



**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 4519/5 hrsz-ú ingatlan „kivett spottelep (9 épület)”  
üzemeltetésére/bérbeadására vonatkozó értékbecslés.

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2022. november 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 INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása
- 2.3. 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

## 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 díj értékének meghatározása

## 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

### MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Stadion és főépület alaprajzok
3. számú melléklet: Légi fotók
4. számú melléklet: Fényképmelléklet
5. számú melléklet: Helyiség lista
6. számú melléklet: Számló táblázat (telekre)
7. számú melléklet: Számló táblázat (épületre)

## ELŐSZÓ

**Siófok Város Önkormányzata** (8600 Siófok, Fő tér 1., képviseli: dr. Lengyel Róbert polgármester, adószáma: 15731481-2-14) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő Siófok **4519/5 hrsz-ú** „kivett spottelep (9 épület)” megjelölésű ingatlan esetében 1 év határozott időtartamra (2023. január 01-től 2023. december 31. napjáig) készítsen **piaci alapú bérleti díjra vonatkozó értékbecslést.** **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemlét: 2022. november 08.-án történt. Az értékelés időpontja: **2022.11.14.**

### 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**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2022. november 14.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

**Összefoglaló tábla**

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Siófok 4519/5 hrsz.</b>		
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Dr. Révész Géza utca 11.		
Az ingatlan megnevezése:	<b>Sporttelep (9 épület)</b>		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	<b>Bérleti díj</b>	mértéke / időtartama	<b>2023. év</b>
Ingatlan területe m <sup>2</sup> :			2.1236 m <sup>2</sup>
Főépület redukált területe m <sup>2</sup> :			928,64 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték:</b>			
<b>A telek ingatlan bérleti díj összege kerekítve havonta (nettó):</b>	1.363.000,- Ft		
<b>A főépület bérleti díj összege kerekítve havonta (nettó):</b>	960.000,- Ft		
<b>Az ingatlan bérleti díj mindösszesen kerekítve havonta (nettó):</b>	<b>2.323.000,- Ft</b>		

A fent megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNOKI IRODA KFT.  
PH:21 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 a **Siófok 4519/5 hrsz-ú „kivett spottelep (9 épület)”** megjelölésű ingatlan esetében 1 év határozott időtartamra (2023. január 01-től 2023. december 31. napjáig) **piaci alapú bérleti díjra vonatkozóan** készítsék értékbecslést **havi lebontásban**.

**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: 2022. november 14.**

### 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 vendégéjszakasháza 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 fizető 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 Révész Géza utcai stadiont 1961-ben építették, befogadóképessége 12 000 fő, ebből 2000 ülő-, 10 000 állóhely. A vendégszektor 1500 fő fogadására alkalmas. A világítás 1988 októberében készült el. A stadionon 2009-ben felújításokat végeztek, a nézőtérre kék székeket szereltek fel, illetve kicserélték az eredményjelzőt és a világítást. A stadiont a legtöbben Bányász Stadionnak hívják. A város központjától kb. 800 méterre helyezkedik el. Közvetlen közelében családi házak, lakások, üzleti épületek találhatóak. Az ingatlan négyszög alakú, nagy területű, délnyugat-északkeleti tengelyű. Az összközműves ingatlan a Fő, Dózsa György, Dr. Révész Géza és Klapka György utcák által határolt területen helyezkedik el, ezáltal könnyen megközelíthető műútról.

A sporttelep művelési ágú területen 9 épület kapott helyet. Az ingatlan dél-délnyugati oldalán kapott helyet a külső parkoló. Innen juthatunk be a főépületbe mely egy kétszintes, lapos tetejű épület. Külső nyílászárói műanyagok, belső nyílászárók fából vannak. Az épületben központi fűtés biztosított radiátor hőleadókkal. A földszinten a takarítósztár, gépház, raktár és vizesblokkok kivételével a helyiségek PVC gumiburkolatot kaptak, mint az emeleti szinten. Az irodák légkondicionálással ellátottak. A helyiségek világítása korszerűtlen neon lámpatestekkel biztosított.

Fűtési csővezeték több helyen cserélni kellett műszaki állapota miatt. Az épületben a falakon több helyen repedések, vakolat mállása, beázások nyomai láthatóak. A burkolatok több helyen erősen elhasználódott állapotban vannak, míg a vizes blokkok esetében is több helyen betöredezett a burkolat.

Míg a földszinten a játékosokat szolgáló helyiségek, mint öltözők, gyúró szobák, vizesblokkok, ellenőri, illetve orvosi szobák és helyiségek stb. helyezkednek el, addig az emeleti szinten működést szolgáló helyiségek, mint vezetői szobák, irodák, tárgyalók, sajtót szolgáló helyiségek, étkező és szerver szoba stb. kapott helyet. A futballpálya éjszakai kültéri világítását 4 külső fényvető oszlop biztosítja.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

### **Az ingatlan Gksz-1-sz övezeti besorolású.**

Az övezetben a beépítési százalék 60 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 800 m<sup>2</sup>.

### 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan ingatlanforgalmi szempontból egy olyan speciális ingatlan (sporttelep), mely országos viszonylatban is nem túl kedvező funkcióval rendelkezik, mivel jövedelem termelő képessége nagyon csekély.

Mivel hozamtermelő képessége nagyvalószínűséggel negatív, így hozam alapú értékeléssel a bérleti díj megállapítása nem lehetséges, ezért a bérleti díj megállapítása „csak” piaci módszerrel történt.

A sportcélú létesítmény másik nagy hátránya, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben a fenntartási költségek nagyban növekedett.

#### 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.



**Korrekciókat végeztem:**

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

**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.

Sajnos sport funkcióval rendelkező összehasonlító adatokat nem találtam az egész országban, így más funkciójú adatokat (melyeket erősen korrigáltam negatívan) használtam fel az érték megállapításhoz.

A szakvéleményben kiszámoltam a telekingatlan bérleti díját a régióban fellelhető telek adatokból.

Az ingatlanon található felépítmények közül a főépület redukált területét kiszámoltam és a településen a nagyobb területű, de más funkcióval rendelkező adatokkal számoltam ki az épület bérleti díját. Az ingatlanon található többi épület területével nem számoltam, mivel a jelenlegi állapotuk, illetve műszaki tartalmuk véleményem szerint nem alkalmas értékképzésre.

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.

Hozam alapú értékeléssel nem tudunk számolni, hiszen az ingatlan (sport célú létesítmény) jövedelemtermelő képessége negatív.

Mivel az ingatlan jellege sport tevékenység, ezért összehasonlító adatokat hasonló jellegű ingatlanokról nem lehetett beszerezni az ország területéről, így más funkcióval rendelkező ingatlanokat használtam fel a bérleti díj megállapításához **az építmény esetében**, mely adatok Siófok városból származtak. Mivel más funkcióval ellátott (jelen esetben jövedelem termelő képességgel rendelkező ingatlanok) ingatlanokat használtam fel, így a **funkció különbség** miatt **erős negatív korrekció alkalmaztam (-20 %) a felépítmény bérleti díjának megállapításához.**

Az ingatlan esetében **véleményem szerint a jelenlegi gazdasági helyzetben (nagyon magas energia árak miatt)** talán a **tulajdonosnak célszerűbb lenne (figyelembe véve az épület fenntartási költségeit az állagmegóvás miatt) a bérleti díjat csak a telekingatlanra megállapítani.**

Az ingatlan ingatlanforgalmi szempontból egy nagyon értékes ingatlan, **azonban mint sportlétesítmény (jelen esetben focipálya) jövedelem termelőképeséggel nagyon alacsony.**

<b>Az telek ingatlan</b> piaci alapon történő bérleti díj összege kerekítve havonta nettó:	1.363.000,-Ft
<b>A felépítmény</b> piaci alapon történő bérleti díj összege kerekítve havonta nettó:	960.000,-Ft
<b>Az ingatlan - spottelep (9 épület) - piaci alapon történő bérleti díj összege kerekítve havonta nettó:</b>	<b>2.323.000,-Ft</b>

#### 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. november 14.** 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. november 14.

**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

Nem hiteles tulajdoni lap

Sómfogy Megyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/59594/2022

2022.10.13.

SIÓFOK  
Belterület 4519/5 helyrajzi szám

Sektor : 53

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett sporttelep (9 épület)	0	2.1236	0500

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 109485/3/2021.05.14  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 43527/2002.07.30  
jogcím: telakalakítás tulajdoni hányad: 0/1  
jogállás: tulajdonos  
név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1  
törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 109485/3/2021.05.14  
Vezetékjog  
A területkimutatás szerinti 10 m2 nagyságú területre, 20 kv-os elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog Siófok-Siófok-Dél szakasz, Bejegyzve a 41773/2012.08.21 számú határozat rangsorába.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614  
cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/a
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 109485/3/2021.05.14  
Vezetékjog  
A területkimutatás szerinti 61 m2 nagyságú területre, Siófok RIF hálózat III. szakasz elhelyezését biztosító vezetékjog, Bejegyzve a 31572/2014.02.07 számú határozat rangsorába.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614  
cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/a
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 109485/3/2021.05.14  
Vezetékjog  
43 m2 területnagyságú feszítő oszlop, tartó oszlop, vezeték és biztonsági övezete), Bejegyzve a 368089/2/2020.07.29 számú határozat rangsorába.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614  
cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Siófok, Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/59594/2022

2022.10.13

SIÓFOK

Szektor : 53

Belterület 4519/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 109485/3/2021.05.14

Önálló szöveges bejegyzés a Siófok belterület 4519/3 hrsz-ú ingatlan megosztva Siófok belterület 4519/4 és 4519/5 hrsz-ú ingatlanokra és megszüntetve.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

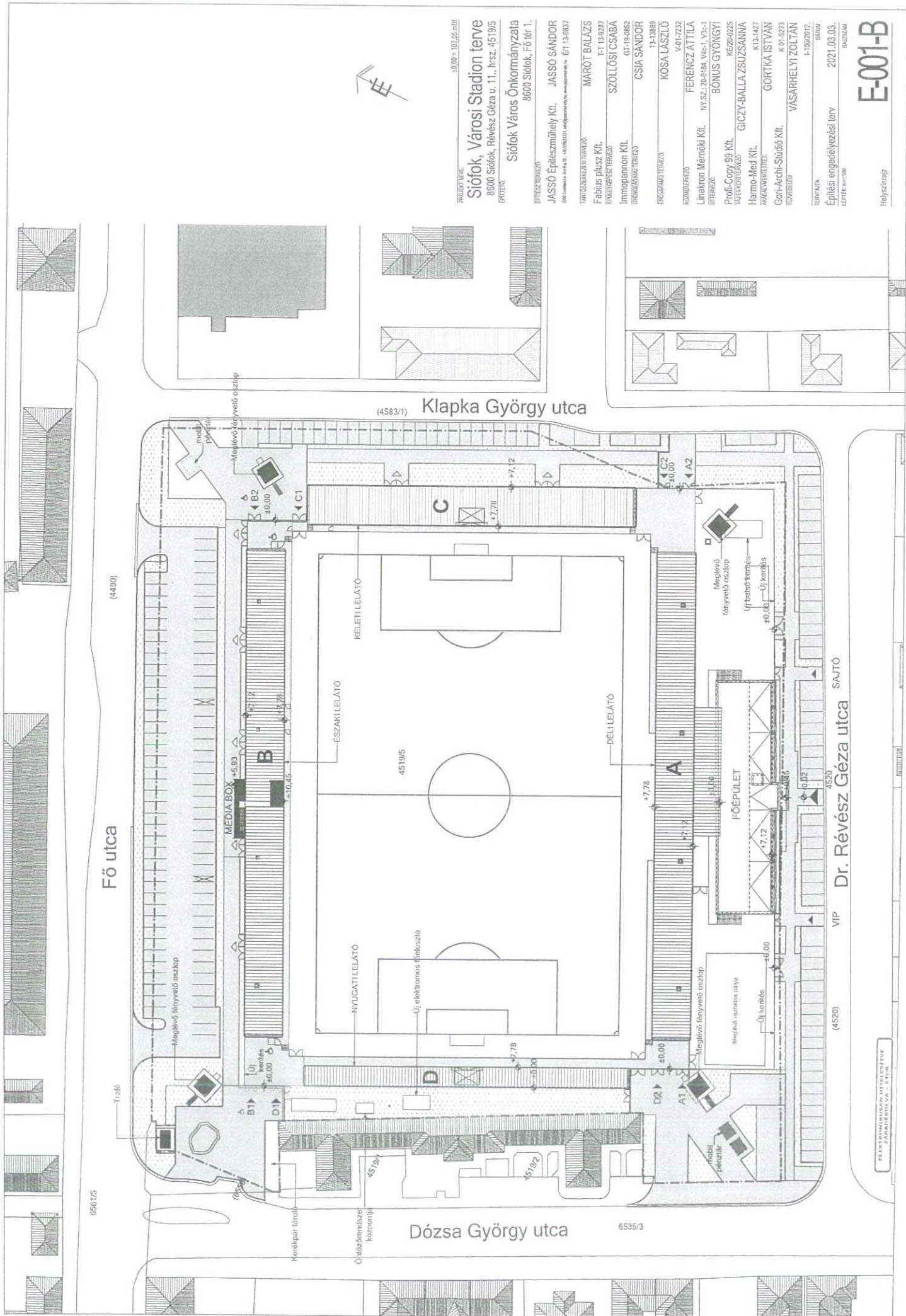
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



1:500 = 107,25 MÉRLEK

**Siófok, Városi Stadion terve**

8600 Siófok, Révész Géza u. 11., hrsz. 4519/5

ÉPÍTŐ: Siófok Város Önkormányzata  
8600 Siófok, Fő tér 1.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: JASSÓ ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft. JASSÓ SÁNDOR

205. sz. melléklet a 16/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendhöz / Ért. 13-0837

ÁRTERVEZŐ: MARÓT BALÁZS  
FABRIS PLUSZ Kft. Ért. 13-0287

FAJLAGSÁVSZÁM TERVEZŐ: SZOLLOSI CSABA  
IMTOPANNON Kft. Ért. 18-0852

GYERMEKBARÁT TERVEZŐ: CSIA SÁNDOR  
Ért. 13-0889

ÉRDEKELT TERVEZŐ: KÖSA LÁSZLÓ  
Ért. 13-0232

REKONSTRUKCIÓ: FERENCZ ATTILA  
Línákrón Mémóriák Kft. NY.SZ., 20-0184, V4c-1, V4c-1

ÜTTERVEZŐ: BONUS GYÖNGYI  
Prof-Copy 99 Kft. Ért. 20-0225

FAKULTÉSTERVEZŐ: GICZY-BALLA ZSUZSANNA  
Harmo-Med Kft. K13-1427

TERVEZŐ: GORTKA ISTVÁN  
Gort-Arch-Stúdió Kft. K 01-5273

TERVEZŐ: VASARHELYI ZOLTÁN  
Ért. 1-062012

TERVEZŐ: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV  
2021.03.03.

HELYSZÍN: E-001-B

6561/5

Fő utca

(4450)

(4583/1) Klapka György utca

Dózsa György utca

6535/3

VIP Dr. Révész Géza utca SAJTÓ

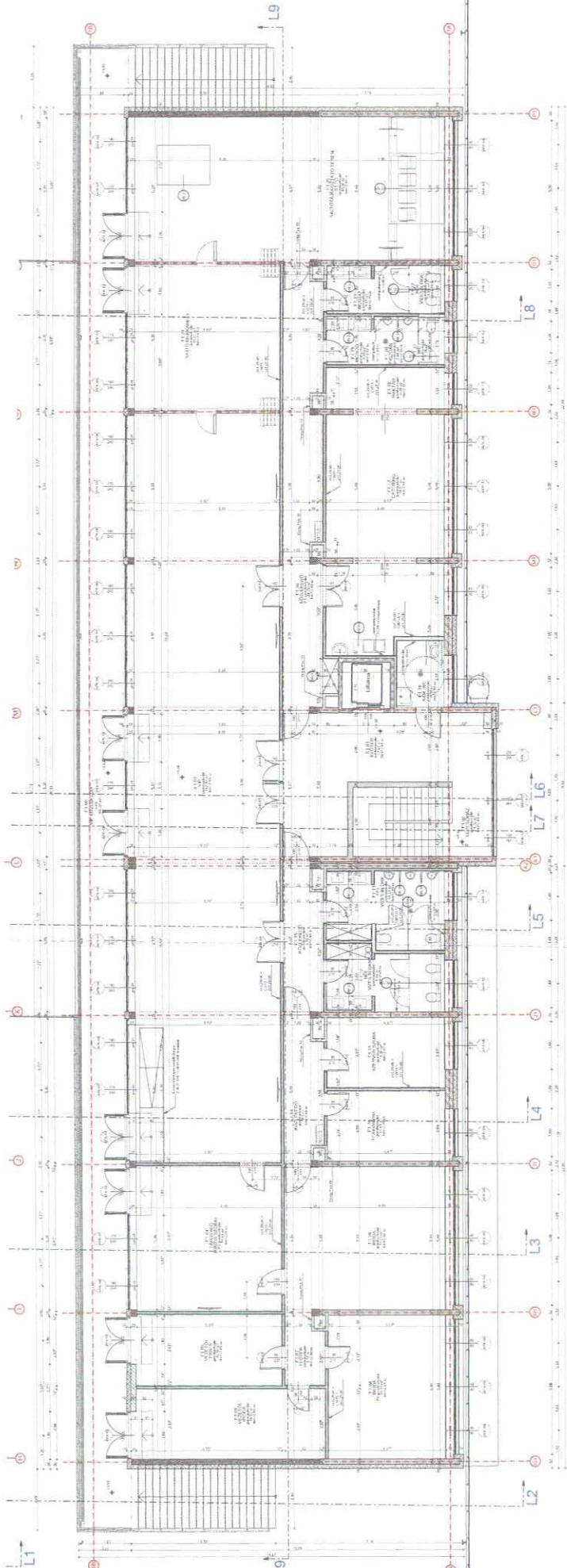
(4520)

ELŐRÖZSÉLYEZÉS ÉS FELTÉTELEK SZERZŐDÉSÉNEK MELLÉKLETÉNEK

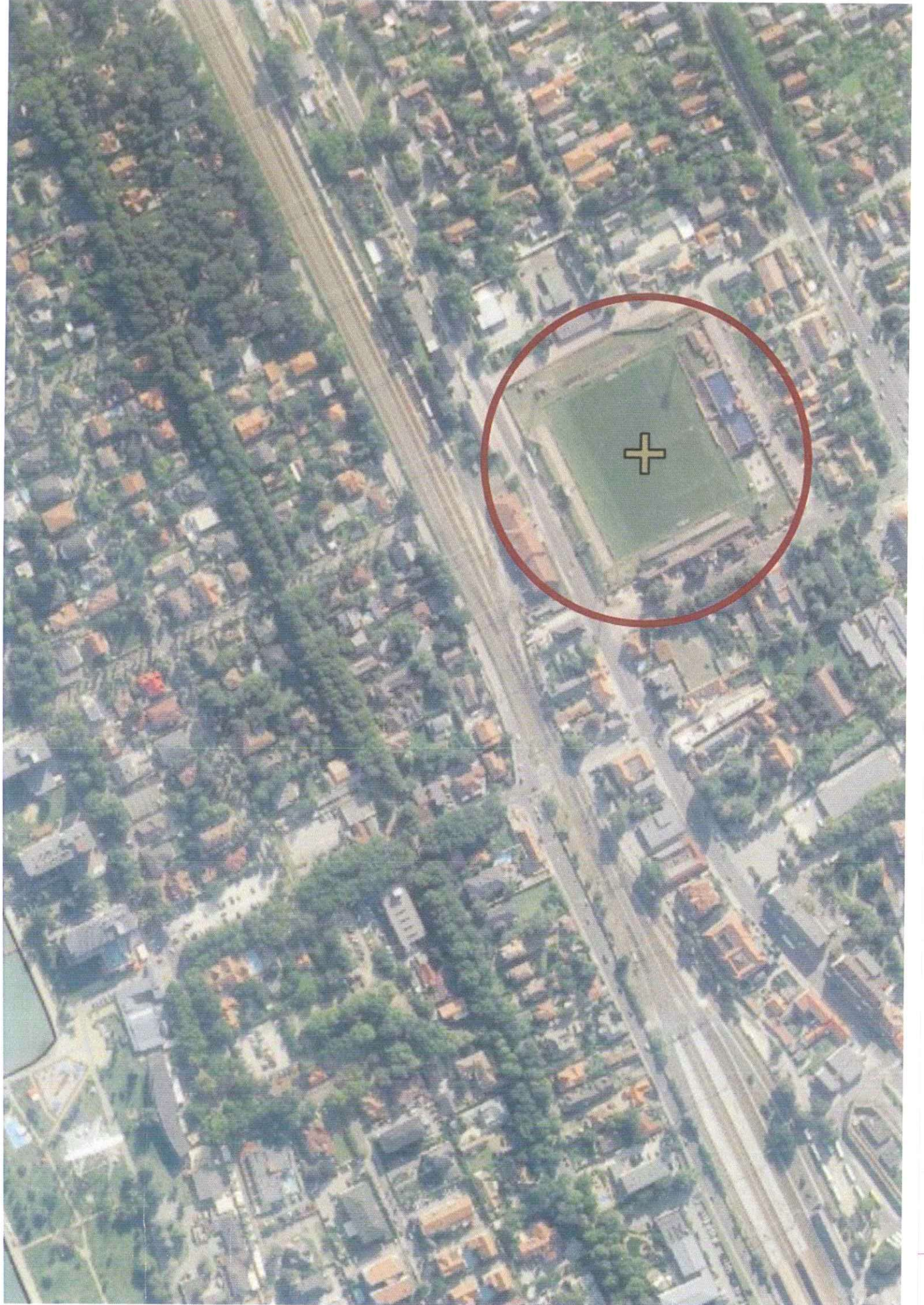




**WISCONSIN**  
**Stock Vanset Station levee**  
 1000 Stock Vanset Station, Levee, 61000  
 Project: Stock Vanset (Ottawa/Manitoba)  
 Drawn by: [Name]  
 Checked by: [Name]  
 Date: [Date]  
 Scale: [Scale]  
 Title: [Title]



E-102-B





## Képek



A főbejárat a Dr. Révész Géza utca felől



A főépület előtti parkoló



A főépület előtti parkoló



Földszinti folyosó



Előtér



Előtér



Mosoda



Mosoda

## Képek



Bírói öltöző



Tároló



Dopping ellenőri helyiség



WC, mosdó



Zuhanyzó



Gyúró szoba



Öltöző



Mosdók

## Képek



Zuhanyzók



WC-k



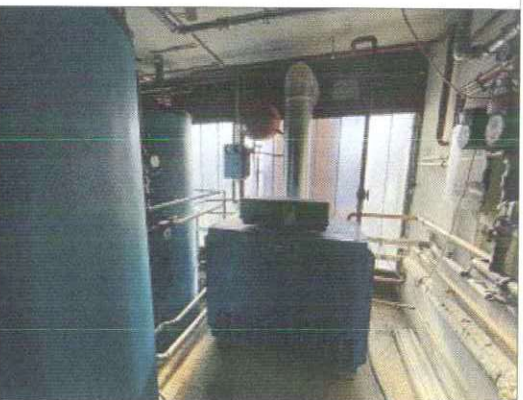
Szertár, tároló



Bírói öltöző



Gépház



Gépház



Mosdók



WC-k

## Képek



Piszoár, WC



Öltöző



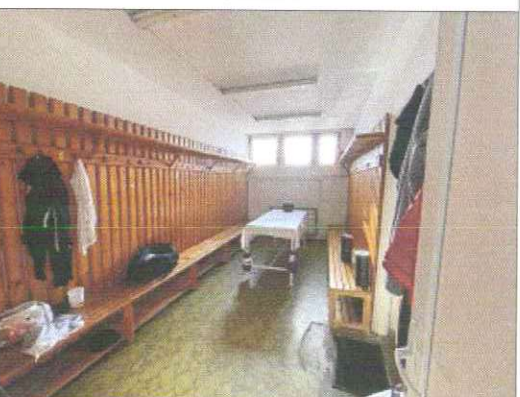
Mosdók



Tároló



Öltöző, erősítő



Gyúró szoba



Orvosi szoba



Öltöző

## Képek



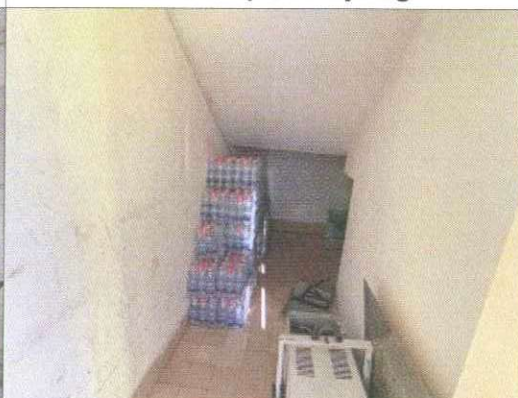
Zuhanyzó



Fizioterápiás helyiség



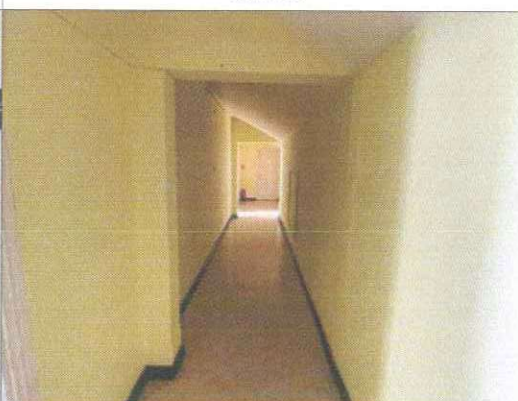
Krioszauna



Tároló



Lépcsőház



Emeleti közlekedő



Emeleti iroda



Emeleti iroda



## Képek



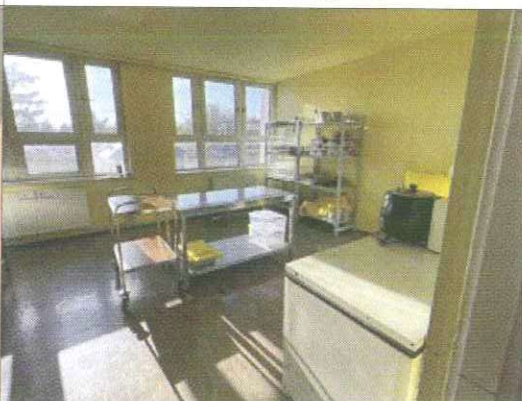
Emeleti iroda



Emeleti mosdó, WC



Emeleti mosdó, WC



Emeleti étkeзде



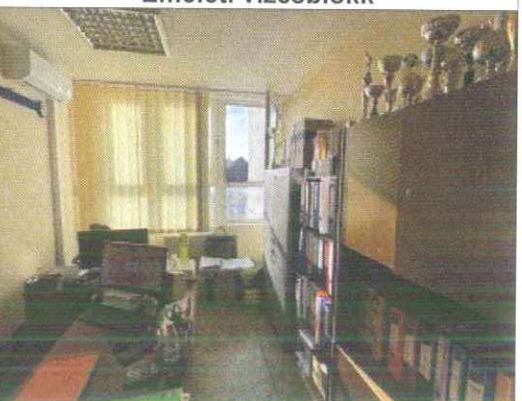
Emeleti raktár



Emeleti vizesblokk



Emeleti előtér



Emeleti iroda

## Képek



Emeleti tárgyaló



Sajtótájékoztató terem



Több helyen beázások nyomai



Málló vakolatok



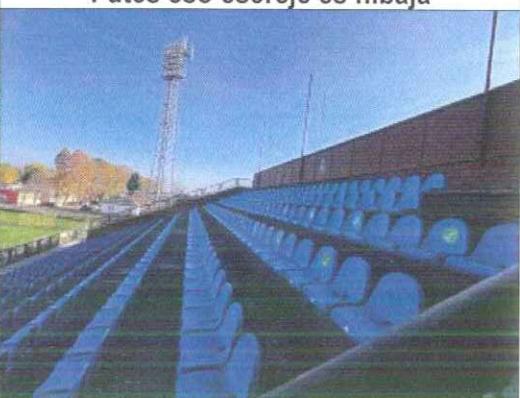
Repedések a falon



Fűtés cső cseréje és hibája



Cserélt csővezeték



Lelátó

## Képek



VIP lelátó



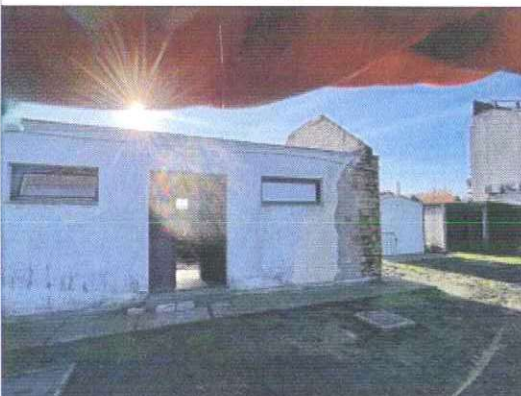
Lelátó



Lelátó a pálya felől



Épület keleti oldala



WC



Mosdó



Pisoár



WC

## Képek



WC



Pálya a főépülettől



Fő épület nyugati oldala



WC



Mosdó



WC



Északi lelátó /Média box



Média box belül

## helyiség lista

Helyiséglista			
Megnevezés	Terület	red.	Redukált ter.
Sporttelep (Főépület)	m2	%	m2
<b>Földszint</b>			
Raktár	8,34	60%	5,00
Zuhanyzó	9,79	100%	9,79
WC	7,08	100%	7,08
Erősítő terem	49,88	100%	49,88
Öltöző	47,77	100%	47,77
Mosdó	7,52	100%	7,52
Fizioterápia	15,01	100%	15,01
WC	1,15	100%	1,15
Edzői öltöző	8,77	100%	8,77
közlekedő	17,60	20%	3,52
Mosoda	15,30	100%	15,30
Szertár	31,19	100%	31,19
Orvosi szoba	14,33	100%	14,33
Dopping ellenőr	10,66	100%	10,66
Mosdó	4,67	100%	4,67
Váró	10,03	100%	10,03
Kazánház	14,82	100%	14,82
Elektromos kapcsoló	4,43	100%	4,43
Szertár	31,19	100%	31,19
Takarító szerek	3,06	60%	1,84
Lépcsőház	13,38	20%	2,68
Előtér	13,89	100%	13,89
Mix zóna	46,43	100%	46,43
Porta	4,92	100%	4,92
Liftakna	3,15	20%	0,63
WC	1,89	100%	1,89
WC	1,90	100%	1,90
Krízis szoba	16,17	100%	16,17
Öltöző	31,08	100%	31,08
WC	5,16	100%	5,16
Zuhanyzó	7,62	100%	7,62
Mosdó	7,82	100%	7,82
Gyúró szoba	7,86	100%	7,86
Öltöző	39,96	100%	39,96
Mosdó	8,31	100%	8,31
Gyúró szoba	8,00	100%	8,00
Zuhanyzó	7,66	100%	7,66
Közlekedő	26,88	20%	5,38
Öltöző	31,48	100%	31,48
Bírói öltöző	8,77	100%	8,77
Mosdó	2,63	100%	2,63
WC	1,20	100%	1,20
Bírói öltöző	8,77	100%	8,77
Mosdó	2,63	100%	2,63
WC	1,20	100%	1,20
<b>Földszint összesen:</b>	<b>621,35</b>		<b>567,98</b>

## helyiség lista

Helyiséglista			
Megnevezés	Terület	red.	Redukált ter.
Sporttelep (Főépület)	m2	%	m2
<b>Emelet</b>			
Vezetői iroda	19,52	100%	19,52
Vezetői iroda	15,38	100%	15,38
Iroda	24,17	10%	2,42
Előtér	3,70	100%	3,70
Iroda	33,23	100%	33,23
Tárgyaló	31,49	100%	31,49
Közlekedő	7,63	100%	7,63
Teakonyha	11,83	100%	11,83
Szerver szoba	11,80	100%	11,80
Vizes blokk	9,94	100%	9,94
Vizes blokk	11,21	100%	11,21
VIP lelátó (nyitott)	162,30	20%	32,46
Lépcsőház	4,32	20%	0,86
Előtér	27,05	100%	27,05
Közlekedő	24,75	20%	4,95
AKM. WC	4,50	100%	4,50
Catering	38,61	100%	38,61
Raktár	6,94	100%	6,94
Mosdó	3,19	100%	3,19
Piszoár	2,96	100%	2,96
WC	1,76	100%	1,76
Vizes blokk	4,80	100%	4,80
Mosdó	3,03	100%	3,03
Sajtótájékoztató terem	65,06	100%	65,06
Sajtó munkahely	31,67	20%	6,33
<b>Emelet összesen:</b>	<b>560,84</b>		<b>360,66</b>

Piaci módszer (telek):									
	Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		
	Siófok, 4519/5 hrsz.	Adat leírás	Siófok, Határ utca	Sümegeg	Veszprém	Korrekci	Korrekci	Korrekci	
Ázamosító	4519/5 hrsz.		kinálati adat Ingatlan.com	kinálati adat Ingatlan.com	kinálati adat Ingatlan.com	0	0	6	
Korrekciós modell			Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	0	0	6	
Hasznos alapterülete m <sup>2</sup> ;	21 236,00	21 236,00	2 400	2 000	3 000	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Felépítmény összes bruttó ter., m <sup>2</sup>									
Bérbérlésre szánt alapterület, m <sup>2</sup>	21 236,00		2 400	2 000	3 000	0,0%	0,0%	0,0%	
Kínálati ár:		150 000 Ft	150 000 Ft	100 000 Ft	200 000 Ft	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex			2022.	2022.	2022.	0,0%	0,0%	0,0%	
Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )			50	40	60				
Elhelyezkedés	belterület		külterület	belterület	belterület	0,0%	0,0%	0,0%	
Művelési ága	spotttelep (9 épület)		beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	0,0%	0,0%	
Beépítési súlyozása									
Beépíthetőség	60%		10%	30%	30%	15,0%	10,0%	10,0%	
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben		Siófokon bérbeadó 2400 nm nagyságú terület! A telek 60 m széles és 40 m hosszú közvetlen aszfaltos útról megközelíthető. A terület körbekerített, hasznosítható termelői piacnak, konyhakerti növények, vágott virágok termesztésre, hobbikertnek. Jelenleg fóliasátor váza feállítva, fóliázásra vár. Fürt kút az udvarban.	Sümegeg frekventált részén forgalmas főút mentén, árúház mellett részben aszfaltozott terület bérbé adó hosszú távra jelenleg parkolóként funkcionál, de egyéb tevékenységre is használható - igény szerint pl. (autókereskedés, mobil vendéglátó egység)	Veszprém - Jutaspusztán, lakó és ipari övezetben bérbeadó egy 3000 m <sup>2</sup> -es, 3 oldalról bekerített, üsző kapuval ellátott, tress, sík terület, aszfaltos út mellett. Akár kisebb terület is bérelhető. Közművek tekintetében jelenleg: víz, csatorna, gáz van (villany folyamatosan, várhatóan összesel). A telek főútvonallal mellett található, kamionnal is jól megközelíthető. Kiválóan alkalmas telephelynek (autó, építőipari anyagok stb. tárolására).				
Övezeti besorolása,	Gksz-1-sz		K-rp/Z	Gksz	Gksz	10,0%	5,0%	5,0%	
telekalkulációs korlátok			távolabb	központhoz közeli	távolabb	5,0%	0,0%	5,0%	
Elhelyezkedés központtól	kb. 1 km-re		Siófok	Sümegeg	Veszprém	0,0%	15,0%	-10,0%	
Település	Siófok		részlegesen közműves	villany, víz	Víz, csatorna, gáz	5,0%	10,0%	5,0%	
közművek	összközmű								
Korrigált fajlagos ár	<b>64 Ft</b>		68 Ft	56 Ft	69 Ft	35,0%	40,0%	15,0%	
Korrekció engedélyezése			ok	ok	ok	35%	40%	15%	
<b>Piaci összehasonlításon alapuló érték havonta nettó:</b>			<b>1 363 000 Ft</b>						

Piaci összehasonlító módszer (főépület):							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok 4519/5 hrsz.	Siófok, Vásárcsarnok közeli		Siófok, Belváros		Siófok, Marosi u.	
HRSZ	4519/5 hrsz.	kínálati adat Ingatlan.com		kínálati adat Ingatlan.com		kínálati adat Ingatlan.com	
Azonosító	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
<b>Felépítmény redukált területe:</b>	<b>928,64</b>	<b>505</b>	-5,0%	<b>349</b>	-10,0%	<b>561</b>	-5,0%
Kínálati ár / bérleti díj / hó		<b>1 000 000 Ft</b>	0,0%	<b>610 750 Ft</b>	0,0%	<b>897 600 Ft</b>	0,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2022.	-10,0%	2022.	-10,0%	2022.	-10,0%
Faljagosi ára (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>1 287</b>	0,0%	<b>1 400</b>	0,0%	<b>1 360</b>	0,0%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
Jellege	sporttelep (9 épület)	Üzlethelyiség	-20,0%	Iroda	-20,0%	Iroda	-20,0%
<b>Rövid leírás:</b>	Szakteleményben	Központhoz közeli elhelyezkedés, nagy forgalmú utca, a Vásárcsarnok közvetlen közelében. Az utcoldalon a városi parkolóban egész évben díjmentes parkolási lehetőség. Tágas, világos helyiségek, egyedi félkörves forma. Ideális üzlethelyiség, bemutatóterem, műterem, iroda lehet. Az épület homlokzata felújításra szorul, a nyílászárók és burkolatok esztétik indokolt. A mozgólépcső és a lift is működőképes állapotban lett leállítva, évekkel ezelőtt, jelenleg nem üzemelnek. Az épület -gázcsirkó fűtéssel rendelkezik (helyenként padlófűtéssel) -egyedi vízmérőkkel felszerelt.		Ingatlan adatok: - tájolása: észak-nyugati - megközelíthetőség: aszfalt - tőmegközelkedés: kiváló - építőanyag: tégl - zárt belső udvarral rendelkezik; igen, tetőterasz - helyiségek száma: 12 - fűtése: gáz-cirkó, padlófűtés - komfort fokozat: dupla komfortos - külső nyílászárók: műanyag - parkolás: közterületen - rezsi: saját órák alapján - bérbeadás: határozatlan időtartam, minimum 1 év.		Az ingatlan az ipartelephez közel elhelyezkedő ingatlan a Marosi és a Bujcsy u. találkozásánál. Az épület kétszintes, a kiadó ingatlan az 1. emeleten található. Parkolás az ingatlanon belül megoldható, az ingatlan összközműves	
<b>korrekciók</b>							
Fűtés	van	van	0,0%	van	0,0%	van	0,0%
Műszaki állapot miatt	középes/felújítandó	középes	0,0%	jó	-5,0%	jó	-5,0%
Szezonálítás miatt	egész évben	egész évben	0,0%	egész évben	0,0%	egész évben	0,0%
közművek	összközmű	összközmű	0,0%	összközmű	0,0%	összközmű	0,0%
<b>Korrigált faljagosi ár</b>	<b>1 033 Ft</b>	<b>1 030 Ft</b>	<b>-20,0%</b>	<b>1 050 Ft</b>	<b>-25,0%</b>	<b>1 020 Ft</b>	<b>-25,0%</b>
Korrekció engedélyezése		ok	-20%	ok	-25%	ok	-25%
<b>Bérleti díj értéke havonta nettó:</b>		<b>960 000 Ft</b>					