

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

---

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

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.  
Siófok, 2022. február 28.

Dr. Boda Zsuzsanna  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

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

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú Siófok, Kandó K. u. 9. 2/10. 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 9386/A/10 hrsz-ú, természetben Siófok, Kandó K. u. 9. 2/10. szám alatti, 63,8 m<sup>2</sup> nagyságú, kettő szoba, étkezőfülke, előszoba, konyha, éléskamra, öltöző, fürdőszoba és WC helyiségekből álló, komfortos komfortfokozatú bérlakás. A lakás bérlője a 2017. október 10. napján kelt bérleti szerződés alapján Csobi Mónika a Siófoki Kórház-Rendelőintézetnél fennálló jogviszonyának időtartamára.

A bérlő 2022. január 20. napján kérelmet terjesztett elő, hogy a bérleményét képező ingatlant meg kívánja vásárolni. A bérlőnek bérleti díjartozása 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 35.700.000.-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 16.065.000.-Ft+áfa.

Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor bérlőnek 7.140.000.-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, Kandó K. u. 9. 2/10.. 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 9386/A/10 hrsz.) Siófok, Kandó K. u. 9. 2/10. szám alatti bérlakás Csobi Mónika bérlő számára értékesítésre kerüljön.

2. A képviselő-testület támogatja, hogy az önkormányzati tulajdonú (siófoki 9386/A/10 hrsz.) Siófok, Kandó K. u. 9. 2/10. szám alatti bérlakás Csobi Mónika bérlő számára értékesítésre kerüljön:

- egyösszegű fizetés esetén 16.065.000.-Ft+áfa összegért;
- részletfizetés esetén 7.140.000.-Ft+áfa vételár részlet szerződéskötéskori befizetése mellett, 15 év alatt a fennmaradó 28.560.000.-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. február 28.

**Dr. Lengyel Róbert**  
polgármester

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Erkezett:	2017 OKT. 12
13.162-5/2017.	
Melléklet:	

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

másrészről **Csobi Mónika** (

szám alatti lakos, mint bérlő (a továbbiakban: **bérlő**)

között az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy a Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képezi **Siófok, Kandó K. u. 9. II/10.** szám alatti kettő szoba, étkezőfülke, előszoba, konyha, éléskamra, öltöző, fürdőszoba és WC helyiségekből álló 61 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati bérlakás.
2. Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/1994.(II.17.) sz. önkormányzati rendelet 11/C. § (3) bekezdése alapján - közérdekű célok megvalósítása érdekében - 265/2017.(IX.22.) sz. határozatával bérlőt jelölt ki az 1. pontban körülírt lakás bérlőjéül a bérlő Siófoki Kórház-Rendelőintézeténél fennálló jogviszonyának időtartamára.
3. Bérbeadó határozott időtartamra, **2017. október 10. napjától a bérlő Siófoki Kórház-Rendelőintézeténél fennálló jogviszonyának időtartamára** bérbe adja, bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban körülírt önkormányzati bérlakást rendeltetésszerű, használatra alkalmas állapotban. A bérlemény birtokbavételéről jegyzőkönyv készül, mely ezen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.
4. Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1. pontban körülírt bérlemény havi bérleti díja 9.760.-Ft + Áfa + a társasház által megállapított közös költség + Áfa, mely összeget bérlő tárgyhónap 15. napjáig köteles az önkormányzat házközvetelő szerve, a Balaton-parti Kft. Termofok Szolgáltató Ágazata felé (8600 Siófok, Városház tér 1.) számla ellenében megfizetni. A bérleti díj mértéke a hatályos önkormányzati rendelet szerint változik.
5. Bérlő a bérleti díjon felül köteles viselni a bérlemény valamennyi közüzemi díját. A bérleti jogviszony fennállása alatt bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. A lakbér összege a fenti kötelezettség figyelembe vételével került megállapításra.
6. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente egy alkalommal ellenőrzi, nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés alapján bármikor ellenőrizheti. A bérleti szerződés fennállása alatt bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétét köteles bérbeadó felé előzetesen írásban bejelenteni, a bejelentésben köteles megjelölni elérhetőségét és a kapcsolattartás módját.
7. Bérlő a lakásba gyermekével, Csabi Ákos Leventével költözik. Bérlő a lakásba házastársán, gyermekén, befogadott gyermeke gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt nem fogadhat be.
8. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) kötelezően írja elő a bérbeadó számára, hogy az ingatlan bérbeadása esetén a szerződés megkötését megelőzően a jogszabály által előírt tanúsítványt köteles a bérlőnek bemutatni, és az erről szóló szerződés megkötésével egyidejűleg számára átadni. Felek megállapítják, hogy az energetikai tanúsítvány Bérlő számára átadásra került, amely tényt Bérlő jelen szerződés aláírásával nyugtázza.

9. Bérlo tudomással bír arról, hogy ezen bérleti szerződés felmondható, ha bérlo a lakást nem lakás céljára használja, albérletbe adja, fizetővendéglátás útján hasznosítja vagy a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül más személyt befogad, továbbá a 11. pontban nevesített esetekben.

10. Ezen bérleti szerződés a 3. pontban meghatározott határidő, illetve feltétel bekövetkezésekor megszűnik és nem alakulhat át határozatlan idejűvé.

11. Bérlo Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményen, illetve a bérleményben átalakításokat nem végezhet, ezen kikötések megsértése azonnali felmondás oka bérbeadó részéről.

12. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlo és családja elhelyezésre nem tarthat igényt, részére a lakás elhagyásáért pénzbeli térítés az Önkormányzat részéről nem fizethető ki.

13. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlo köteles a bérleményt a birtokbaadás napjának megfelelő állapotban bérbeadó képviselőjének visszaadni.

14. Ezen szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntéséhez Szerződő Felek a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességében állapotnak meg.

15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv., valamint Siófok Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/1994.(II.17.) önkormányzati rendeletében és a lakbérek megállapításáról szóló 33/1994.(IX.22.) önkormányzati rendeletében foglaltakat tekintik magukra nézve kötelezőnek.


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

Siófok, 2017. október 10.

  
 Dr. Lengyel Róbert  
 polgármester  
 bérbeadó képviselője

  
 Csobi Mónika  
 bérlő

  
 Kónyáné dr. Zsarnovszky Judit  
 jegyző  
 jogi ellenjegyző

  
 Balogh Gábor  
 közigazdasági osztályvezető  
 pénzügyi ellenjegyző

H. Deli Áni

Tisztelt Dr. Lengyel Róbert  
Polgármester Úr!

Alulírott Csobi Mónika tiszteletteljes  
kéressel fordulok önökhöz.

2015.-óta a Siófoki Yhórhóva  
SBÖ/kezelője'n dolgozom, 2017-ben  
az önkö' jöveletéből lakhatásom  
reményö'dött, jelenleg is önkormányzati  
lakásban élek, fizanom, akit egyelő'ig  
nevelek. Mőna bizonyan tudom, hogy  
Siófokot városom re'leges lakhelye'nél  
A lakást, mely (Siófok, Thomaó-K. n 9  
2110) van, szeretném sajó't célra  
megbő'síto'ni, ehhez ké'rném sa'ves  
hatalmoy'osítá'sokat.

Válaszát előre is köszönöm  
Csobi Mónika

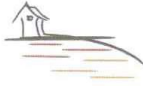
8600 Siófok  
Thomaó' K. n 9 2110

Siófok 2022.01.19

Sel:

Amoril:

SIOFOKI RÖZÖ ÖNKORMÁNYZAT TITKARSÁG
2022.01.26.
IFM 4148/2022.



**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 9386/A/10.**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**1/1 tulajdoni hányad**

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2022. február 14.**

✉ 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 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. 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: Légi fotó
3. számú melléklet: Település térkép
4. számú melléklet: Szabályozási terv
5. számú melléklet: Fényképek
6. 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 9386/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2022. február 14-én történt. Az értékelés időpontja: **2022.02.14.**

### 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 – 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 ellenértékkal. 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.)
<b>Szakértő neve:</b>	<b>Pach Zoltán</b>
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	<b>2022. február 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 9386/A/10 hrsz.</b>		
<b>Az ingatlan címe:</b>	8600 Siófok, Kandó Kálmán utca 9. 2.em/10 ajtó		
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	<b>Lakás</b>		
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>			
<b>Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:</b>	<b>Tulajdonjog</b>	<b>mértéke / időtartama</b>	<b>1/1</b>
<b>Felépítmény alapterülete</b>			63,8 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték:</b>			
<b>Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:</b>	35.700.000,- Ft		
<b>Az ingatlan végső piaci értéke:</b>	<b>35.700.000,-Ft</b>		

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

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MERNÖKI 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** 9386/A/10 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: 2022.02.14.**

### 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 következtetéseinek kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszerek (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 emblematis épituleteiről, 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 fizetés Nagstrand, 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 partvonalon mentén.

Napjainkra a minőségi beruházásoknak köszönhetően Siófok a Dél-Dunántúl első számú wellness- és konferenciaközpontjává lépett elő, hogy a nyári szezon követő hónapokban is érdemes legyen a városba látogatni akár csak egy hosszú hétvégére is. Fejlett idegenforgalmi infrastruktúra, évről évre bővülő programkínálat vonzza Siófokra a hazai és külföldi vendégeket.

## 2.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan Siófok központjától nyugati irányba kb. 1,6 km-re található, északnyugat-délkeleti tengelyű, a felépítmény az ingatlan északi oldalán helyezkedik el. Környezetében nagyrészt lakóingatlanok helyezkednek el, keleti irányban kb. 700 méterre található a kórház épülete.

Az ingatlan Siófok belterületén, közvetlen a nagy forgalmú 7-es főút mellett fekszik. Megközelítése könnyű, közvetlen a 7-es főútról lekanyarodva érhető el, parkolás az ingatlan mögötti / melletti területen ingyenesen megoldott. A Balaton légvonalban kb. 600 méterre fekszik.

A tárgyi ingatlan a 2. emeleten található, közműveket illetően összközműves. Fűtése gáz, konvektor hőleadókkal megoldott, melegvizet villanybojler biztosítja. A felépítmény téglafalazatú, lapos tető. A jelenlegi rossz állapotú fa nyílászárók cseréje szükséges. Az ingatlan elosztása előszoba, két szoba, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba, WC. Mindkét szobából elérhető az erkély, mely az igen nagy forgalmú 7-es útra nyílik.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **Ln-2-sz** (Nagyvárosias lakóterület) övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 50 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 14,5 méter, szintterületi mutató: 3. Az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 900 m<sup>2</sup>.

### 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:

Az 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 esetben 4 darab összehasonlító adatot használtam a szakvélemény elkészítéséhez.

### 3.3. Forgalmi értékek meghatározása

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK</b>	
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 adatokat használtam fel, melyek hasonló művelési ágban, hasonló falazatú és elhelyezkedésűek voltak a városból.	
A 9386/A/10 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	<b>35.700.000,-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 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. február 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 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2022.február 14.



*Pach Zoltán*

**Pach Zoltán**

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

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)  
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)  
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értébecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)  
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

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: 30005/5282/2022

2022.01.26

SIÓFOK

Belterület 9386/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

8600 SIÓFOK Kandó Kálmán utca 9. 2. emelet. ajtó:10. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	63.8	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999933/1996.05.10				

2. bejegyző határozat: 40148/1992.10.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40148/1992.10.19  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1  
törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

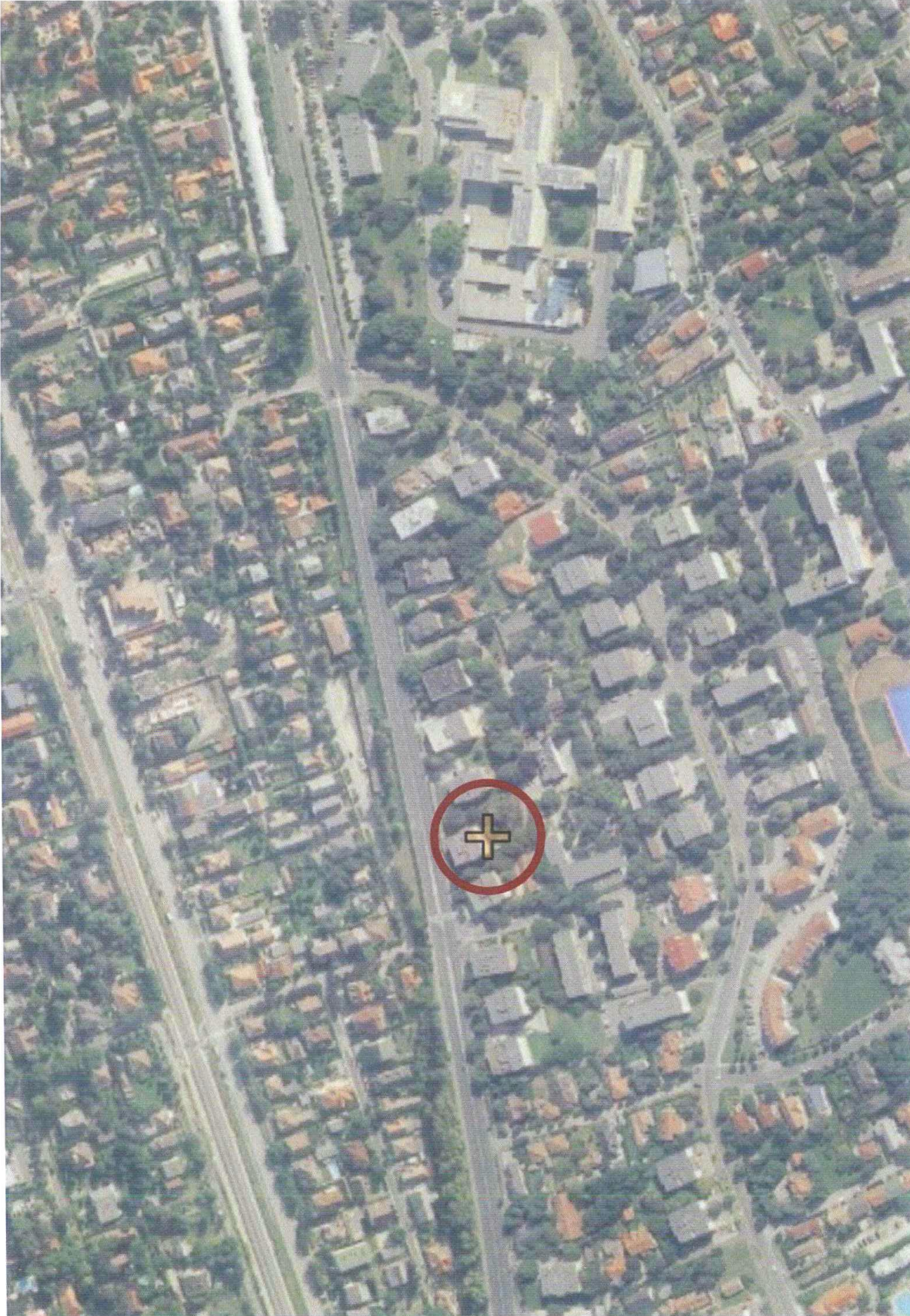
Nem hiteles tulajdoni lap

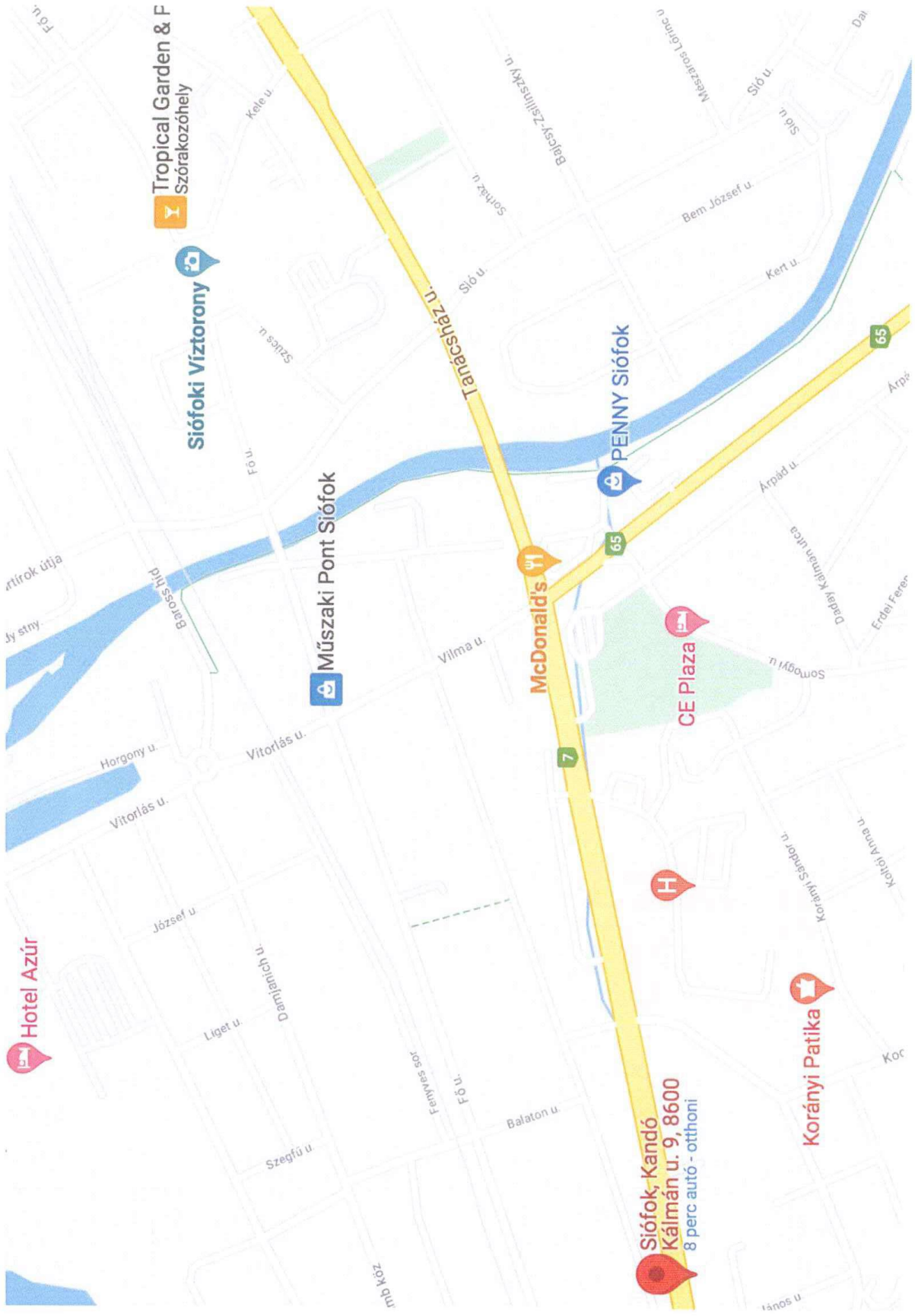
Nem hiteles tulajdoni lap

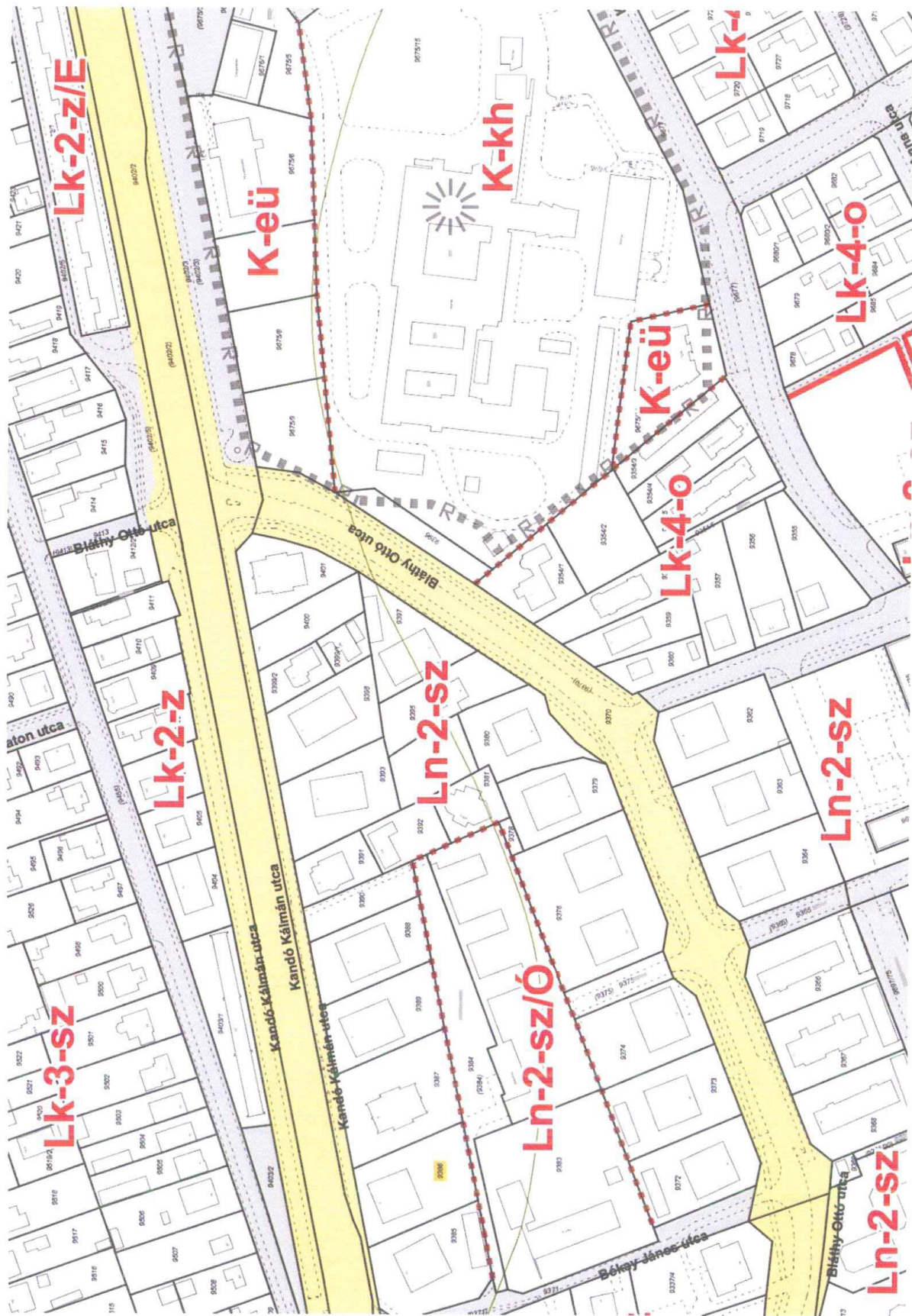
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

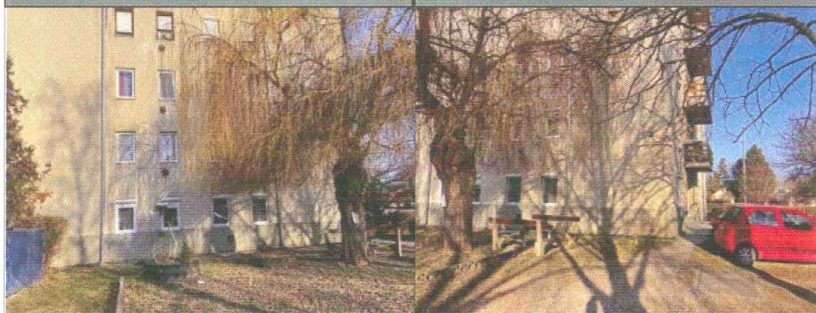
**Bizonyító erővel nem rendelkezik**







## Képek



Az ingatlan keleti oldala

Ingatlan melletti parkolási lehetőség



Az ingatlan északi oldala a főút felől

Az ingatlan megközelítése a 7-es útról



Ház bejáratí része

Lépcsóház



Szoba

Szoba

Képek



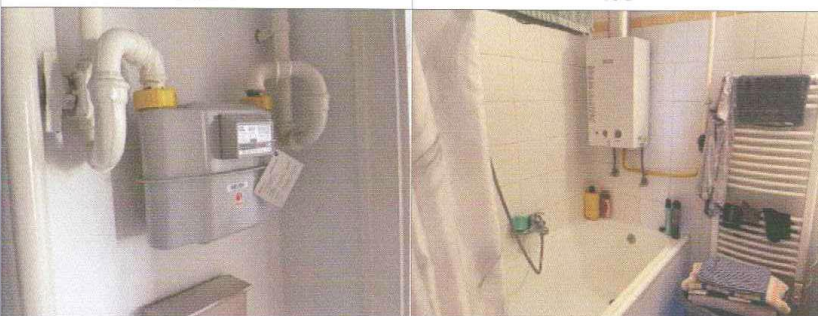
Étkező

Konyha



Kamra

WC



Gázóra

Fürdőszoba

Cím	Piaci módszer			
	Tárcsi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.
	Sífofok, Kando Kálmán u. 9. 2.em./10.lajló	Sífofok, Kando Kálmán utca	Sífofok, Kando Kálmán utca	Sífofok, Tamáscház utca
HRSZ:				
Nyomtatás				
Árnyékosított				
Korrekciós módok				
Adat leírás	Kindlati Ingatlan.com	Kindlati Ingatlan.com	Kindlati Ingatlan.com	Kindlati Ingatlan.com
Teltek terület m <sup>2</sup> :	63,80	60	54	55
Feleltetmény hasznos alapterület, m <sup>2</sup>				
Kindlati ár / vételdár	44 900 000 Ft	43 000 000 Ft	36 200 000 Ft	36 900 000 Ft
Társasági átlama / ingatlanpiaci mindelex				
Falugos ár (H/m <sup>2</sup> )		631 406	645 000	569 815
Elhelyezkedés		belterület	belterület	belterület
Energia ellátás (közmű + energia)		összközműves	összközműves	összközműves
Feleltetmények minősége				
Rövid leírás:	Stakveterányben	Stofokon 60 m <sup>2</sup> + erkélyes, 2 szobás, II. em-i lakás + saját tulajdonú zárt pince (árólóval, 3 retegű íveggel ellátott nyílászorokkal, 14 lakásos, tégl építésű, frissen tartozott, hőszigetelt tanszálláson berendezéssel egytűr eladó. Telerménzes. Balatonhoz közel, szabadstrand 10 perc sétára.	Eladó tulajdonostól sífóki téglalakás. Az ingatlan 2000-ben épült sztrátréptéssel. 4. emeleti lakás. Ifrt mincs az épületben. 1,5 éve lett felújítva. Elhelyezkedése kiváló, minden helyben található. A vízpart kb 700m Parkolás a ház előtt ingyenes. Egyesüdi mértékek, alacsony rezsi, közös költség 6000 Ft.	Az ELADÓ LAKÁS jellemzői: belváros szívében helyezkedik el, 55 m <sup>2</sup> + galéria, egy szoba, nappali-konyha-ekély-galéria elosztású, 3 rétegű műanyag nyílászorok, a lakás kiadatra is kiválóan alkalmas, lakásban cirko fűtés van
Feleltetmények fizikai állapota	közepes	jó állapotú	jó állapotú	fejújított
Feleltetmények jellege	teglala lakás	teglala lakás	teglala lakás	teglala lakás
Elhelyezkedés	nagy forgalmú főút menten	nagy forgalmú főút menten	nagy forgalmú főút menten	közepes forgalmú, esendesebb utcában
Fűtés	gáz (erlko)	gáz (konvektor)	gáz (radiátor), elektromos panel	gáz erlko
Feleltetmények műszaki tartalma	közepes	közepes	közepes	közepes
Épületek szintje	4 szintes	3 szintes	4 szintes	5 szintes
Emelet elhelyezkedés	1. emeleti	2. emeleti	4 emeleti	5 emeleti
Erkély, terasz	erkélyes	erkélyes	erkélyes	erkély
Parkolás	Udvari kocsimegálló lehetőség	Udvari kocsimegálló lehetőség	Udvari kocsimegálló lehetőség	ingyenes utcai parkolás
Balatontól való távolság	Balaton tóvonalban kb. 600 méter	használó	használó	távolabb
Korrigált fa llagos ár	558 928 Ft	536 695 Ft	548 250 Ft	570 273 Ft
Korrekciós engedélyezése		-15,0%	-15,0%	0,0%
	ok	ok	ok	ok
Piaci összehasonlítás alapú érték:		35 700 000 Ft	35 700 000 Ft	35 700 000 Ft
		0,0%	0,0%	0,0%