



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 Siófok 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú ingatlanok
piaci bérleti díjának megállapításáról.

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2022. július 14.

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 INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlanok leírása

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

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

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lapok másolata
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Település térkép
5. számú melléklet: Fényképmelléklet
6. számú melléklet: Számoló táblázatok

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú** ingatlanok bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést 5-10-15 éves időtartamra. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlanok helyszíni szemléjét: 2022. július 12.-én történt. Az értékelés időpontja: **2022.07.15.**

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 értékbecslését 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. július 15.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6617/A/2 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Kálmán Imre sétány 12.		
Az ingatlan megnevezése:	Lakás		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
Hasznos alapterülete m ² :			31 m²
Bérbeadásra szánt alapterület, m²:			31 m²
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			50.000,- Ft
Az ingatlan végső bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			50.000,-Ft

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

PH.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT
 8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
 Adószám: 14829441
 Bsz.: 10403923-50515750-54681006
 Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2022. július 15.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6617/A/3 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Kálmán Imre sétány 12.		
Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
Hasznos alapterülete m²:	177 m²		
Bérbeadásra szánt alapterület, m²:	177 m²		
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	252.000,- Ft		
Az ingatlan végső bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	252.000,-Ft		

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

PH.

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


Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő siófoki 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatosan határozzam meg az **ingatlanok piaci alapú bérleti díját 5-10-15 éves időtartamra.**

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 vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: 2022.07.15.

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, 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 emblemikus 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 dombsorai 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 ingatlanok leírása

A 6617/A/2 hrsz-ú lakás, illetve a 6617/A/3 hrsz-ú üzlethelyiség művelési ágú ingatlanok Siófok legfrekvenciáltabb részén a Kálmán Imre sétányon helyezkednek el. Közvetlen környezetében szinte minden pár száz méteres sétával elérhető. A kikötő, a sétány, a vasútállomás, a Nagystrand, a szabadtéri színpad, Jókai park, a bevásárló utca, illetve a belváros. Számptalan szórakozóhely szintén pár perc alatt elérhető nyári programokkal, pizzériák, éttermek, cukrászda.

A Kálmán Imre Múzeum a zeneszerző siófoki szülőházában, ugyancsak a Kálmán Imre sétányon található. Az emlékházat születésének 105. évfordulója alkalmából, 1987. október 22.-én nyitották meg. A múzeum állandó kiállítása a szülőház földszinti részén sok értékes tárgyat mutat be a művész hagyatékából, köztük a zongoráját is. A kiállítótermekben a világhírű operettekől hallhatunk részleteket a látogatás közben.

Az ingatlanok Siófok fő terétől kb. 250 méterre helyezkednek el.

A 6617/A/2 hrsz-ú 31 m² alapterületű lakás, illetve a 6617/A/3 hrsz-ú 177 m² alapterületű üzlethelyiség egybenyitva helyezkednek el. Az üzlethelyiség bejárata közvetlen a Kálmán Imre sétányról nyílik, az ingatlan északi oldalán. A lakás bejárata az épület nyugati oldaláról közelíthető meg, mely esetében már a bejárati ajtón sérülések nyomaival találkoztam.

Belépve a lakás épületébe a mennyezeti részen erősen beázás nyomai figyelhetők meg. A falakon a helyiségekben beázások nyomait, illetve vizesedéseket, salétromos felületeket láttam. Jelen állapot az üzlethelyiségben is megfigyelhető. Különösen a jelenleg játszóházként működő kisebb gyermekek számára fenntartott helyiségben figyelhető meg, ahol a falak leromlott állapotát gipszkarton felrakásával próbálták szinten tartani.

Az ingatlanban műanyag nyílászárók találhatóak, fűtése gázkazánnal, radiátor hőleadókkal megoldott. A fokozott vizesedési nyomokat részben padlószőnyeg takarja.

2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

Siófok város rendezési és szabályozási terve alapján az ingatlanok, az alábbi övezetben találhatóak:

Az ingatlanok **Vt-2-z** övezeti besorolásúak.

Az övezetben a beépítési százalék 80 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10,5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 500 m², megengedett legnagyobb szintterületi mutató 4,5.

3. AZ INGATLANOK 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 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 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.

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlanok 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. Az értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlanok bérleti díj értékét.

3.3. A bérleti díj értékének 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.

Mivel Siófok városban kevés számú adat volt felelhető hasonló funkciójú bérbeadható ingatlanból, így a tágabb környezetből is kerestünk összehasonlító adatot.

A bérleti díjakat korrigáltuk és a korrigált fajlagos értékkel számoltuk ki az ingatlan piaci bérleti díját.

Az ingatlan több helyen is felújításra szoruló, mellékelt fényképmellékleten is látszik (falak állapota, beázások több helyen), ezért negatív korrekciót végeztünk a piaci összehasonlító adatokkal szemben.

Megrendelő alapján az ingatlan bérleti díját 5, 10 és 15 évre is meg kellett volna állapítani, azonban a jelenlegi gazdasági folyamatokat - Magyarországon és Európában - figyelembevéve ezt nem lehet előre megmondani.

Az országban megfigyelhető gazdasági folyamatok miatt (infláció, ingatlanpiaci változások, banki hitel kamatok, stb.) egy év múlva javasolt a szakvélemény és a megállapított bérletidíj felülvizsgálata.

A siófoki 6617/A/2 ingatlan bérbeadásra szánt 31 m ² alapterületű ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	50.000,-Ft
--	-------------------

A siófoki 6617/A/3 ingatlan bérbeadásra szánt 177 m ² alapterületű ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	252.000,-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 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. július 15.** 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 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2022. július 15.



Pach Zoltán

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)

Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)

Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

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

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1250416/4/2022
2022.07.14

SIÓFOK
Belterület 6617/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8600 SIÓFOK Kálmán Imre sétány 12. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	31	1 0	128/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 40275/2011.08.16

2. bejegyző határozat: 30481/1994.01.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40275/2011.08.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33543/1996.02.26

Önálló szöveges bejegyzés siófok Város Önkormányzatának Siófok, Fő tér 1. tulajdonjog bejegyzési és telekhatárrendezési kérelme elutasítva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Somogy Megyei Kormányhivatal
 Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1250432/4/2022

2022.07.14

SIÓFOK

Belterület 6617/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

8600 SIÓFOK Kálmán Imre sétány 12. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	177	0 0	733/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999961/1996				

2. bejegyző határozat: 30481/1994.01.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33904/1993.04.27

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 30481/1994.01.19

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33904/1993.04.27

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

7116

4454/20

Üzleth

14

4454/1

10

Üzletház

(6599)

11

Lakóház és üzlet

661

6615

6611/3

6611/4

Üzletház

ház

13

Filmszínház

12

6617

(6616)

Üzlet

6620

6618

Zákonyi Ferenc köz

Lakóház és üzlet

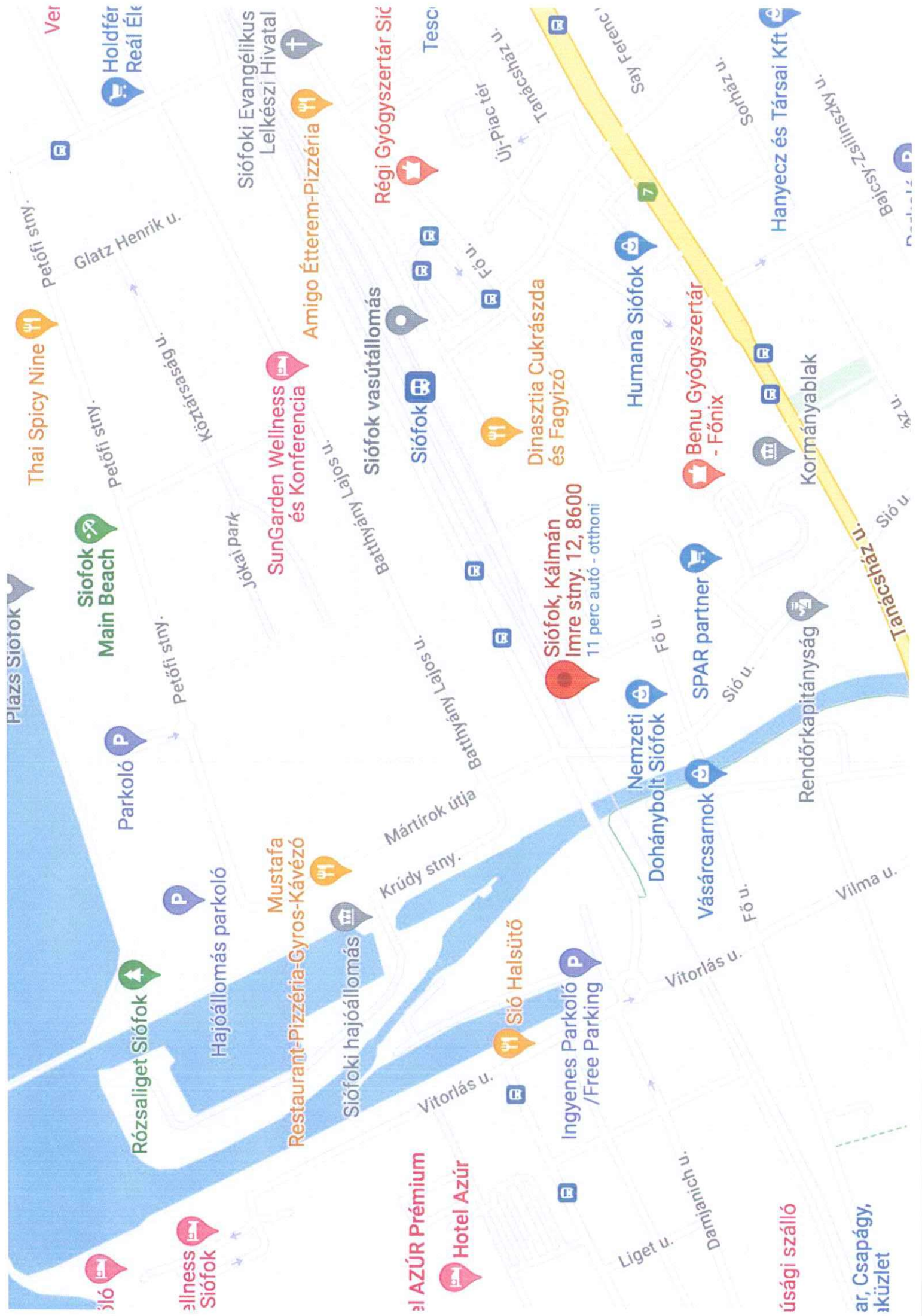
6621

Üzlet

45

6616





Plázs Siófok

Thai Spicy Nine

Siofok Main Beach

Holdfér Reál Éle

Siófoki Evangélikus Lelkészi Hivatal

Amigo Étterem-Pizzéria

SunGarden Wellness és Konferencia

Regi Gyógyszertár Sic

Tescó

Siófok vasútállomás

Siófok

Dinasztia Cukrászda és Fagyizó

Siófok, Kálmán Imre stny. 12,8600
11 perc autó - otthoni

Nemzeti Dohánybolt Siófok

SPAR partner

Benu Gyógyszertár - Főnix

Hanyecz és Társai Kft

Kormányablak

Rendőrkapitányság

úsági szálló

ar, Csapágy, öközlet

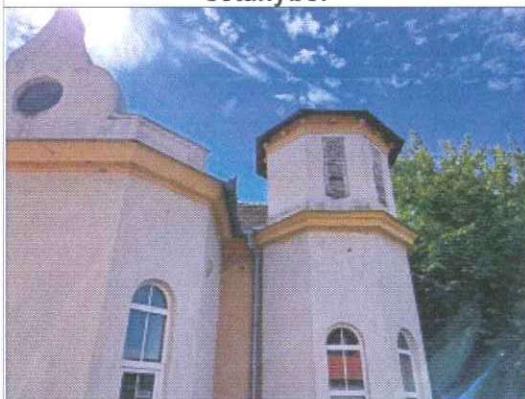
Képek



Az üzlethelyiség bejárata a Kálmán Imre sétányból



Az üzlethelyiség bejárata a Kálmán Imre sétányból



Az épület észak-északnyugati homlokzata



Az épület nyugati oldala



A lakás bejárati része



Az épület déli oldala



Az üzlethelyiség bejárata



Üzlethelyiség recepció

Képek



Mosdó



Férfi / Női mosdó



Pelenkázó



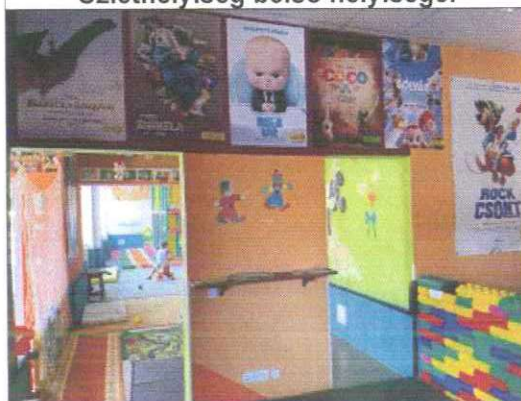
Üzlethelyiség belső tere



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség folyosó

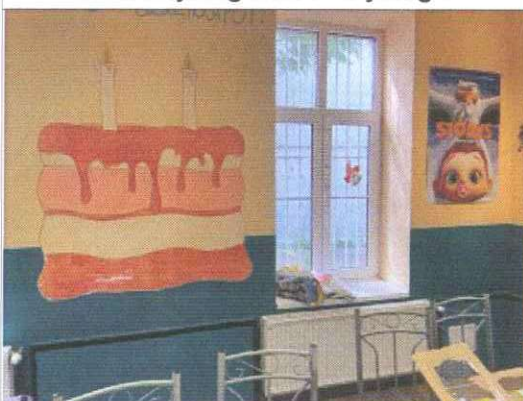
Képek



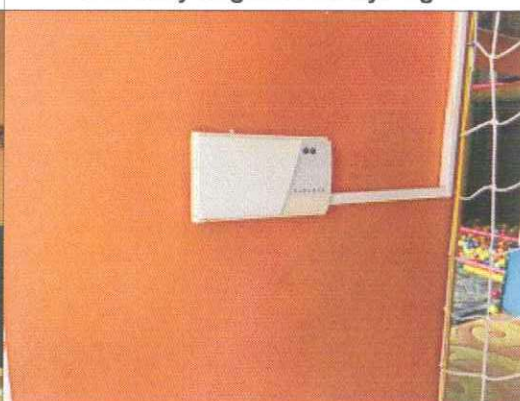
Üzlethelyiség belső helyiségei



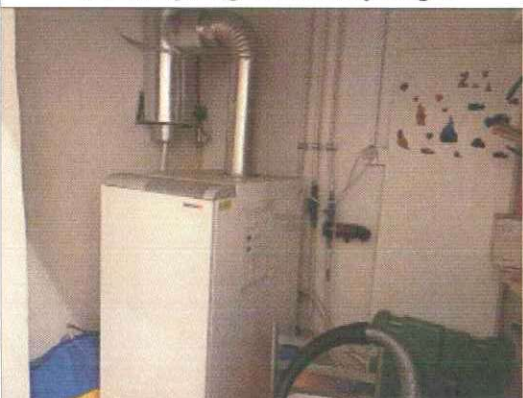
Üzlethelyiség belső helyiségei



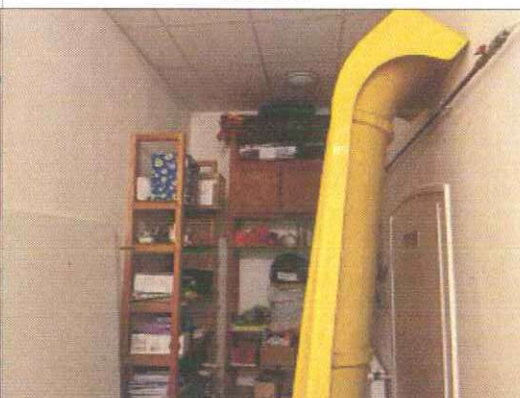
Üzlethelyiség belső helyiségei



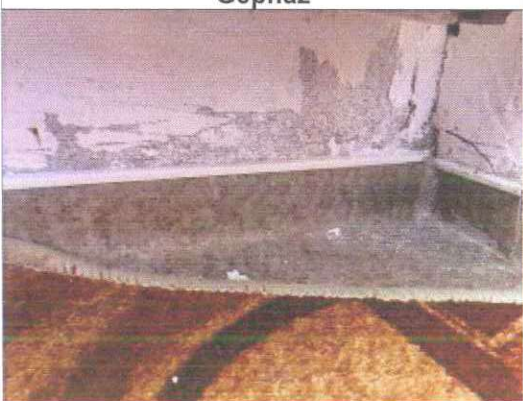
Riasztó



Gépház



Tároló



Beázás, vizesedés nyomai



Internet, riasztó, villanykapcsoló

Képek



Beázás nyomai



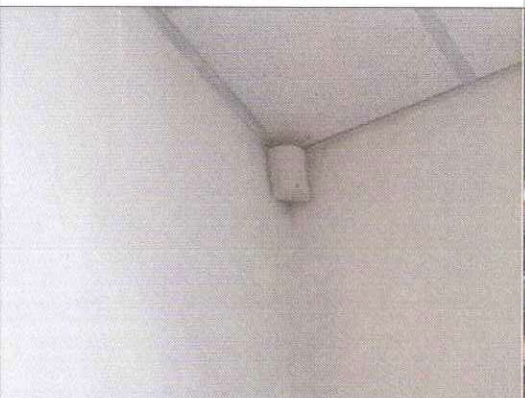
Beázás nyomai



Rejtett csatlakozó



Beázás nyomai



Mozgásérzékelők



Lakás bejáratí része



Sérülések nyomai



Beázások nyomai

Képek



Falak vizesedésének nyomai



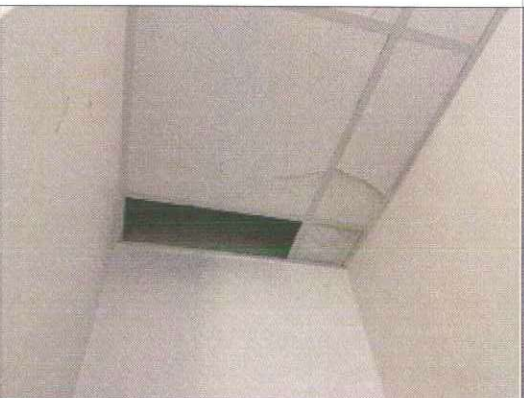
Falak vizesedésének nyomai



Konyha



Zuhanyzó



Mennyezeti sérülések



WC

Piaci módszer

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.
Cím	Siófok, 6617/A/2 hrsz.	Siófok, Kálmán Imre sétány	Siófok, Belváros	Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út
HRSZ	6617/A/2 hrsz.	Kínálati	Kínálati	Kínálati
Azonosító		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
<i>Korrektionsmodell</i>		KOPPEKCI	KOPPEKCI	KOPPEKCI
Adat leírás		Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Hasznos alapterülete m ² ;	31,00	120	100	100
Felépítmény összes bruttó ter., m ²		10,0%	5,0%	5,0%
Bérbeadásra szánt alapterület, m ²	31,00	0,0%	0,0%	0,0%
Kínálati ár:		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		0,0%	0,0%	0,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		150 000 Ft	240 000 Ft	210 000 Ft
Elhelyezkedés		2022.	2022.	2022.
Művelési ága	lakás (üzlethelyiségként használt)	1 188	2 160	1 785
		belterület	belterület	belterület
		üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Tégla lakás elosztása 2 erkélyes szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő és WC kapott helyet. Az ingatlan a 4. emeleten van. Egyedi mérőórákkal rendelkezik, a fűtést gáz konvektorok szolgáltatják. A meleg vizet bojler nyújtja. A szobák parkettával, a többi helyiség járólappal burkolt. erkély 10 m ² , a nyílászárók új műanyag kivitelű, redőnnyel ellátott.	Kiadó 41 nm-es, teljesen felújított első emeleti tégla építésű lakás Siófok központjától kb. 350 méterre hosszútávra kiadó első emeleti (nincs lift), teljesen felújított, részben bútorozott (konyha és fürdő teljesen) egy szobás, 42nm-es lakás 2022. szeptember 20.-tól. Nagy posta, buszpályaudvar 80 méter, mégis csendes hely. Meretből adódóan maximum 2 főnőft és esetleg még egy gyerek számára nyújt kényelmes otthont.	Siófok exkluzív részén a város központjában a Balatonitól és a Mala Garden Hotelől 80m-re kiadó garzonlakás egy vagy két fő részére. A lakás teljesen be van rendezve. Ingyenes parkolási lehetőség van a ház udvarában vagy az utcán. A rezsi tartalmazza a fűtést a villany a víz az internet és a kábeltelevíziós szolgáltatás árát. Közös költség nincsen.
Felépítmény fizikai állapota	közepes / részben felújítandó	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Fűtés	radiátoros	5,0%	0,0%	0,0%
Közművek	összközműves	5,0%	0,0%	0,0%
Elhelyezkedés	Fő tértől kb. 250 méterre	0,0%	5,0%	5,0%
szononális miatt	egész évben	10,0%	0,0%	0,0%
Korrigált fajlagos ár	1 599 Ft	1 247 Ft	1 944 Ft	1 607 Ft
Korrektció engedélyezése		ok	ok	ok
		5%	-10%	-10%
Piaci összehasonlításon alapuló érték havonta:		50 000 Ft		

Piaci módszer					
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófók, 6617/A/3 hrsz.	Siófók, Kálmán Imre sétány	Siófók, Belváros	Balatonföldvár, Balatonszentgyörgyi út	
HRSZ	6617/A/3 hrsz.	Kínálati	Kínálati	Kínálati	
Azonosító		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	KORREKCIÓ	KORREKCIÓ	KORREKCIÓ	
Hasznos alapterülete m ² ;	177,00	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	
Felépítmény összes bruttó ter. m ²		-5,0%	100	100	-10,0%
Bérbéradásra szánt alapterület, m ²	177,00	0,0%	100	100	0,0%
Kínálati ár:		-15,0%	240 000 Ft	210 000 Ft	-15,0%
Tranzakciós díj / ingatlanpiaci díj		0,0%	2022.	2022.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ³)			1 800	1 785	
Elhelyezkedés	belterület	0,0%	belterület	belterület	0,0%
Művelési ága	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	üzlethelyiség	0,0%
Rövid leírás:	Szakvéleményben				
	Kiadó bérlésre a Kálmán Imre sétány közepén található üzlethelyiség (40m2) ami a sétány legnagyobb magánterületen lévő fedett időjárásálló teraszával(80m2) rendelkezik. A sétáló és bevásárló utca a város szívében helyezkedik el a víztoronytól 3, a kikötőtől nagyjából 5 perc sétára.		Összközműves, utcáfronton nagy üvegportál kirakattal, üzleti tevékenység megkövetése nélkül, több lehetőségeknek alkalmas (üzlet, iroda, orvosi rendelő, gyógyszertár, szabadidős tevékenység stb) - forgalmas központ mellett, közvetlen fő útra nyílik - a hátsó kert, díjmentes parkolási lehetőség, strand és part közelség autóval 5 perc	Balatonföldvár rendkívül frekventált helyén azonnal bérbe vehető, jó állapotban lévő üzlethelyiség kiadó. Az üzlet a forgalmas Fő út mellett helyezkedik el, jó megközelítéssel, kényelmes parkolással. Kereskedelmi vagy szolgáltatató egységnek kitűnő választás, de raktárként, irodaként is remekül funkcionál, amennyiben itt kívánja végezni tevékenységét. A pinszeszinten található az üzlethelyiség.	
Felépítmény fizikai állapota	közepes / részben felújítandó	-15,0%	újyszerű	új állapotú	-15,0%
Fűtés	radiátoros		nincsen	konvektor	0,0%
Közművek	összközműves	5,0%	víz, villany, csatorna	összközműves	0,0%
Elhelyezkedés	Fő tériől kb. 250 méterre	5,0%	hasonló	távolabb	0,0%
szononaliás miatt	egész évben	10,0%	szononális	egész évben	5,0%
Korrigált fajlagos ár	1 426 Ft	5,0%	1 050 Ft	1 607 Ft	-10,0%
Korrekció engedélyezése		5%	ok	ok	-10%
Piaci összehasonlításon alapuló érték havonta:					
252 000 Ft					