

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2022. január 07.

Kétszeriné dr. Takács Éva
aljegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2022. január havi ülésére**

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú Siófok, Fő u. 163. 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 4479 hrsz-ú, valóságban Siófok, Fő u. 163. szám alatti, 62 m² nagyságú, egy szoba és 2 félszoba, előszoba, konyha, éléskamra, gardrób, fürdőszoba helyiségekből álló, összkomfortos komfortfokozatú bérlakás. A lakás bérlője az 1983. november 29. napján kelt bérleti szerződés alapján Hajdu Istvánné határozatlan időtartamra. Bérlőtársa, Hajdu István 2015. évben elhunyt.

A bérlő 2021. november 24. napján kérelmet terjesztett elő, hogy a bérleményét képező ingatlant meg kívánja vásárolni. A bérlőnek bérleti 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 17.700.000.-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 7.965.000.-Ft+áfa.

Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor bérlőnek 3.540.000.-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, Fő u. 163. 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 4479 hrsz.) Siófok, Fő u. 163. szám alatti bérlakás Hajdu Istvánné bérlő számára értékesítésre kerüljön.

2. A képviselő-testület támogatja, hogy az önkormányzati tulajdonú (siófoki 4479 hrsz.) Siófok, Fő u. 163. szám alatti bérlakás Hajdu Istvánné bérlő számára értékesítésre kerüljön:
- egyösszegű fizetés esetén 7.965.000.-Ft+áfa összegért;
- részletfizetés esetén 3.540.000.-Ft+áfa vételárrészlet szerződéskötéskori befizetése mellett, 15 év alatt a fennmaradó 14.160.000.-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, 2022. január 07.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

Lakásbérleti szerződés

- Városi Tanács Vb. Költsv. Üzeme
1. A bérbeadó megnevezése:
 Siófok, Bajcsy Zs u. 110
2. A bérlő bérlőtársak neve
 Hajdu István és felesége Madola Erika
3. A kijelölő szerv megnevezése: VI VB. Igazgatási osztály, Siófok
 határozat és a kijelölő intézkedés
 — kelt: 19. 83 év november hó 17 nap,
 — száma: II. 6047 /19 83
4. Felek megállapítják, hogy a 3. pontban említett intézkedésben foglaltaknak megfelelően a lakáshasználatbavételi díj-fizetési kötelezettség teljesítésre került.
5. Felek jelen lakásbérleti szerződést ~~határozatlan~~
 19..... év hó napjáig meghatározott
 feltétel bekövetkezéséig terjedő időre szólóan kötik.
6. A lakásbérlet tárgya: a város ker.,
 Siófok község
 Pó út 163 fsz.
 utca szám emelet
 tér alagsor
 ajtószám alatt lévő, 1 lakószoba és + 2 félszoba, előszoba,
 konyha, éléskamra, gardrób, fürdőszoba
 kizárólagos, továbbá
 társbérlővel közös használatú
 társbérlőkkel
 helyiségekből álló
 tanácsbér — átmeneti — vállalati bér — szolgálati lakás — lakásrész.
7. A lakás bérének és a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatások térítésének megállapítása:
- a) a lakás ~~összkomf.~~ komfortfokozatú és teljes alapterülete m², amelyből a
 lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület 62 m²,
- b) a lakbér mértéke 15,- Ft/m²/hó, amelyet %-kal növelni, illetőleg
 %-kal csökkenteni kell, mert
- c) a lakás havi lakbére (..... 62 m² × 15,- Ft/m²/hó) 930,- Ft,

Tisztelet Önkormányzat

1983 óta vagyok bérletje a Siofok. Fő n 163 sz. alatti ingatlanhoz, mely bérletes. So az épület állapota nagyon leromlott, a felújítást egyedül nem tudom vállalni. Az épület megvásárlását, vagy felújítását családi összefogással szeretném megoldani. Kérem Önöket, hogy az ingatlant bérletkedjénekek értékesítése kimutassák.

Tisztelettel

Hajdu Endre

8600. Siofok.

Fő n 163.

Siofok. 2021. november 24.

SIOFOKI FŐZS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
2021. 11. 26.	
JFK 164. 02/1201.	



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 4479

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, 2022. január 07.

☒ 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
- 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. 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
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Szabályozási terv és rendezési terv másolata
5. számú melléklet: Fényképek
6. számú melléklet: Helyiséglista
7. számú melléklet: Számoló táblázat

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a **siófoki 4479** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2022. január 06-án történt. Az értékelés időpontja: **2022.01.07.**

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 ingatlannál, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2022. január 07.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 4479 hrsz.		
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Fő utca 163.		
Az ingatlan megnevezése:	Lakóház és udvar		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			447 m ²
Felépítmény alapterülete			61,92 m ²
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:			17.700.000,- Ft
Az ingatlan végső piaci értéke:			17.700.000,-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 **Siófok** 4479 hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét 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 vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: *2022.01.07.*

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 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 ingatlan leírása

Az ingatlan Siófok kevésbé frekvenciált részén, Siófok központjától keleti irányba kb. 1,5 km-re található, szabályos téglalap alakú, sík felszínű, délnyugat-északkeleti tengelyű, a felépítmény az ingatlan keleti oldalán helyezkedik el. Környezetében lakóingatlanok, illetve kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok helyezkednek el. Az ingatlan Siófok belterületén fekszik, az autópályától mintegy 3,3 km-re északra, a vasútvonal, illetve az erős forgalmú Fő utca közötti keskeny területen. Az ingatlan megközelítése műútról lehetséges.

Az ingatlan erősen felújításra szorul. Az 1980-as évek elején épülhetett, közműveket illetően víz, villany, csatorna van, gáz nincs. Fűtése fatüzeléses kazánnal, radiátor hőleadókkal megoldott, melegvizet villanybojler biztosítja. A felépítmény téglafalazatú, fa szerkezetű összetett tető, cserépfedéssel. A tetőszerkezet nagyon rossz állapotban van, teljes cserére szorul. Két szobában nagy felületen penészesek a falak, vizesedés nyoma látható. A jelenlegi fa nyílászárók cseréje, illetve a padozatok teljes felújítása szükséges.

Jelen állapotában a felépítmény nincs lakható állapotban, egészségre ártalmas.

2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **Gksz-2-o** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 60 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 6 méter, szintterületi mutató: 2,5. Az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 600 m².

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. Költség alapú 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. Érték levezetése

3.2.1. Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

A telek ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztam meg, mely adatok a település belvárosából származtak, kínálati adatok voltak. Minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez.

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.

Jelen ingatlan esetében nagyobb mértékű korrekciót alkalmaztam az ingatlan forgalmi értékének számolásánál, figyelembe véve, hogy a tetőszerkezet teljes esérére szorul, a penészes falak, vízesedés, fa nyílászárók cseréje, illetve a padozatok teljes felújítása szükséges. Fekvését illetően erősen értékcsökkenő tényező a közvetlen nagyfokú zajhatás, melyet a nagy forgalmú Főút, illetve a vasút okoz.

3.3. Forgalmi értékek meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK	
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 kínálati adatot használtam fel, melyek hasonló művelési ágban, hasonló övezeti besorolásúak és elhelyezkedésük voltak a településről. Az ingatlan forgalmi értékét erősen befolyásolja a műszaki állapota, valamint a kedvezőtlen elhelyezkedése (vasút és a nagy forgalmú út melletti fekvése).	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	17.700.000,-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 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 két példányban készült, melyből egy 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. január 07.** 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 körülményekhen 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 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2022.január 07.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-84681006


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.)

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: 30005/74672/2021
2021.12.01

Szektor : 53

SIÓFOK
Belterület 4479 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Fő utca 163. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alomszám ter	adatok kat.jöv ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház és udvar	0	447	0.00		

2. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31986/1991.03.11
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: SIÓFOK VÁROS ÖNHORMÁNYZATA
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1
törzsszám: 15731481

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

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.06 09:25:32

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 4479
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 35000/4/2022



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Prémium Hotel Panoráma

Diana Hotel és Étterem

Hotel Aranypart

Aranypart Szabadstrand

Mala Garden

Siófok Óriáskerék

Plázs Siófok

Siófok, Fő u. 163, 8600
16 perc autó - otthoni

SunGarden Wellness és Konferencia

Amigo Étterem-Pizzeria

Siófok vasútállomás

Siófoki Víztorony

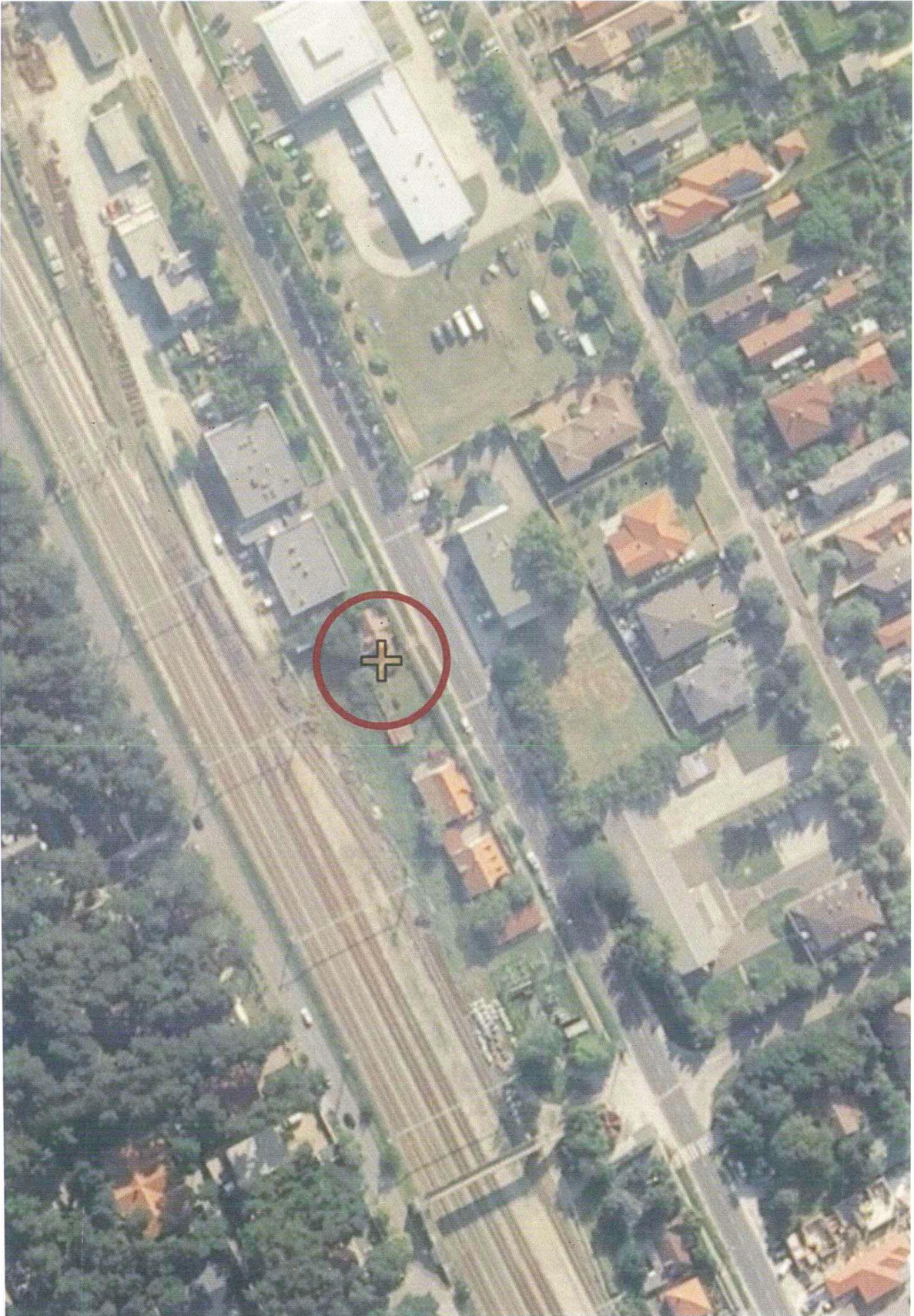
Donald's

Zsigó-Zöldség/Gyümölcs
Kis-és Nagykereskedelem
Zöldség-és gyümölcsüzlet

Sióvölgy

Siófok

M7





Településközpont vegyes terület (Vt)

15. §

- (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhetők:
- lakóépületek,
 - igazgatási épületek,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - sportépítmények,
 - parkolóházak, üzemanyagtöltők (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett tömbökben),
 - üdülőépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben),
 - a lakó-, üdülő- vagy szállásépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
- valamint kivételesen: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett területen) és termelő kertészeti építmények.
- (2) A „Vt-11” és „Vt-12” jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egységre legalább 200 m² telekhányadnak kell jutni.
- (3) ³⁶

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

16. §

- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők:
- nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási és egyéb irodaépületek,
 - parkolóházak, üzemanyagtöltők,
 - sportépítmények,
 - vendéglátó építmények (de csak a már így kialakult tömbökben),
- valamint kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, egyéb közösségi szórakoztató épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) lakó- és szállásépületek.

Ipari gazdasági terület (Gip)

17. §

- Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők:
- jelentős mértékű zavaró hatást nem okozó ipari építmények,

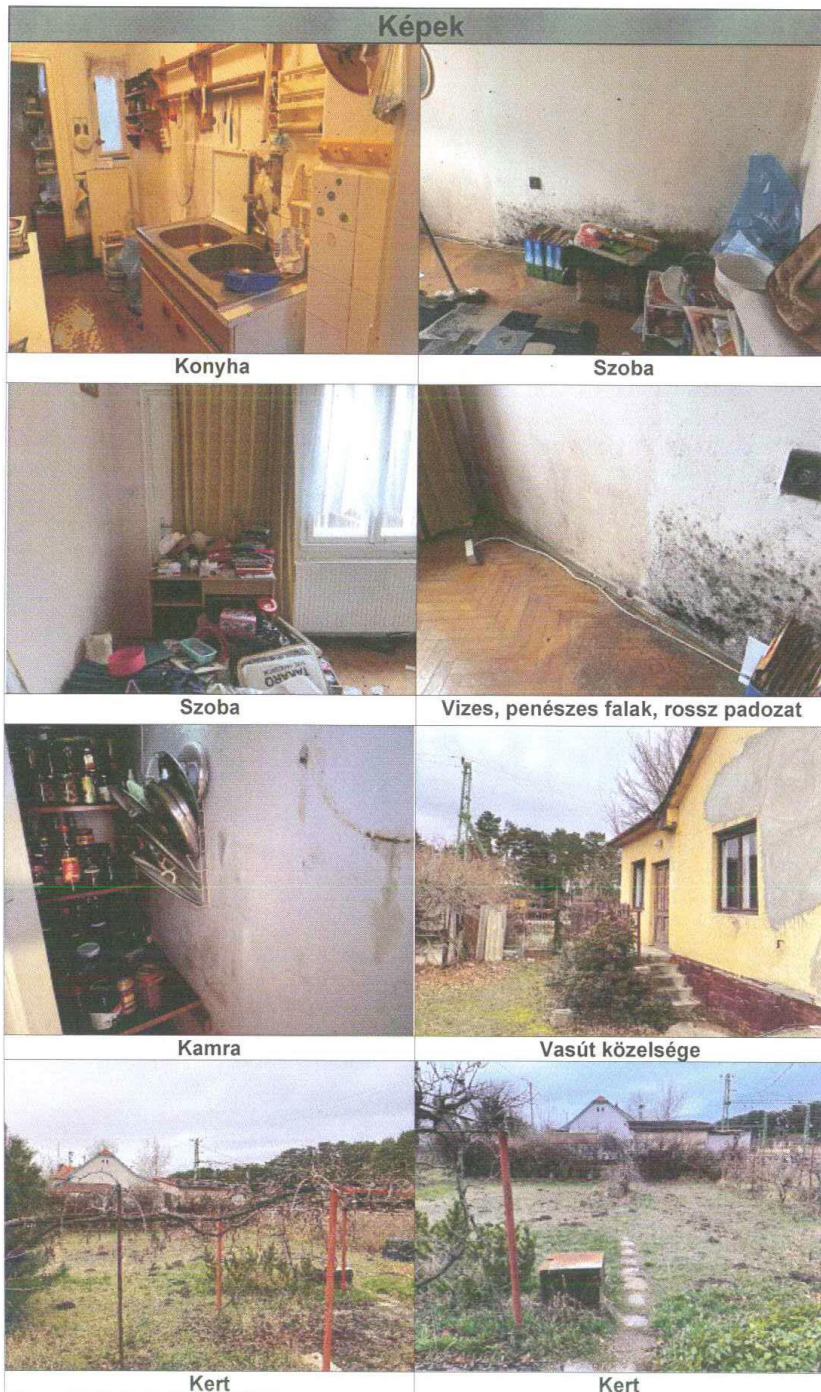
³⁶ A 15. § (3) bekezdését a településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendelet 90. § (7) bekezdése, 2018. január 31-ével hatályon kívül helyezte.

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	z
Gksz-1	2,5	60 / 20	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-2	2,5	60 / 20	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-3	2,5	60 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-4	2,5	60 / 30	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-5	2,5	50 / 40	10,0	15 / 30 / 600	—	—
Gksz-6	2,5	50 / 40	6,0	15 / 30 / 600	15 / 30 / 600	—
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gip-2	2,5	50 / 40	7,5	15 / 30 / 600	—	—
K-ker	2,0	40 / 40	10,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-okt	1,5	25 / 40	15,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-kh	1,5	30 / 40	15,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-eü	1,5	30 / 40	9,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-sp	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-ter	1,5	25 / 40	30,0	25 / 25 / 2000	—	—
K-rp	0,8	15 / 60	10,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-szp	0,4	10 / 50	7,5	20 / 25 / 2000	—	—
K-tur	0,4	10 / 50	7,5	— / — / 50000	—	—
K-kem	0,4	15 / 70	8,0	20 / 40 / 2000	—	—
K-str	0,3	10 / 65	8,0	50 / 50 / 3000	—	—
K-ho	0,3	15 / 50	5,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-te	0,2	10 / 40	6,0	—	—	—
K-tüo	2,0	30 / 40	15,0	—	—	—
K-kö	1,0	40 / 40	7,5	—	—	—
K-km	2,0	40 / 40	15,0	—	—	—
K-turl	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-kult	2,5	50 / 40	10,0	20 / 25 / 2000	—	—
¹⁶⁴ K-e	0,75	50 / 0*	4,5	—	—	—

¹⁶⁴ A 2. számú mellékletet a 25/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelet 10. §-a módosította, 2013. június 30-ai hatállyal.

*Az állami főépítész SOD/08/58-8/2013. ügyiratszámú, Kaposvár, 2013. április 18. keltezésű levelében adott M1-OTÉK/2012/F jelzőszámú szakmai záró véleményében adott hozzájárulás alapján





Helyiséglista			
Megnevezés	Terület	red.	Redukált ter.
Lakóház, udvar	m2	%	m2
Földszint			
Előszoba	9,19	100%	9,19
Szoba	10,56	100%	10,56
Szoba	20,26	100%	20,26
Fürdő és WC	3,89	100%	3,89
Hátó előszoba	1,02	100%	1,02
Konyha	4,24	100%	4,24
Szoba	11,17	100%	11,17
Kamra	1,59	100%	1,59
Épület összesen:	61,92		61,92
Telek	447		
Beépítettség	13,85%		

Piaci módszer												
Cím HRSZ	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.			Piaci összehasonlító 4.		
	Tárgyú ingatlan Stófok, Fő utca 163. Stófok 4479 hrsz.	Stófok, Szinet utca 1. Kínlati	Ingatlan.com	Stófok, beharós Kínlati	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Stófok Kínlati	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Stófok, központi közeli Kínlati	Ingatlan.com	Stófok, központi közeli Kínlati
Azonosító	Korr. értéke	Adat leírás	Korr. értéke	Adat leírás	Korr. értéke	Adat leírás	Korr. értéke	Adat leírás	Korr. értéke	Adat leírás	Korr. értéke	Adat leírás
Tétek területé m ² ; Felépítmény hasznos alapterület, m ² Kínlati ár / vételár Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex Fajlagos ár (Ft/m ²)	447 6,192	937 100 52 000 000 Ft 2022.	-5,0% 5,0% -10,0% 0,0%	606 130 55 000 000 Ft 2022.	-5,0% 10,0% -10,0% 0,0%	720 90 45 000 000 Ft 2022.	-5,0% 5,0% -10,0% 0,0%	840 161 70 000 000 Ft 2022.	-5,0% 5,0% -10,0% 0,0%	840 161 70 000 000 Ft 2022.	-5,0% 5,0% -10,0% 0,0%	840 161 70 000 000 Ft 2022.
Elhelyezkedés Energia ellátás (közmű + energia) Felépítmények minősége	belterület vfr. villany, csatorna	belterület összközműves	0,0% -5,0%	belterület összközműves	0,0% -5,0%	belterület összközműves	0,0% -5,0%	belterület összközműves	0,0% -5,0%	belterület összközműves	0,0% -5,0%	belterület összközműves
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Stófokon 1 kilométerre a Balaton partjától eladó egy 110m-es családi ház 937 m ² -es telken. Akár nyaralónak vagy befektetésnek is jó. A ház 1960 körül épült téglafalú jó szigeteléssel. Saroktekercs 2 utcaórol van bejárata. Ingatlan helyiségei: nappali, konyha, káma 2 hálószoba, 2 fűszoba, kádfürdő. A házhoz tartozik egy pince, egy külön épület szőlővel, zabanyarvával és nyári konyhával, 2 külön garazzsal.	A 606 m ² -es telken elhelyezkedő ház két lakrészes. A nagyobbik részben két szoba, konyha, fürdőszoba és beépített veranda található, a kisebbik lakrészen egy szoba, konyha, fürdőszoba. A ház felújítandó, vagy albérletre/ajándékra alkalmas.	A 606 m ² -es telken elhelyezkedő ház két lakrészes. A nagyobbik részben két szoba, konyha, fürdőszoba és beépített veranda található, a kisebbik lakrészen egy szoba, konyha, fürdőszoba. A ház felújítandó, vagy albérletre/ajándékra alkalmas.	A 606 m ² -es telken elhelyezkedő ház két lakrészes. A nagyobbik részben két szoba, konyha, fürdőszoba és beépített veranda található, a kisebbik lakrészen egy szoba, konyha, fürdőszoba. A ház felújítandó, vagy albérletre/ajándékra alkalmas.	Stófok kertvárosi részén kínál eladásra egy 4 szobás családi házat. Az átlagos állapotú, fűtése vízteres kandallós és 1 db. esztétikával megújított. Három hálószobája egy nagy nappalin keresztül közelebbi meg. 8 két fürdőszoba wc-vel is szolgálja a kényelmet. A városközpont és a Balaton egyaránt kb. 1 km., boltok, buszmegálló pár száz méteren belül.	Stófok kertvárosi részén kínál eladásra egy 4 szobás családi házat. Az átlagos állapotú, fűtése vízteres kandallós és 1 db. esztétikával megújított. Három hálószobája egy nagy nappalin keresztül közelebbi meg. 8 két fürdőszoba wc-vel is szolgálja a kényelmet. A városközpont és a Balaton egyaránt kb. 1 km., boltok, buszmegálló pár száz méteren belül.	Stófok kertvárosi részén kínál eladásra egy 4 szobás családi házat. Az átlagos állapotú, fűtése vízteres kandallós és 1 db. esztétikával megújított. Három hálószobája egy nagy nappalin keresztül közelebbi meg. 8 két fürdőszoba wc-vel is szolgálja a kényelmet. A városközpont és a Balaton egyaránt kb. 1 km., boltok, buszmegálló pár száz méteren belül.	Stófok kertvárosi részén kínál eladásra egy 4 szobás családi házat. Az átlagos állapotú, fűtése vízteres kandallós és 1 db. esztétikával megújított. Három hálószobája egy nagy nappalin keresztül közelebbi meg. 8 két fürdőszoba wc-vel is szolgálja a kényelmet. A városközpont és a Balaton egyaránt kb. 1 km., boltok, buszmegálló pár száz méteren belül.	Stófok kertvárosi részén kínál eladásra egy 4 szobás családi házat. Az átlagos állapotú, fűtése vízteres kandallós és 1 db. esztétikával megújított. Három hálószobája egy nagy nappalin keresztül közelebbi meg. 8 két fürdőszoba wc-vel is szolgálja a kényelmet. A városközpont és a Balaton egyaránt kb. 1 km., boltok, buszmegálló pár száz méteren belül.	Stófok kertvárosi részén kínál eladásra egy 4 szobás családi házat. Az átlagos állapotú, fűtése vízteres kandallós és 1 db. esztétikával megújított. Három hálószobája egy nagy nappalin keresztül közelebbi meg. 8 két fürdőszoba wc-vel is szolgálja a kényelmet. A városközpont és a Balaton egyaránt kb. 1 km., boltok, buszmegálló pár száz méteren belül.	
Felépítmények fizikai állapota Felépítmények jellege Elhelyezkedés	erősen felújításra szoruló családi ház visor és nagy forgalmú főút közeli	jó állapotú családi ház nagy forgalmú főút mentén	-15,0% 0,0%	felújításra szoruló családi ház csendesebb utcában	0,0% 0,0%	közepes állapotú családi ház csendesebb, kertvárosi rész.	-10,0% 0,0%	közepes állapotú családi ház csendesebb utcában	-10,0% 0,0%	közepes állapotú családi ház csendesebb utcában	-10,0% 0,0%	közepes állapotú családi ház csendesebb utcában
Felépítmények műszaki tartalma Épületek szintje Balatontól való távolság Korrigált faliáras ár Korr. értéke engedélyezése	fűtőrendszer, kazán alacsony egyemeletes Balaton kb. 600 méter 288 557 Ft	középs alacsony egyemeletes Balaton kb. 600 méter 280 800 Ft	-10,0% -5,0% 5,0% -40,0%	gázkonvektor alacsony egyemeletes távolabb 307 442 Ft	-10,0% 0,0% 0,0% -25,0%	vízteres kandallós, esztétikailag közepes egyemeletes távolabb 315 000 Ft	0,0% 0,0% 0,0% -30,0%	gáz cirkó közepes egyemeletes távolabb 260 870 Ft	0,0% -5,0% 0,0% 5,0%	gáz cirkó közepes egyemeletes távolabb 260 870 Ft	-10,0% -5,0% 0,0% 5,0%	gáz cirkó közepes egyemeletes távolabb 260 870 Ft
Piaci összehasonlításon alapuló érték:												
17 700 000 Ft												
-40%												