

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2021. november 05.

Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2021. november havi ülésére**

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú Siófok, Tanácsház u. 1. 8/49. szám alatti bérlakás értékesítésre kijelölése

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képezi a siófoki belterületi 6295/4/A/49 hrsz-ú, valóságban Siófok, Tanácsház u. 1. 8/49. szám alatti, 42.2 m² nagyságú, egy és fél szoba, közlekedő, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló, összkomfortos komfortfokozatú bérlakás. A lakás bérlője a 2013. december 19. napján kelt bérleti szerződés alapján Faludi Ottília határozatlan időtartamra. A lakás havi bérleti díja 10.063.-Ft+áfa + a társasház által megállapított közös költség+áfa.

A bérlő 2021. augusztus 09. napján kérelmet terjesztett elő, hogy a bérleményét képező ingatlant meg kívánja vásárolni. A bérlőnek bérleti és távhő díjtarozása nincsen.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 8/1995.(III.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 2. § (2) bekezdése szerint Siófok Város Önkormányzata a tulajdonában álló lakásokat az alábbiak kivételével elidegeníti:

- az önkormányzat törzsvagyonaiba utalt ingatlanok;
- az önkormányzatok bérlakás állomány növelésének támogatására kiírt pályázat elnyeréseként kapott állami támogatás révén létrejött lakáscélú ingatlanok a lakások használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 20 évig.

Az Ör 4. § (1) bekezdés a) pontja szerint a lakások elidegenítésekor más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.

Az Ör. 5. § (1) bekezdése alapján, ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg a lakás vételárát a helyi forgalmi értékkel azonos mértékben kell meghatározni.

A hivatal által készített értékbecslési bizonyítvány szerint a lakás nettó forgalmi értéke 22.200.000.-Ft.

Az Ör. 5. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint, ha az elővásárlásra jogosult személy kéri számára részletfizetési engedményt kell biztosítani. Ebben az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át kell egy összegben megfizetni. A fennmaradó vételárat havonta egyenlő összegekben legfeljebb 15 év alatt kell törleszteni. A vételár hátralékot kamat terheli, amelynek mértéke 8%. A vételár hátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjog, valamint a vételár megfizetésének időpontjáig terjedő időre elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Az Ör. 5. § (3) bekezdése alapján, ha a vevő a vételár egy összegben való megfizetését a szerződés megkötésekor vállalja, árengedmény illeti meg. Az árengedmény mértéke a vételár 55 %-a.

A bérlő részére ajánlat tételére még nem került sor, így nem ismert, hogy egyösszegben vagy részletekben kívánja megfizetni a vételárat.

Ha egyösszegű fizetést vállal, akkor – tekintettel az árengedmény mértékére – a vételár 9.990.000.-Ft+áfa.

Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor bérlőnek 4.440.000.-Ft+áfa összeget kell megfizetnie, majd 15 év alatt a fennmaradó vételárat egyenlő részletekben és évi 8 % mértékű kamatot köteles fizetni bérlő.

Az előterjesztés mellékletét képezik:

- a bérleti szerződés,
- bérlő kérelme,
- ingatlanforgalmi szakértői vélemény.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Képviselő-testülete „Az önkormányzati tulajdonú Siófok, Tanácsház u. 1. 8/49. szám alatti bérlakás értékesítésre kijelölése” című előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. A képviselő-testület nem támogatja, hogy az önkormányzati tulajdonú (siófoki 6295/4/A/49 hrsz.) Siófok, Tanácsház u. 1. 8/49. szám alatti bérlakás Faludi Ottília bérlő számára értékesítésre kerüljön.

2. A képviselő-testület támogatja, hogy az önkormányzati tulajdonú (siófoki 6295/4/A/49 hrsz.) Siófok, Tanácsház u. 1. 8/49. szám alatti bérlakás Faludi Ottília bérlő számára értékesítésre kerüljön:

- egyösszegű fizetés esetén 9.990.000.-Ft+áfa összegért;
- részletfizetés esetén 4.440.000.-Ft+áfa vételár részlet szerződéskötés kori befizetése mellett, 15 év alatt a fennmaradó 17.760.000.-Ft+Áfa összegű vételár egyenlő részletekben és évi 8% mértékű kamat megfizetésének vállalásával.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eladási ajánlat megtételére, valamint az ajánlat bérlő általi elfogadása esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2021. november 05.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

SIÓFOKI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IRODA	
Ért. zelt:	2014 JAN 15
Szám:	1318/2014
Melléklet	

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Siófok Város Önkormányzata** (8600 Siófok, Fő tér 1.), mint bérbeadó (a továbbiakban: **bérbeadó**),

másrészről **Faludi Ottília** (születési hely és idő: 8600 Siófok, Tanácsház utca 1. VIII/49. szám alatti lakos, mint bérlő (a továbbiakban: **bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

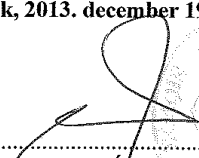
1. Szerződő Felek megállapítják, hogy Siófok Város Polgármestere Siófokon, 2013. december 18. napján kelt levelében a Siófok, Tanácsház utca 1. VIII./49. ajtószám alatt lévő egy és fél szoba, közlekedő, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 41,93 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú önkormányzati bérlakásra határozatlan időtartamra Faludi Ottíliát kijelölte.
2. Bérbeadó 2013. október 29. napjára visszamenőleg határozatlan időtartamra bére adja, bérlő pedig bére veszi az 1. pontban körülírt önkormányzati bérlakást rendeltetésszerű, használatra alkalmas állapotban. A bérlemény birtokbaadásáról intézkedni nem kell, hiszen azt bérlő jelenleg is birtokolja.
3. Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1. pontban körülírt bérlemény havi bérleti díja 10.063.-Ft + ÁFA + a társasház által megállapított közös költség + ÁFA, mely összeget bérlő tárgyhónap 15. napjáig köteles az önkormányzat házkezelő szerve, a Termofok Kft. felé (8600 Siófok, Városház tér 1.) számla ellenében megfizetni. A bérleti díj mértéke a hatályos önkormányzati rendelet szerint változik.
4. Bérlő a bérleti díjon felül köteles viselni a bérlemény valamennyi közüzemi díját. A bérleti jogviszony fennállása alatt bérlő köteles gondoskodni a lakás bútorainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. A lakbér összege a fenti kötelezettség figyelembe vételével került megállapításra.
5. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente egy alkalommal ellenőrzi, nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés alapján bármikor ellenőrizheti. A bérleti szerződés fennállása alatt bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétét köteles bérbeadó felé előzetesen írásban bejelenteni, a bejelentésben köteles megjelölni elérhetőségét és a kapcsolattartás módját.
6. Bérlő a lakásban egyedül fog élni.
Bérlő a lakásba házas társán, gyermekén, gyermeke szülőjén kívül más személyt nem fogadhat be.
7. Bérlő tudomással bír arról, hogy ezen bérleti szerződés felmondható, ha bérlő a lakást nem lakás céljára használja, albérletbe adja, fizetővendéglátás útján hasznosítja vagy a lakásba bérbeadó hozzájárulása nélkül más személyt befogad.
8. Bérlő bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményen, illetve a bérleményben átalakításokat nem végezhet, ezen kikötések megsértése azonnali felmondás oka bérbeadó részéről.
9. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerű, használatra alkalmas állapotban bérbeadó képviselőjének visszaadni.
10. Ezen szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntéséhez Szerződő Felek a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességében állapodnak meg.

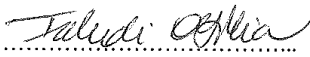
dr. Szántó Anett

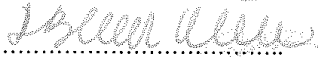
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Szerződő Felek a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Siófok Város Önkormányzatának 3/1994.(II.17.) és 33/1994.(IX.22.) önkormányzati rendeleteiben foglaltakat tekintik magukra nézve kötelezőnek.

Jelen bérleti szerződést Szerződő Felek olvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírták.

Siófok, 2013. december 19.

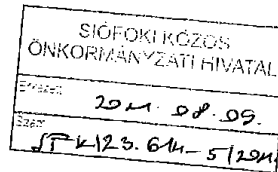

.....
Dr. Balázs Árpád
polgármester
bérbeadó képviselője


.....
Faludi Otília
bérlő


.....
Dr. Pavlek Tünde
jegyző
jogi ellenjegyző

N. Deli Orsolya
Postán érkezett: 2021. 08. 09.

Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal
Jogi és Szervezési Osztály
Dr. Deli Orsolya részére
Siófok
Fő tér 1.
8600



Tárgy: Kérelem

Tisztelt Dr. Deli Orsolya!

Korábbi egyeztetésünk szerint ezúton is szeretném megigényelni, hogy egy értékecselő szakemberrel állapítsák meg a vételárát annak a lakásnak, amelynek jelenleg is a bérője vagyok. A bériemény pontos címe: 8600 Siófok, Tanácsház u. 1. 8/49.

A telefonos elérhetőségem, amelyen időpontot tudnak egyeztetni a lakásba való bejutás biztosítása céljából: Kérem, hogy néhány nappal korábban értesítsen a várható érkezése előtt, mivel a munkámból kifolyólag nem tartózkodom folyamatosan otthon!

Mint elővásárlásra jogosult kérem, hogy az önkormányzati képviselő-testület az Ingatlanforgalmi szakértő bevonásával határozza meg, hogy milyen feltételekkel kívánja értékesíteni részemre az ingatlant!

Segítségét ezúton is megköszönve;

Tisztelettel:

Faludi Ottília
Faludi Ottília



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófoki Járási Földhivatalnál

A SIÓFOK 6295/4/A/49

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

1/1 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2021. október 08.

✉ 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 értébecslés 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. Értékek levezetése
 - 3.2.1. *Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi érték meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Település térkép
3. számú melléklet: Fényképmelléklet
4. számú melléklet: Számoló táblázat

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) képviselve: Dr. Lengyel Róbert által, megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófoki Járási Földhivatalnál a **siófoki 6295/4/A/49** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az értékelés időpontja: **2021.10.08**, az ingatlan helyszíni szemléje 2021. október 08-án történt.

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 – jelenléteért.

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:	2021. október 08.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6295/4/A/49 hrsz.		
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Tanácsház utca 1. 8 em./49.		
Az ingatlan megnevezése:	lakás		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			42.2 m ²
Épület nettó alapterülete:			42.2 m ²
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:			22.200.000,- Ft
Az ingatlan végső piaci értéke:			22.200.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik.

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


Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **siófoki 6295/4/A/49** hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát határozzam meg.

Megrendelő neve: **Siófok Város Önkormányzata** (8600 Siófok, Fő tér 1.)

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

Az értékelés időpontja: 2021.10.08.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlanok 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, elemzése, 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: 90 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 emblematiséus 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 fennsíkok, délről és nyugatról pedig Külső-Somogynak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű dombosrai 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 Petöfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a fizetés 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 partvonala mentén.

Napjainkra a minőségi beruházásoknak köszönhetően Siófok a Dél-Dunántúl első számú wellness- és konferenciaközpontjává lépett elő, hogy a nyári szezon 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 panellakás a 8. emeleten található, az épület nincs szigetelve, lift van az épületben. Fa szerkezetű nyílászárók vannak melyek a mai hőtechnológiai előírásoknak már nem felelnek meg. Fűtés távfűtéssel megoldott radiátoros fűtőtest segítségével, a lakásban az alábbi helyiségek találhatóak: konyha, szoba, félszoba, előtér és fürdőszoba WC-vel. A nappaliban szalagparketta van, melyet a jelenlegi lakó rakott le. A konyhában beázás nyomai láthatóak illetve repedések a falon az utcafront felőli oldalon. A lakásban a nyílászárók cserére szorulnak, emellett a többi helyiség is felújítandó. A konyha a beázás miatt mielőbb megoldásra szorul.

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **forgalmi 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 árainak 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 számíthatóhoz 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.

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlan értékének 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. Az MNB ajánlását figyelembe véve a szakvélemény elkészítéséhez 5 db összehasonlító adatot használtam fel, mely adatok szintén panellakások voltak Siófok belvárosából.

A forgalmi értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan forgalmi értékét.

3.3. Forgalmi értékek meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.	
Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához 4 kínálati adatot és 1 tényadatot használtam fel, melyek szintén a város belvárosából származtak, hasonló területűek voltak, valamint mindegyik panel szerkezetű lakás volt.	
Az ingatlan felújítandó, a konyhában beázás nyomai látszanak, a nyílászárók a mai hőtechnikai előírásoknak már nem felelnek meg, a fürdőszobában is hibára utaló jelek láthatóak.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának végső forgalmi értéke kerekítve:	22.200.000,- 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 helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Az iratok valóságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékélő 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 **2021.október 08.** 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, 2021. október 08.

**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)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kármán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/47989/2021
2021.08.09

SIÓFOK

Belterület 6295/4/A/49 helyrajzi szám

Társasház különlap

8600 SIÓFOK Tanácsház utca 1. 8. emelet. ajtó:49.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	42.2	0 0		Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999933/1996.05.10				

2. bejegyző határozat: 40150/1992.10.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 40150/1992.10.19

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 40150/1992.10.19

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 40150/1992.10.19

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731491

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

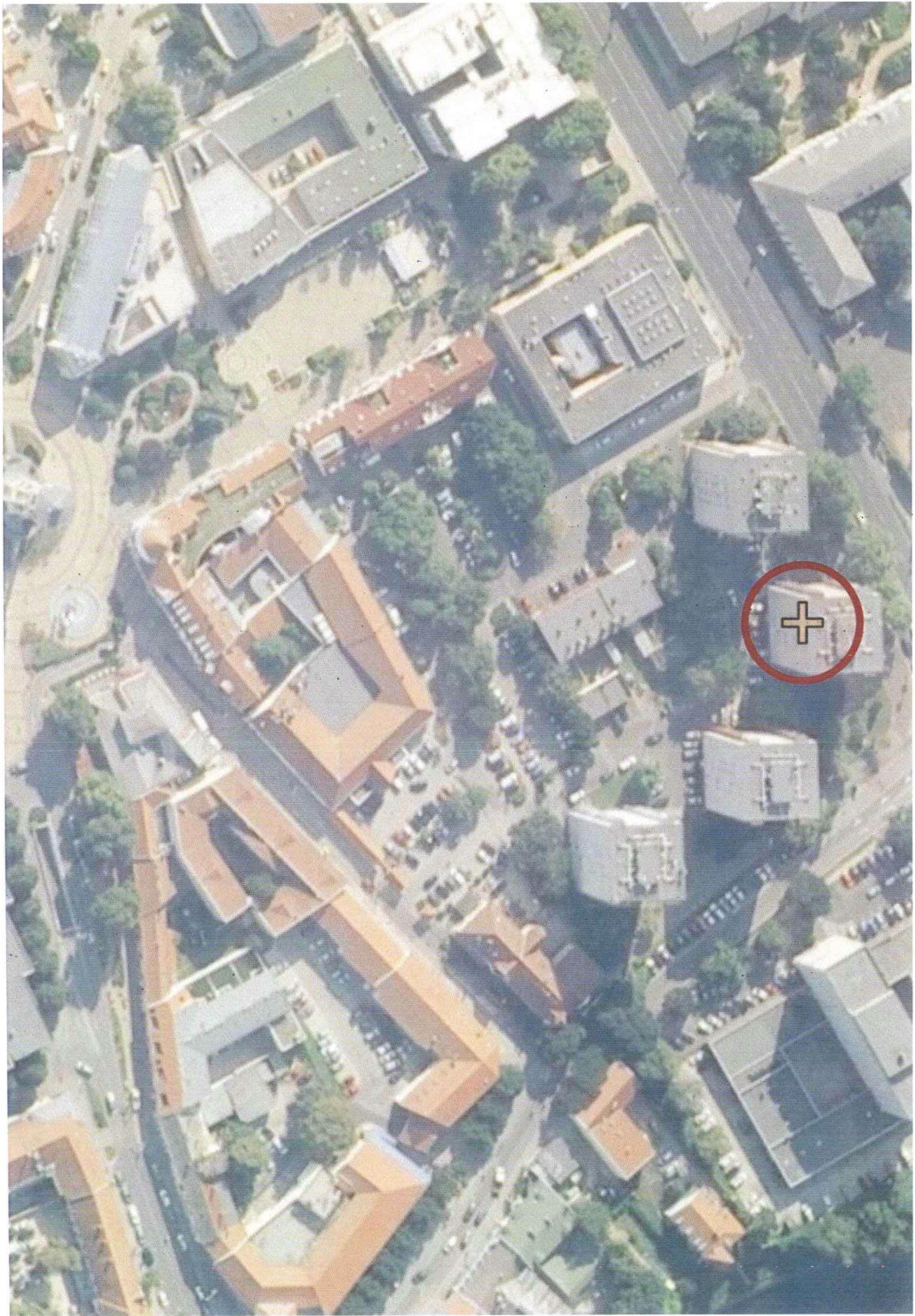
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Képek



Az épület



A társasház bejárata



A lakás bejárata



Konyha



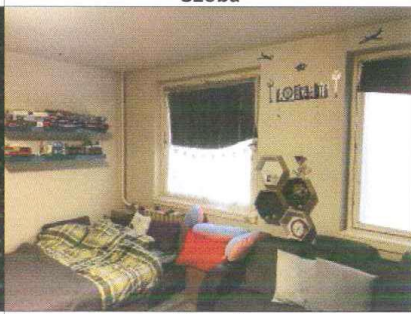
A konyhában lévő beázás és repedés



Szoba



Fürdőszoba és WC



Nappali

