszíni szemle időpontja:	2022. július 2.	
Érvényesség határideje (vagy időtartam):	A szakvélemény elkészítésétől számított 90 napon belül.	
Mellékletek		
Tulajdoni lap (30 napos)		X
Alaprajz		
Település térkép (a vizsgált ingatlan megjelölésével)		X
Fotók		X
Egyéb (helyiség lista, műholdkép)		X

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

Ingatlan nyilvántartási adatok	
Fekvése (belterület/külterület):	belterület
Az ingatlan megnevezése:	kivett kultúrház és udvar
Tulajdonos(ok) tulajdoni hányada:	mellékelt tulajdoni lap szerint
Bejegyzett szolgalmi jog:	mellékelt tulajdoni lap szerint
Terhek:	mellékelt tulajdoni lap szerint
Ingatlan nyilvántartáson kívüli terhek/egyéb információk:	Nincs

Földrajzi környezet	
Régió/megyén belüli elhelyezkedés:	<p>Siófok 26 000 fős város, kistérségi központ, a kistérség lakossága kb. 50 000 fő. Munkanélküliségi ráta a városban 3,6% a kistérségben 8,6% Összlakosságon belül az aktív népesség aránya 47%, inaktív keresők 18%.</p> <p>A város monolitikus szerkezetű. A Balaton part adta idegenforgalmi és ehhez kapcsolódó munkalehetőségek szezonális, éves munkalehetőséget adnak.</p> <p>Közúti kapcsolat: 7-es főút a városon át, az M7-es autópálya a település mellett halad el. Innen indul a 65-ös, Szekszárdra tartó főút.</p> <p>Vasúti kapcsolat: Vasúti nemzetközi vonal, nagy személy és teherforgalmat bonyolít le (IC).</p> <p>Vízi közlekedés: Balaton, személyforgalom, teher-és kotróhajók.</p>
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Siófok abszolút belvárosában található. A Balaton-part az ingatlantól 1 km-en belül elérhető.
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	Az ingatlan szomszédságában társasházakat, közterületeket találunk, valamint kereskedelmi- és vendéglátó ipari egységeket, tehát vegyes hasznosítású területen helyezkedik el a szűken vett belváros területén.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	Szilárd burkolatú, aszfaltozott úton, az áruszállítás, a tömegközlekedés és a gyalogos forgalom számára is közvetlenül megközelíthető.
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépkocsi, tömegközlekedési eszközök (autóbusz, vasút, repülő, hajó).
Parkolási lehetőség:	Az ingatlan tágabb környezetében több helyen is fizetős parkolási lehetőség adott (kialakított utcafronti parkolók, mélygarázs), illetve kisebb számú ingyenesen parkoló is elérhető.

Gazdasági, piaci környezet

Dunántúl/Somogy megye/Siófoki járás/Siófok

Forgalmi értékmegállapítás tárgyát képező ingatlan Siófok abszolút belvárosában található a Fő téren, annak keleti oldalán. Az ingatlan sajátossága, hogy a város egyik vegyes hasznosítású területén belül helyezkedik el. Az utcában és az ingatlan környezetében találunk éppúgy társasházakat, lakóházakat, parkolókat, mint kereskedelmi- és vendéglátó egységeket. Két tényező határozza meg a településrész hasznosítását. Egyik a városközpont, valamint a Balaton partjának közelsége. A fejlett infrastruktúra, a kedvező elhelyezkedés segíti a városrész fejlődését.

Helyi buszmegálló, vasútállomás, valamint a településközpont tágabb értelemben vett területe 500 m-en belül elérhető. A vízpart néhány perces sétára (kb. 900m) található, ahol szabad vízelérést, strandot, hajóállomást és környezetében további vendéglátó ipari, és kereskedelmi egységeket találunk.

A Balaton-part közeli belváros hosszú évek óta kialakult, viszont folyamatos fejlődésen megy át, amelyeknek egy része idegenforgalomhoz, kereskedelemhez kötődő üzletek, vendéglátó ipari egységek, másik része magáningatlanok egyéni fejlesztése. Ezen a városrészen is több szállodát, hotelt, vállalati üdülőt, épülő és üzemelő társasházat, kikötőt találunk.

A településrész folyamatosan fejlődik, magán és önkormányzati beruházások is zajlanak. A gazdasági környezetben végzett fejlesztések emelik a környék és a város színvonalát mely közvetve, illetve közvetlenül is pozitívan hat a környező ingatlanok értékére és értékállóságára rövid, közép, és hosszú távon is.

A belvárosban és az üdülőterületen, annak csatlakozó utcáiban az elmúlt években több étterem, szálloda nyitott ki, illetve régebb óta üzemel a könnyebb parkolási, megközelíthetőségi lehetőségek miatt. A terület közvetlen környezetében minden fontos infrastruktúra megtalálható, könnyen megközelíthető az ingatlan. A fejleszthető terület tulajdonképpen telített, a lehetséges fejlesztés a meglévő területek átalakításával, átminősítésével lehetséges.

A tárgyi ingatlan összességében egy abszolút belvárosi vendéglátóipari ingatlan, mely jelenlegi állapotában is üzemeltethető, illetve profilváltás is lehetséges (pl.: üzlet, egyéb kereskedelmi egység).

A hasonló - méreteikben, elhelyezkedésükben, műszaki tartalmukban és állapotukban differenciált jó állapotú és többféle hasznosítási lehetőséget (akár kereskedelmi, üzleti tevékenység) magukban hordozó ingatlanok piacán jelenleg átlagos a kínálat, ilyen méretű, kedvező paraméterekkel rendelkező ingatlanok iránt élénk, de specifikus kereslet mutatkozik mind vásárlás, mind bérlés terén.

Az ingatlan összefoglaló ismertetése:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város Fő terén található Siófok kultúrházának (Kálmán Imre Művelődési Központ) része, melynek Teátrum Kávéház az elnevezése. Megközelítése, elérhetősége független a művelődési központ bejáratától, közvetlenül elérhető a Fő tér irányából. Ennek az önálló üzemeltetés szempontjából van jelentősége. Az önálló funkcionáló képesség mellett a kulturális központ pezsgő kulturális élete is hozzájárul az egész éves vendégforgalomhoz (színházi előadások, kiállítások, találkozók). Emellett a téren ideiglenes kültéri színpad is felállításra kerül több ízben minden évben (szezonális rendezvények).

A fenti adottság mellett fontos megjegyezni, hogy bár a város egyik legfrekvenciáltabb területén található az értékelt ingatlan, azonban a Fő tér déli részén, mely a Víztorony körül összpontosuló forgalom/idegenforgalom mennyiségéből közvetett módon részül. Ez azt jelenti, hogy a tőle néhány száz méterre futó Fő utca forgalmának (pl.: Sió Pláza, éttermek, boltok, üzletek java) töredéke zajlik közvetlenül az épületrész előtt. Ebből kifolyólag döntő fontosságú tényező lehet a bérbeadás és bérbeadhatóság szempontjából, hogy milyen tevékenységet folytatnak az ingatlanban. Hasznosíthatósága többértő, de ugyanakkor speciálisnak is nevezhető. Ezt a tényezőt a bérleti díj számításánál is szem előtt tartottam.

Az értékelt épületrész földszintes, nagyméretű nyitott terasszal rendelkezik, mely a Fő tér felőli, innen elérhető a főbejárat. Itt belépve a vendégtérbe léphetünk, ahonnan az iroda, a konyha és a vizesblokkok elérhetők. Aktuális jellemző fotók a mellékletben elérhetők.

Összességében egy funkciójának jól megfelelő városközponti vendéglátóegységről van szó, mely földszintes és azonnal üzemképes, azaz hasznosítható. Az épület jelenleg felújítás alatt áll, a vendéglátóegység nem üzemel. A felújítás a vendéglátóegység belső tereit nem érinti csak a külső épületszerkezeteket.

ÉPÜLETRÉSZ ADATOK

Általános és területi adatok		
Épületrész funkciója:	vendéglátóegység	
Épület aktuális használata:	vendéglátóegység (étterem)	
Építés éve:	1969	
Jelentős felújítás éve:	az elmúlt 20 évben több ízben történt modernizációs és állagmegóvó felújítás	
Alapterület (redukált) földszint:	280,64 m ²	
Nettó alapterület összesen, m ² :	280,64 m ²	
Épületszerkezet és műszaki állapot		
	Műszaki tartalom	Állapot (gyenge, közepes, jó, kiváló)
Alapozás:	vasbeton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés (nincs/gyenge-vizesedik / beépített):	van	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton és tégl	jó
Födém:	vasbeton gerenda	jó
Tetőszerkezet:	lapostető	jó
Héjalás:	bitumenlemezes	jó
Homlokzatok:	burkolt	átlagos
Külső és belső nyílászáró szerkezetek:	külső: fém hőszigetelt üvegezéssel belső: fa szerkezetek	jó
Belső falfelületek:	festett, csempézett	jó
Padlóburkolatok:	járólap	jó
Közművesítettség		
Víz-, csatornahálózat (kiépített / nem kiépített):	kiépített közüzemi	Állapot: jó
Elektromos hálózat (kiépített / nem kiépített):	kiépített közüzemi	
Gázhálózat (kiépített / nem kiépített):	kiépített közüzemi	
Fűtési és hűtési rendszer:	gázüzemű központ fűtés	
Használati melegvíz ellátás:	villanybojler	
Egyéb extrák:	-	
Általános fizikai állapot:	jó	90 %

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az ingatlanpiaci tendenciák és a környező bérbeadási adatokra tekintettel – a vendéglátóegység állapotát karbantartottságát figyelembe véve - választottunk a rendelkezésünkre álló viszonylag szűk adatbázisból.

Az adatok forrása: a Balaton Ma Ingatlaniroda (8621 Zamárdi, Tóköz puszta 3.) értékesítési és kínálati információkra támaszkodó adatbázisa, továbbá sajtó, internet kínálati adatai.

Értékmódosító tényezők alkalmazása: értékbecsülés tényezők százalékos alkalmazásával alakítottuk ki az értékbecsülés tárgyát képező ingatlan bérleti díját éves szintre vetítve.

Bérleti díj kalkuláció

Ingatlan forgalmi értékének vizsgálata piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel							
Adat jellege	Értékelt ingatlan	A ingatlan	kínálati adat 2022. július	B ingatlan	kínálati adat 2022. július	D ingatlan	realizált adat 2022. július
Irányítószám	8600		8600		8623		8622
Település	Siófok		Siófok		Balatonföldvár		Szántód
Közterület neve	Fő tér		Kálmán Imre sétány		Balatonszentgyörgyi út		Május 1. utca
Telek területe							
Építmény alapterület	281 m ²		120 m ²		100 m ²		100 m ²
Jellemzők							
Ingatlan típusa	vendéglátóegység		vendéglátóegység		üzlethelyiség		vendéglátóegység
Ingatlan környezete	rendezett		rendezett		rendezett		rendezett
Ingatlan elhelyezkedése	jó		kiváló		jó		jó
Ingatlan műszaki állapota	jó		kiváló		jó		jó
Bérleti díj/hó			150 000 Ft		210 000 Ft		250 000 Ft
Kínálati ár/infláció korrekció			-5%		-5%		
Környezet, elhelyezkedés			5%		5%		-5%
Infrastruktúra							
Építés éve							
Alapterület			-3%		-5%		-5%
Telekméret							
Műszaki állapot							-5%
Jogi jelleg							
Komfortfokozat							
Egyéb korrekció:	Műszaki tartalom		10%				
Korrigált bérleti díj			157 500 Ft		199 500 Ft		212 500 Ft
Fajlagos bérleti díj	190 060 Ft		157 500 Ft		199 500 Ft		212 500 Ft
Összehasonlító adatok súlyozása			33%		33%		34%
Ingatlan értékelése							
Megnevezés		Építmény alapterület					Összesen
Ingatlan (100%-os készütségre vonatkozó) forgalmi értéke		281 m ²			190 060 Ft/m ²		190 060 Ft
Ingatlan forgalmi értéke							190 060 Ft
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve							190 000 Ft

A PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

<p>Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör: A hasonló - méreteikben, elhelyezkedésükben, műszaki tartalmukban differenciált – Balaton part közeli és belvárosi jó állapotú bérbeadható üzletek, vendéglátó egységek, szolgáltató létesítmények piacán jelenleg átlagos a kínálat, az elmúlt évek tapasztalatai szerint a keresők komoly bérleti szándékkal rendelkező befektetők. Az ingatlan lehetséges bérlői a jó elhelyezkedésre tekintettel saját részre, üzemeltetési cézzal keresnek ingatlant. Szempont a jó műszaki feltétel és régió belüli kiváló elhelyezkedés, valamint a Balaton part és településközpont közeli fekvés.</p>		
<p>Az alkalmazott értékbecslési módszerek kiválasztásának és az egyeztetett forgalmi érték kialakításánál figyelembe vett súlyok indoklása: Az érték számításánál figyelembe vettem befektetés szempontjából a település régió belüli helyét és perspektíváját, a munkaerő struktúráját, a közlekedési lehetőségeket, az idegenforgalmi idényt. Az optimális bérleti díj meghatározásához a párhuzamos összehasonlító módszert választottam, mivel fellelhetők releváns kínálati és alkalmazott bérleti díjak, adatok.</p>		
A piaci összehasonlító módszer eredménye\súlyozása:	190 000,-Ft/hó + rezsi	100%
Kalkulált bérleti díj:	190 060,- Ft/hó + rezsi	
Kalkulált bérleti díj kerekítve:	3 600 000,-Ft	
<i>A forgalmi érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztük:</i>	vendéglátóegység	

Az értékelés tárgyát képező ingatlant természetben a helyszínen megtekintettem, bejártam. A mellékletben található helyiséglistát és területkimutatást elkészítettem, valamint a helyszíni bejárás alkalmával az egyes helyiségcsoportok alapterületét lézeres távolságmérővel lemértem (fenntartom az eszköz pontatlanságából adódó esetleges tévesztés lehetőségét 2-3%-nyi eltéréssel pozitív, negatív irányban).

MELLÉKLETEK

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZER RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés készítésének napján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet az irányadó.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.

Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.

4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az érték meghatározásnál figyelembe vettük.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1460178/6/2022

2022.07.06

Szektor : 53

SIÓFOK

Belterület 6304 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Fő tér 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	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

törzsszám: 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 törzsszám: 10732614

cím : 7626 FÉCS 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 törzsszám: 10732614

cím : 7626 FÉCS Búza tér 8/a

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

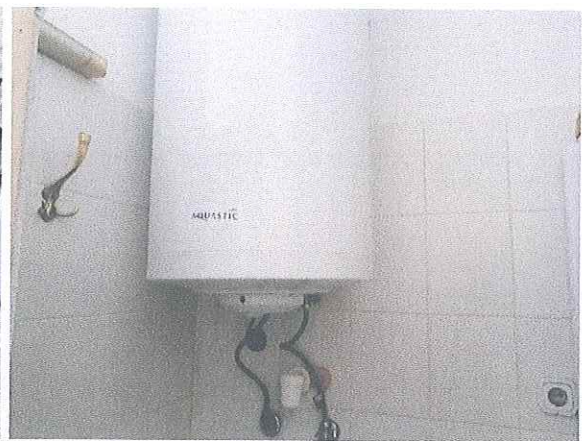
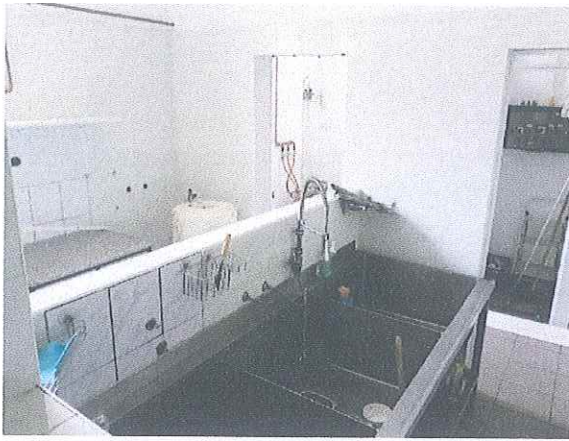
Vendéglátóegység

Megnevezés	m ²	red.	redukált m ²
Földszint			
vendégtér	193,67	100%	193,67
iroda, tároló	5,25	100%	5,25
konyha	49,89	100%	49,89
Wc-k	11,38	100%	11,38
közlekedő	5,05	100%	5,05
terasz	77,00	20%	15,40
Földszint összesen:	342,24		280,64
Vendéglátóegység összesen:	342,24		280,64

Fényképmelléklet

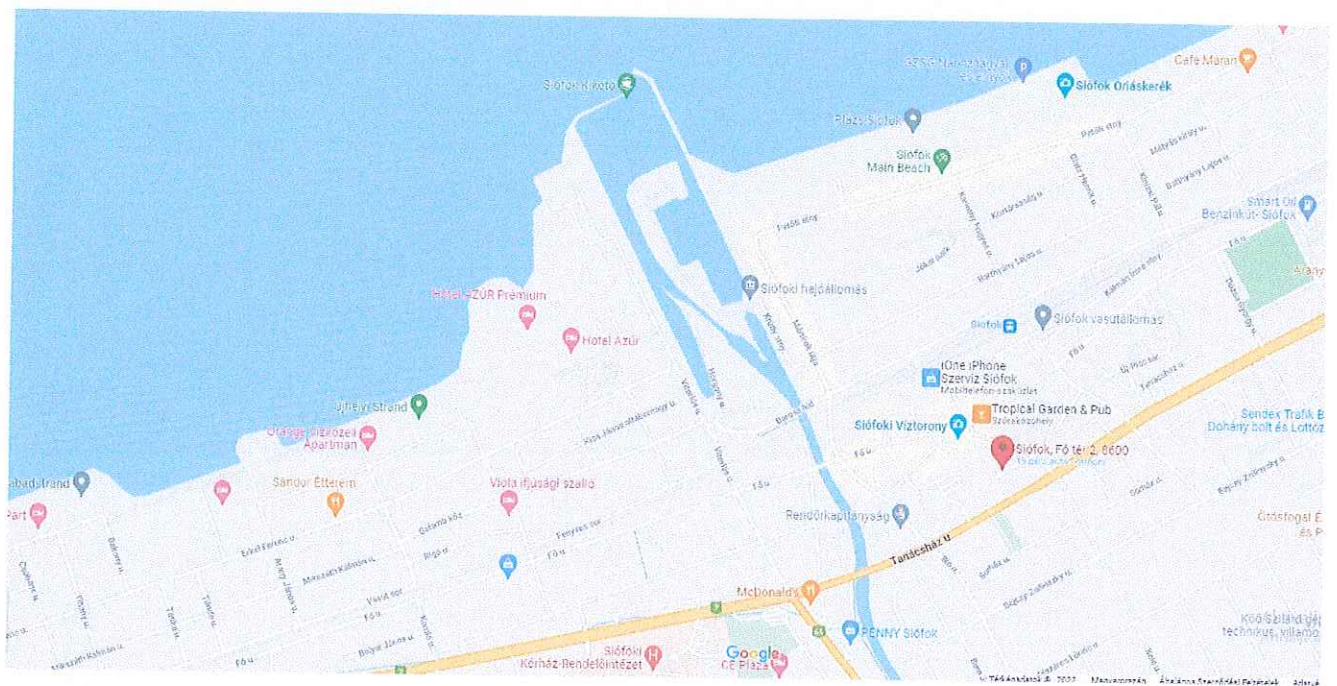
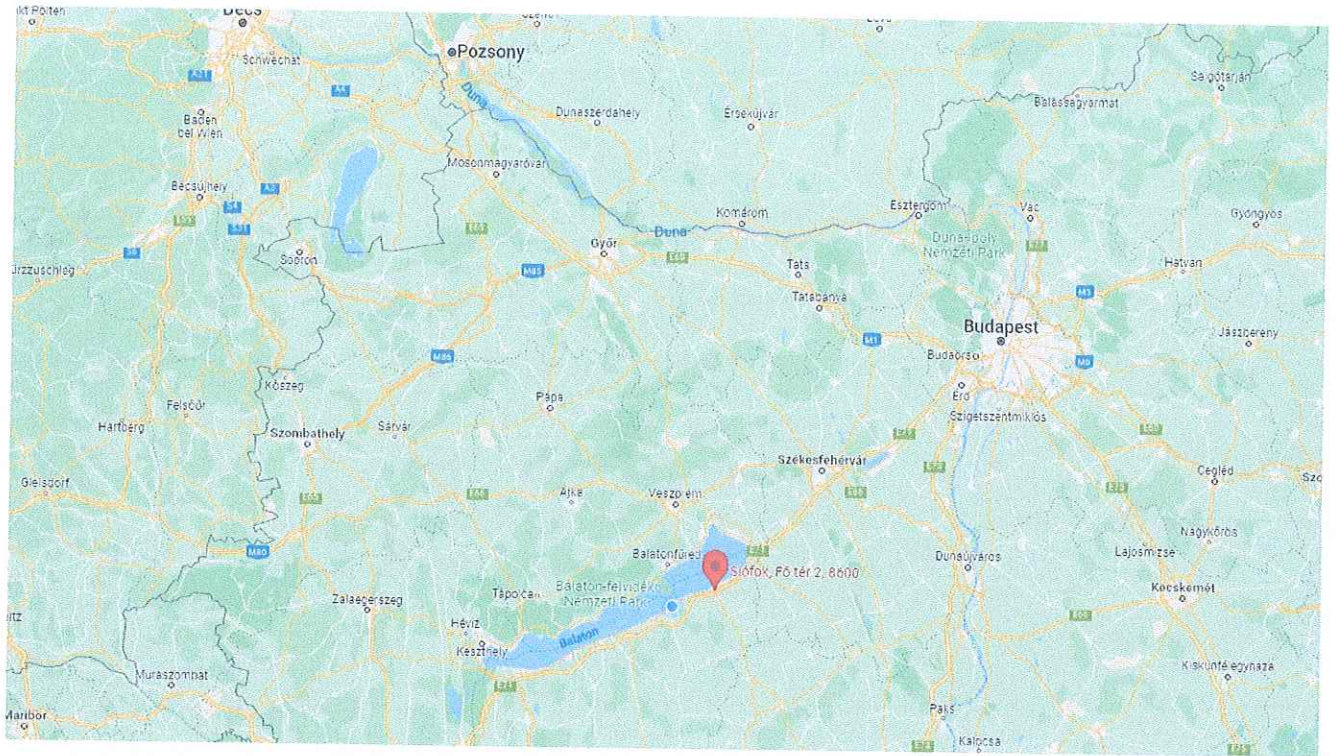


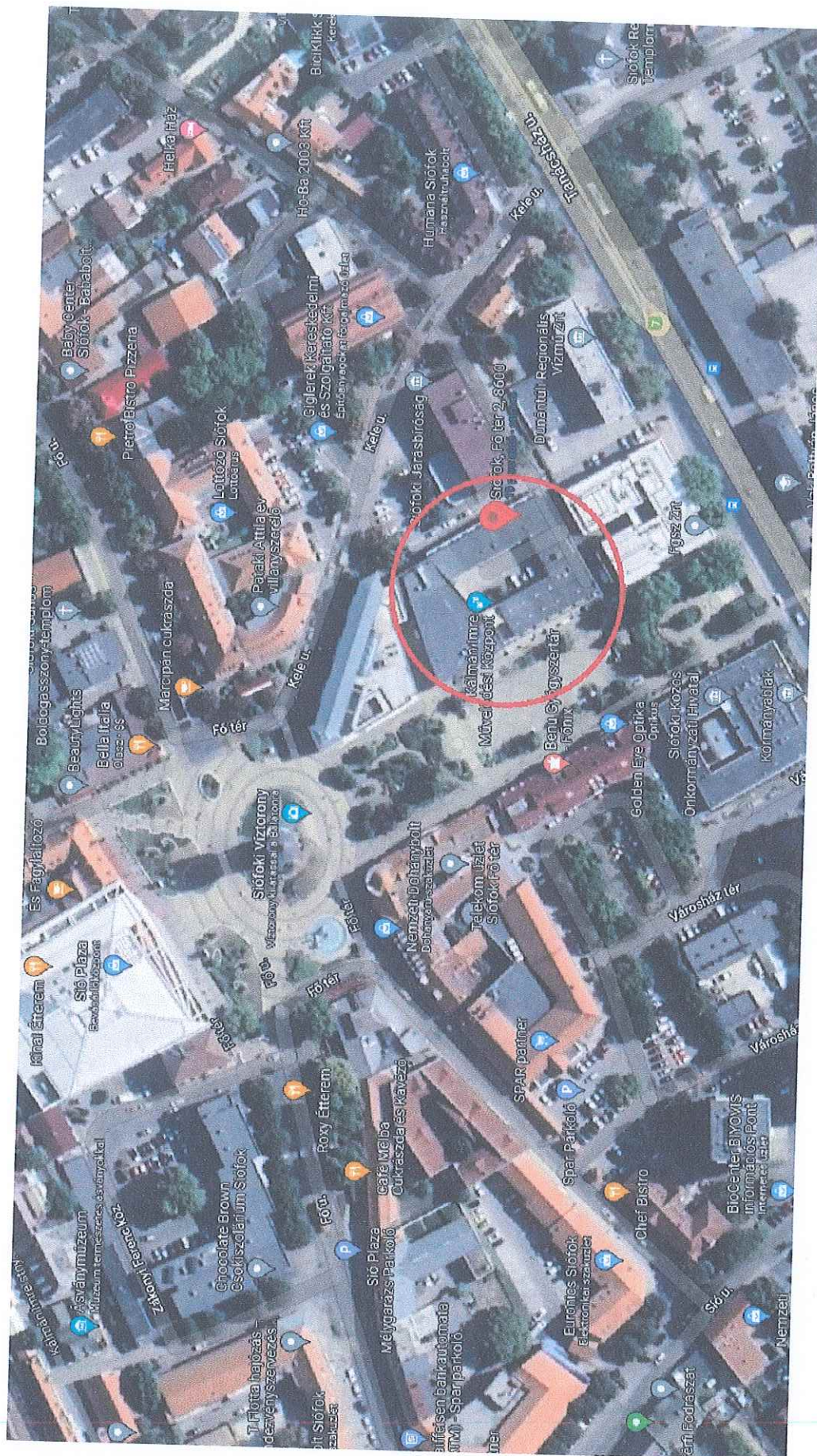






Átnézeti térképek





Készítette: Max Dream Kft
8600 Siófok, Fő tér 2., siófoki 6304 hrsz. részegysége