

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófok 6752 hrsz-ú ingatlan (kollégium és étterem/konyha épületrészének) és a hozzá tartozó parkolók **piaci bérleti díjának megállapításáról.**

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2023. március 08.

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. Jelenlegi piaci helyzet

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: Térkép másolat
3. számú melléklet: Tervek
4. számú melléklet: Település térkép
5. számú melléklet: Légi fotó
6. számú melléklet: Fényképmelléklet
7. számú melléklet: Számoló táblázatok

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 6752 hrsz-ú** ingatlan „kivett főiskola, udvar” megnevezésű ingatlan kollégium és étterem/konyha épületrészének (nettó:2013,48 m² tekintetében) és a hozzá tartozó mintegy 30 db parkoló bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést tekintettel arra, hogy az önkormányzat a tárgyi ingatlanrész 2022. június 01-től 2022. szeptember 30. napjáig bérbe kívánja adni. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemláját: 2023. március 07.-én történt. Az értékelés időpontja: **2023.03.08.**

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

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2023. március 08.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6752 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Petőfi sétány		
Az ingatlan megnevezése:	Udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
Ingatlan alapterülete m ² :			9249 m ²
Bérbeadásra szánt alapterület, m ² :			1864,17 m ²
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			2.830.000,- Ft
Az ingatlan végső bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			2.830.000,-Ft

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

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

PH.


Pach Zoltán

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2023. március 08.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6752 hrsz.
Az ingatlan címe:	Siófok, Petőfi sétány
Az ingatlan megnevezése:	Udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
--	-------------	-------------------------	--

Bérbeadásra szánt parkolók: 30 db

Piaci érték:A parkoló (1 db) ingatlan hozam alapon történő
bérleti díj megállapítás összege **kerekítve havonta:** 108.000,- FtA 30 db parkoló bérleti díj megállapítás összege
kerekítve havonta: 2.920.000,-Ft

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

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 6752 hrsz-ú** ingatlan „kivett főiskola, udvar” megnevezésű ingatlan kollégium és étterem/konyha épületrészének (nettó: 2013,48 m² tekintetében) és a hozzá tartozó mintegy 30 db parkoló bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést tekintettel arra, hogy az önkormányzat tárgyi ingatlanrészt 2023. június 01-től 2023.szeptember 30. napjáig bérbe kívánja adni.

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: 2023.03.08.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetéseinek 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 fennsík, délről és nyugatról pedig Külső-Somogynak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű dombsorai határolják.

Az 1950-es megyerendezésig a Sió határvonal volt Veszprém és Somogy vármegye között; jelenleg Siófok Somogy megyéhez tartozik, annak második legnagyobb városa, egyben a Balaton-part legnagyobb települése. A 20. század során határát többször kiterjesztették, így ma a déli part 70 kilométeres szakaszából 17 kilométer tartozik hozzá.

A város partvonala két szakaszra osztható. A Sió csatornától nyugatra fekvő szakasz Ezüstpart néven ismert, keletre pedig az Aranypart található. A szállodák nagy része és a város szórakoztató központja, a Petőfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a fizetős Nagystrand, amely jelenleg (2016 óta) a Plázs Siófok nevet viseli. Kicsit tovább haladva keletre található a szabadstrand, amely kilométereken keresztül egészen Szabadifürdőig húzódik. Az Ezüstpartot inkább egy-két szintes nyaralók és panziók uralják, ott végig szabadstrand van a partvonal mentén.

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

2.2. Az ingatlanok leírása

Az ingatlan Siófok, erősen frekventált területén, közvetlen a Balaton parton parkosított környezetben fekszik. Az ingatlantól nyugatra közvetlen eljutunk a kikötőbe, illetve a mólóhoz. Keleti irányban a Petőfi sétányon tovább haladva elérjük a Plázs területét, ahol üzletek, strand és vendéglátóhelyiségek váltják egymást.

Az ingatlan egy műemlék jellegű épület, az ezt megelőző években 2019-2021-ig a kollégiumi szárny, illetve az étkező és konyha területe kiadásra került.

Jelenleg **2023.június 01-től 2023. szeptember 30-ig tartó időszakra kerülne kiadásra** a kollégiumi szárny, illetve az étkező és konyha területe, illetve az udvaron kialakított 30 db parkoló.

Az ingatlanban 9 db kétágyas, 4 db háromágyas, 9 db négyágyas, 8 db ötágyas és 4 db hatágyas szoba van kialakítva. Mindez összesen 130 ágyat jelent.

Az ingatlan nagyon régen a bányászüdülő volt, mely üdülő jellegét a mai napig megtartotta. Az ingatlan belső tereinek állapota, felszereltsége és műszaki színvonala a mai igényeknek nem igazán felelnek már meg. Az épületben belül több helyen felújításra szoruló dolgok találhatóak elszórtan, a gépészet állapota rövidesen erősen felújításra szoruló. Az ingatlan fűtését az emeleten lévő gépészeti teremben található gázégésű kazánokon keresztül történik, radiátorokon keresztül.

A szobákat tekintve 5 féle szoba típus található, szintenként biztosított konyha és társalgó, a földszinten található a recepció, tornaszoba, konyharaktárak, a pince szinten található a gépészeti részleg egy része.

Az ingatlan kiadhatóságát erősen befolyásolja a jelenlegi műszaki színvonala, ami a mai kor elvárásainak nem éppen felel meg. Az ingatlan felújításon nem esett át, legnagyobb pozitívuma az elhelyezkedése (Balaton melletti fekvése).

2.3. A jelenlegi piaci helyzet

Jelenleg az ingatlanpiacon fennálló nagymértékű áremelkedés, mely az ország nagy részén tapasztalható és a Balaton környékén még erősebben megfigyelhető, továbbra is fennáll. A Balaton környéki ingatlanok folyamatos kereslete miatt az árak emelkedése nem állt meg, ami természetesen kihat a bérleti díjakra is. A lakóingatlanok bérleti díjai is elkezdtek emelkedni, nemcsak az Egyetemi városokban, hanem a „normál” településeken is. A Balaton környékén, illetve Siófok környékén az erős kereslet miatt a bérleti díj piacon is megfigyelhető az emelkedés mértéke.

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **forgalmi érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

3.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekációs tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez. A szakvélemény elkészítéséhez 3 db összehasonlító adatot használtam fel, mivel kevés adat volt elérhető ezért Dél-Dunántúli viszonylatban kerestem adatokat. Az értékek megállapítása a mellékletben lévő számoló táblázatban megtalálható. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.

A szakvéleményben szereplő ingatlan bérleti díjának számolásához két Balaton parti és egy - *távolabbi* – Dél-Dunántúli településről **használtam fel adatokat, melyek szezonális időszakra kiadó hasonló ingatlanok voltak**, mivel itt kínálati adatokról van szó, így mindenképpen szükségesnek tartottam alkalmazni negatív korrekciót.

3.3. Az értékek 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.	
A szakvéleményben szereplő ingatlan bérleti díjának számolásához két Balaton parti és egy - <i>távolabbi</i> – Dél-Dunántúli településről használtam fel adatokat, melyek szezonális időszakra kiadó hasonló ingatlanok voltak , mivel itt kínálati adatokról van szó, így mindenképpen szükségesnek tartottam alkalmazni negatív korrekciót.	
A bérleti díj megállapításánál fontos szempont volt: ingatlan városon belüli, illetve városhoz közeli elhelyezkedése, mérete, állapota, komfortfokozata.	
A parkolók bérleti díjának megállapításához az Önkormányzat rendeletében meghatározott 3600 Ft/napidíjból indultam ki, a kihasználtságot 90 %-ra vettem és 30napos hónappal számoltam.	
A siófoki 6752 hrsz-ú 1864,17 m² alapterületű ingatlanrész piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve (havonta):	2.830.000,-Ft
A siófoki 6752 hrsz. ingatlanhoz tartozó 30 db parkoló piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve (havonta):	2.920.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanok és az ingatlanok 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 **2023. március 08.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlanok 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, 2023. március 08.

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



Pach Zoltán

Ingatlanforgalmi Szakértő
(450-86/2005.)

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő
(2/11/2011.)

Igazságügyi Szakértő
(Ny.szám:7888)



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:375275/6/2023

2023.03.08

SIÓFOK

Szektor: 53

Belterület 6752 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Petőfi sétány 6752 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett udvar ,főiskolai oktatási épület,középiskolai kollégium	0	9249	0.00	

2. bejegyző határozat: 45041/1998.07.15
Védett terület

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

5. bejegyző határozat: 35784/2/2018.05.04
Helyi védelem
1/2018. (I.30.) Önkormányzati rendelet alapján.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42780/1997.10.01
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1
törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32755/2002.02.08

Önálló szöveges bejegyzés az épület létesítésének ténye feljegyezve.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

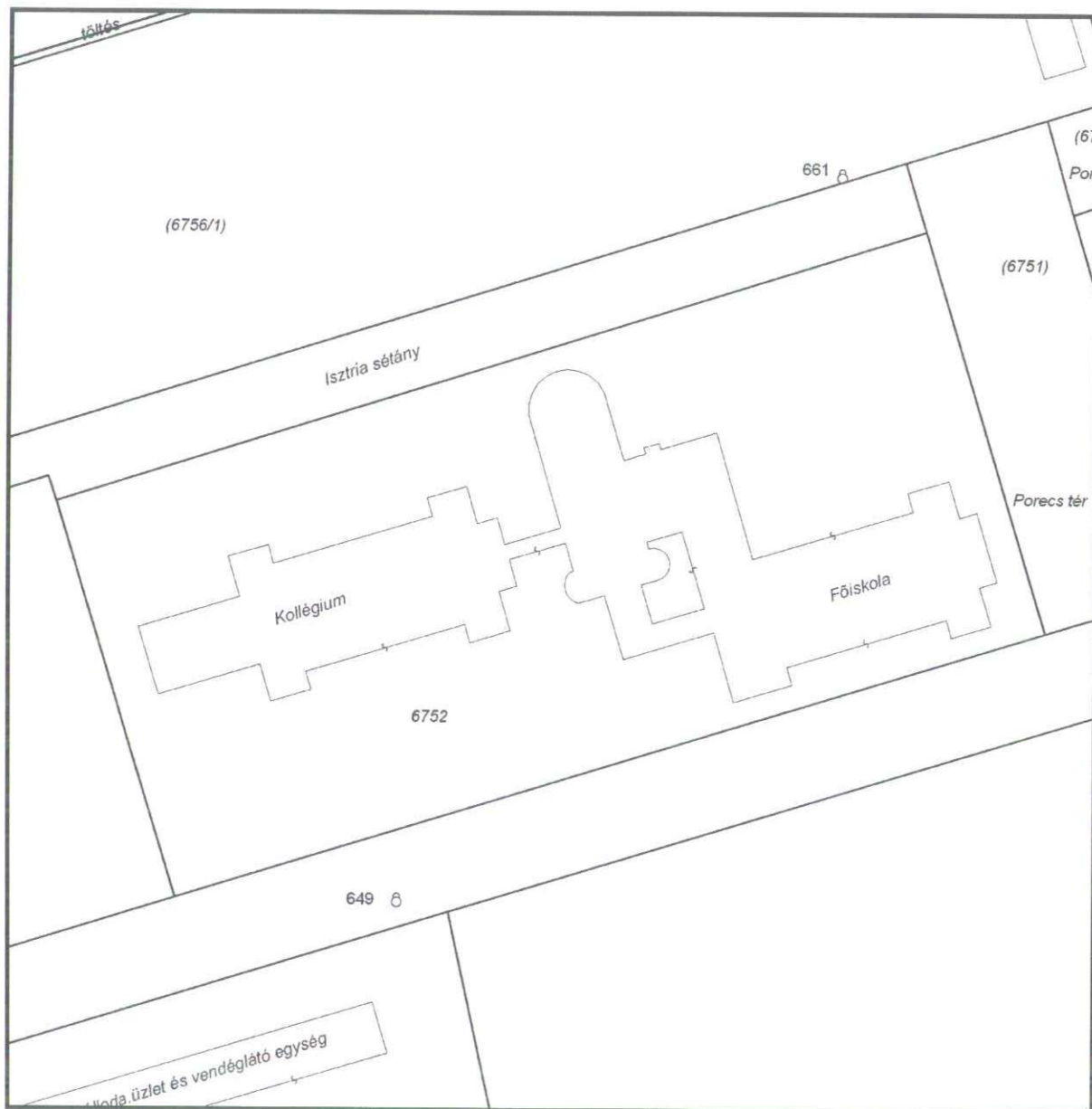
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.14 15:19:30

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 6752

Megrendelés szám: 337925/4/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



- IDOMOKZÁRÉZÉS :
 FEHÉR KAPART VACOKAT
 VOROS VAKOLATBERZETEK
 FEHÉR MÁZOLT FA NYALASZÁRÓ SZERKEZETEK
 VOROSKO LÁBZATI
 BAINNA PÁCCOLT LAJZSÓ FASZERKEZETEK
 HORGANYZOTT ACÉL BUDOGOS SZERKEZETEK
 ALLOKONCOS ACCELENYZ FERMEZET FEZÉS
 KÖRÜLT DREZS KAZANNAKI DREZSAL
 VOROS FELJÁRKOZATI A FELMÉRÉS ÉS A
 KAZANNAKI ÖSSZEHO NYARITAGON

KOLLEGIUMI SZÁRNY
FELMÉRÉS KELETI HOMLOKZAT



Ellátó : SIÓFOK VÁROS
 POLGÁRMESTERI HIVATAL
 Siófok, Fő tér 1.
 Építési engedélyzés, helye :
 KÖZÉPISKOLAI KOLLEGIUM
 Siófok, Petőfi sétány 1.

Tervező : Sima András Építész F-P-0075/E-P-02 Csongrád Építész F-P-0076/E-P-02 Veszprém, Móricz utca 14. Munkatény : Rajz 1:100 F-10	
Iráz : 6752	
Kelt : 1998.06.16.	

4. ÉPÍTÉSZETI - MUNKAVÉDELMI MŰSZAKI LEÍRÁS

100 FÉRŐHELYES KÖZÉPISKOLAI KOLLÉGIUM

Siófok , Petőfi sétány 1.

REKONSTRUKCIÓ

Építész-kivitelezési tervdokumentáció

4.1 Előzmények:

Siófok Város Polgármesteri Hivatalának megbízására , a helyszín megtekintése és részletes felmérése után elkészítettük az épület nyugati szárnya átalakításának építész kivitelezési tervét .

A nyugati - a közelmúltig szállodaként és szanatóriumként üzemelő szárnyban - 100 férőhelyes középiskola kollégiumot alakítottunk ki.

Az általános tervezési irányelveken kívül Siófok Város PH Művelődésügyi Irodája által meghatározott szakmai irányelveket vettük figyelembe , valamint felhasználtuk az 1999 . - ben készített építés engedélyezési tervet .

A telken szezonálisan üzemel egy nyitott - fedett vendéglátó egység , melynek szociális helyiségei jelenleg az épület földszintjén találhatóak .

4.2. A telek és az épület adatai :

Az átalakítandó épület Siófokon , a Balaton partján , belterületen fekszik , jelenleg szállodaként funkcionál , mely saját étteremmel és konyhával rendelkezik .

A telek helyrajzi száma	:	6752
A telek területe	:	9265 m ²
Beépítettsége	:	30 %
Szintek száma	:	fsz+I+II+III , részben alápincézett

Az épület egyes szintjeinek alapterülete az átalakítás után :

Pince	:	126,97 m ²
Földszint	:	805,97 m ²
I. emelet	:	710,35 m ²
II emelet	:	399,81 m ²
III. emelet	:	<u>23,98 m²</u>
Összesen	:	2067,08 m²

HELYISÉGLISTA

RAJZ: MÓDOSÍTOTT PINCE ALAPRAJZ
E-1 HELYISÉGEI

JELÖLÉS	FUNKCIÓ	DB	ALAPTERÜLET
001	RAKTÁR	1	19.94 m ²
002	WC	1	1.26 m ²
003	ET	1	1.68 m ²
004	ZUH	1	1.96 m ²
005	TAK.SZ	1	1.82 m ²
006	RAKTÁR	1	19.07 m ²
007	RAKTÁR	1	29.12 m ²
008	HŐKÖZP - BOJLER	1	50.48 m ²
009	AKNA	1	70.58 m ²
	ÖSSZESEN		195.91 m²

RAJZ: MÓDOSÍTOTT FÖLDSZINT
E-2 HELYISÉGEI

JELÖLÉS	FUNKCIÓ	DB	ALAPTERÜLET
101/A	ELŐCSARNOK	1	25.84 m ²
101/B	ELŐCSARNOK	1	19.88 m ²
102	PORTA	1	6.33 m ²
103	KÖZLEKEDŐ	1	171.65 m ²
104	ET	1	3.01 m ²
105	ET	1	3.01 m ²
106	WC	1	1.81 m ²
107	WC	1	1.81 m ²
108	TEAKHA	1	5.01 m ²
109	ET	1	5.59 m ²
110	IRODA	1	10.29 m ²
111	IRODA	1	15.22 m ²
112	TSZ	1	3.14 m ²
113	SZERTÁR	1	9.41 m ²
114	ET	1	4.33 m ²
115	KONDITEREM	1	49.47 m ²
116	TANULÓ	1	54.71 m ²
117	MOSÓ	1	6.94 m ²
118	KÖZL	1	4.72 m ²
119	WC	1	1.32 m ²
120	ZUH	1	3.66 m ²
121	ET	1	7.45 m ²
122	ZUH	1	3.64 m ²

KÖZÉPISKOLAI KOLLÉGIUM REKONSTRUKCIÓ

123	WC	1	1.89 m ²
124	ÖLTÖZŐ	1	10.87 m ²
125	ÖLTÖZŐ	1	7.41 m ²
126	ET	1	6.75 m ²
127	ORVOSI SZOBA	1	9.86 m ²
128	ELKÜLÖNÍTŐ	1	14.14 m ²
129	ET	1	3.24 m ²
130	ZUH	1	2.98 m ²
131	TANÁRI SZOBA	1	14.57 m ²
132	TÁRGYALÓ-STÚDIÓ	1	19.13 m ²
133	ET	1	5.37 m ²
134	ZUH	1	3.52 m ²
135	WC	1	1.83 m ²
136	BETEGSZOBA	1	8.71 m ²
137	BETEGSZOBA	1	10.52 m ²
138	ET	1	3.20 m ²
139	RUHARAKTÁR	1	8.46 m ²
140	RUHARAKTÁR	1	11.08 m ²
141	RAKTÁR	1	3.77 m ²
142	RAKTÁR	1	3.23 m ²
143	ET	1	2.52 m ²
144	ET	1	2.07 m ²
145	ZUH	1	3.00 m ²
146	ZUH	1	3.07 m ²
147	ZUH	1	3.11 m ²
148	ZUH	1	3.24 m ²
149	ET	1	4.55 m ²
150	ET	1	4.44 m ²
151	SZOBA	1	25.15 m ²
152	SZOBA	1	25.72 m ²
153	SZOBA	1	25.26 m ²
154	SZOBA	1	32.61 m ²
155	TANÁRI	1	32.19 m ²
	ÖSSZESEN :		735.70 m²

KÖZÉPISKOLAI KOLLÉGIUM REKONSTRUKCIÓ

RAJZ: MÓDOSÍTOTT 1. EMELET
E-3 HELYISÉGEK

JELÖLÉS	FUNKCIÓ	DB	ALAPTERÜLET
201	KÖZL	1	24.51 m ²
202	KÖZLEKEDŐ	1	52.25 m ²
203	KÖZLEKEDŐ	1	26.98 m ²
204	ET	1	3.54 m ²
205	ZUH	1	2.49 m ²
206	TANÁRI SZOBA	1	12.60 m ²
207	ET	1	5.48 m ²
208	KM	1	2.13 m ²
209	WC	1	1.35 m ²
210	KM	1	2.10 m ²
211	WC	1	1.35 m ²
212	TEAKHA	1	7.71 m ²
213	TSZ	1	2.47 m ²
214	ET	1	6.32 m ²
215	ZUH	1	3.73 m ²
216	SZOBA	1	21.18 m ²
217	ET	1	5.84 m ²
218	WC	1	1.44 m ²
219	ZUH	1	2.66 m ²
220	SZOBA	1	19.89 m ²
221	SZOBA	1	15.80 m ²
222	ET	1	4.37 m ²
223	ZUH	1	3.49 m ²
224	SZOBA	1	22.69 m ²
225	ET	1	3.53 m ²
226	ZUH	1	2.89 m ²
227	SZOBA	1	25.54 m ²
228	ET	1	4.03 m ²
229	ZUH	1	3.38 m ²
230	SZOBA	1	25.28 m ²
231	ET	1	4.17 m ²
232	ZUH	1	3.20 m ²
233	SZOBA	1	23.48 m ²
234	ET	1	6.12 m ²
235	ZUH	1	3.94 m ²
236	SZOBA	1	21.28 m ²
237	TANULÓ	1	40.98 m ²
238	ET	1	4.77 m ²
239	ZUH	1	7.01 m ²
240	SZOBA	1	19.73 m ²
241	ET	1	4.45 m ²
242	ZUH	1	3.52 m ²
243	SZOBA	1	23.47 m ²
244	ET	1	3.84 m ²

KÖZÉPISKOLAI KOLLÉGIUM REKONSTRUKCIÓ

245	ZUH	1	2.88 m ²
246	SZOBA	1	25.07 m ²
247	ET	1	3.44 m ²
248	ZUH	1	2.63 m ²
249	SZOBA	1	25.52 m ²
250	ET	1	6.03 m ²
251	ZUH	1	2.88 m ²
252	SZOBA	1	22.57 m ²
253	ET	1	6.16 m ²
254	ZUH	1	3.06 m ²
255	SZOBA	1	15.52 m ²
256	SZOBA	1	19.26 m ²
257	ET	1	6.85 m ²
258	WC	1	1.82 m ²
259	ZUH	1	2.88 m ²
260	SZOBA	1	19.56 m ²
261	ERKÉLY	1	17.72 m ²
262	ERKÉLY	1	17.72 m ²
263	ERKÉLY	1	17.53 m ²
264	ERKÉLY	1	17.54 m ²
	ÖSSZESEN :		723.62 m²

KÖZÉPISKOLAI KOLLÉGIUM REKONSTRUKCIÓ

RAJZ: MÓDOSÍTOTT 2. EMELET
E-4 HELYISÉGEI

JELÖLÉS	FUNKCIÓ	DB	ALAPTERÜLET
301	KÖZLEKEDŐ	1	24.95 m ²
302	ET	1	6.47 m ²
303	ZUH	1	5.05 m ²
304	SZOBA	1	22.64 m ²
305	KAZÁN	1	19.77 m ²
306	KÖZL	1	3.94 m ²
307	KM	1	2.27 m ²
308	WC	1	1.30 m ²
309	KM	1	2.10 m ²
310	WC	1	1.35 m ²
311	TEAKHA	1	10.59 m ²
312	ET	1	4.95 m ²
313	ZUH	1	4.54 m ²
314	SZOBA	1	23.87 m ²
315	ET	1	2.65 m ²
316	ZUH	1	4.13 m ²
317	SZOBA	1	13.00 m ²
318	SZOBA	1	11.88 m ²
319	ET	1	2.46 m ²
320	ZUH	1	3.68 m ²
321	SZOBA	1	13.70 m ²
322	SZOBA	1	13.43 m ²
323	ET	1	2.45 m ²
324	ZUH	1	3.71 m ²
325	SZOBA	1	13.23 m ²
326	SZOBA	1	13.23 m ²
327	KÖZLEKEDŐ	1	34.25 m ²
328	KÖZLEKEDŐ	1	28.58 m ²
329	ET	1	6.24 m ²
330	ZUH	1	3.49 m ²
331	SZOBA	1	24.57 m ²
332	TANULÓ	1	42.12 m ²
333	ET	1	6.24 m ²
334	ZUH	1	5.06 m ²
335	SZOBA	1	22.96 m ²
ÖSSZESEN :			404.85 m²

RAJZ: MÓDOSÍTOTT 3. EMELET
E-5 HELYISÉGEI

JELÖLÉS	FUNKCIÓ	DB	ALAPTERÜLET
401	RAKTÁR	1	23.98 m ²

MINDÖSSZESEN : 2013.48 m²



Képek



A felépítmény északi oldala / Balaton felőli



A felépítmény északnyugatról



A felépítmény nyugati oldala a parkoló irányából



Recepció



Folyosó



Mosdó



Szoba



Szoba

Képek



Szoba



Szoba



Folyosó



Fürdőszoba



Szoba



Fürdőszoba



Lépcsőház



Folyosó

Képek



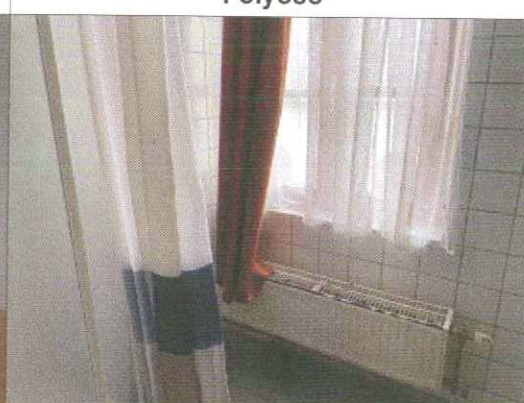
Konyha



Folyosó



Szoba



Radiátor hőleadók



Gépház

Gépház



Tűzcsap



Szoba/fürdőszoba

Képek



Szoba



Fürdőszoba



Közlekedő



Folyosó



Szoba



Szoba



WC



Fürdőszoba/Zuhanyzó

Képek



Társalgó



Mosdó / WC



Lépcsőház



Pince gépészet



Kialakított parkoló



Kialakított parkoló



Kialakított parkoló



Kialakított parkoló

Piaci módszer							
Cím	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
		Siófok, Aranypart	Siófok, Petőfi sétány	Ásványráró	Balatonalmádi, Szent Imre herceg utca		
HRSZ	Siófok, 6752 hrsz.	Kiadó ingatlan	Kiadó ingatlan	Kiadó ingatlan	Kiadó ingatlan		
Azonosító		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com		
Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció		
Telek területe m ² :	9 249,00	800	10,0%	450	10,0%	1 010	10,0%
Ingatlan összes nettó alapterület, m ²	2 013,48	480	-15,0%	372	-15,0%	259	-20,0%
Ingatlan hasznos alapterület, m ²	1 864,17	480	0,0%	372	0,0%	259	0,0%
Bérelti díj / hó (kínálatt)			-10,0%		-10,0%		-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci arindex			0,0%		0,0%		0,0%
Felújagos ár (Ft/m ²)				630 000 Ft		730 000 Ft	
Elhelyezkedés	1 771	1 440		2 255		2 255	
Energia ellátás (közmű + energia)	belterület	belterület	0,0%	összközműves	0,0%	belterület	0,0%
Felépítmények minősége	víz, villany, csatorna, gáz	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%
Rövid leírás:							
		ARANYPART kedvelt környezetben helyezkedik el a szabadtstrandtól 350 méterre, vasútállomás, éttermek, ABC, Galérius fürdő, Calendula gyógy és wellness központ pár száz méterre. Két szintes, 2001-ben bővítre került, új tetőt kapott. 13 szoba. Udvaron saját parkolóval több autó beállási lehetőséggel, szép rendezett parkosított környezetben és fás védett fenyőkkel körbe véve.		Ásványráró, Győr és Mosonmagyaróvár városi közöfű településen, jelentős felújításon átesett, (fűtőkorszerűsítés, nyílászárócsere, vezetékek cseréje, burkolatcsere, festés, stb.), 3 szintes épületben, összesen 10 db külön bejárattal rendelkező, összesen 28 fő befogadására alkalmas, minden hálószobához tartozó saját fürdő + WC-ből, tágas társalgóval, étkezőből, konyhából álló, összesen 134 m ² -es dél-nyugati TERASSZAL, ERKÉLYEL, teljes gépesítéssel felszerelt KLIMATIZÁLT és bútorozott családi ház/panzió/épület kiadó.		Balatonalmádiban szálláshely, panzió működtetésére kialakított, balatoni panorámás, városközponti fekvésű lakóingatlan kiadó! Az ingatlan összközműves, teljesen berendezett, két utca felől is bejárható, saját zárt parkolóval rendelkezik. A ház 3 szinten 5 hálószobával, különálló konyhával, minden szinten társalgóval, nappalival, étkezővel nagy közösségi terekkel, illetve recepcióval rendelkezik. Jelenlegi bútorzattal akár 13-15 fő befogadására is alkalmas, azonban bútorzat váltással több személy elszállásolására is alkalmassá tud válni. Minden szoba önálló fürdőszobával és terrasszal együtt került kialakításra.	
Felépítmények fizikai állapota	közepes állapotú	részben felújított	-10,0%	részben felújított	-10,0%	jó állapotú	-5,0%
Felépítmények jellege	oktatási épület, kollégium	panzió	-10,0%	panzió	-10,0%	panzió	-10,0%
Fűtés	házközponti egyvedi méressel	gáz (cirkó)	0,0%	gáz (cirkó)	0,0%	gáz (cirkó)	0,0%
Szobák száma / fő	34 / 130	13	-5,0%	10/28	-5,0%	5/15	-10,0%
Balatontól való távolsága	közvetlen Balaton parton	kb. 350 méterre	5,0%	távol	30,0%	kb. 600 méterre	5,0%
Felépítmények műszaki tartalma	közepes, felújításra szoruló	közepes	0,0%	magasabb	-5,0%	közepes	0,0%
Elhelyezkedés	Fő tértől kb. 650 méterre	hasznoló	0,0%	n.a.	0,0%	varosközpontban	-5,0%
Korrigált fajlagos ár	1 516 Ft	1 417 Ft	-20,0%	1 440 Ft	0,0%	1 691 Ft	-25,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-20,0%	ok	0,0%	ok	-25,0%
Piaci összehasonlítás alapján alapuló érték:		2 830 000 Ft					

Parkoló Bevétele (Ft)		
Parkoló összesen (db)	30	
Bérbeadható parkoló összesen (db)		30
Parkoló teljes napdíja	3 600	
Bérbeadásból származó bevétel (Ft/db/hó)		108 000
Bérbeadásból származó bevétel (Ft/hó)		3 240 000
Kihasználtság (%)	90%	2 916 000
Figyelembe vehető összes bevétel (Ft)		2 920 000