



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 6617/A/2 ÉS 6617/A/3

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok

1/1 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2023. március 13.



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 6617/A/2 ÉS 6617/A/3

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok

1/1 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2023. március 13.

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 INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlanok leírása

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

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

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lapok másolata
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Szabályozási terv másolata
5. számú melléklet: Település térkép
6. számú melléklet: Fényképmelléklet
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 Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú** ingatlanok **1/1** tulajdoni hányadról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlanok helyszíni szemláját: 2023. március 13.-án történt. Az értékelés időpontja: **2023.március 13.**

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 13.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Kálmán Imre sétány 12.		
Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség (Lakás és üzlethelyiség)		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Hasznos alapterülete m ² :	208 m²		
A felépítmény nettó alapterület, m²:	208 m²		
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:	113.400.000,- Ft		
Az ingatlan végső piaci értéke:	113.400.000,-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.: 10403923-50515786-54681006

PH.



Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő siófoki 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatosan határozzam meg az **ingatlanok forgalmi értékét, mely az eddigieknek megfelelően egybenyitva, üzlethelyiségként funkcionált.**

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. március 13.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

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

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

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

Siófok kikötő- és üdülőváros Somogy megye északkeleti részén. A Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Az 1950-es megyerendezésig, a város a Siótól nyugatra elterülő része Somogy vármegyéhez, a keletre fekvő terület pedig Veszprém vármegyéhez tartozott. Magyarországon, a kereskedelmi szálláshelyek 2019-es összesített vendégéjszakaszáma alapján a 6. legnépszerűbb üdülőtelepülés. A település nevezetes, az emblemikus épületeiről, remek strandjairól és az éjszakai életéről. A közeli Ságvár település miatt, a Balaton környékének egyik legrégebben lakott területén fekszik.

A 20. század során a városhoz csatolták Balatonkiliti és Balatonújhely településeket. A város a „Sió” előnevet a rajta átfolyó Sió folyóról kapta. Siófok a Balaton keleti medencéjének déli partján fekszik, ott, ahol a Sió ered a tóból. Északról a Balaton, keletről a Mezőföld szélét képező hullámos 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

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

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

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

Belépve a lakás épületébe az ajtó körül, illetve a mennyezeti részen nagy fokú beázás nyomai figyelhetők meg. A falakon a helyiségekben beázások nyomait, illetve vizesedéseket, salétromos felületeket láttam. Ezen állapot az üzlethelyiségben is megfigyelhető. Különösen a hátsó, kisebb helyiségben figyelhető meg a falak leromlott állapota, melyet gipszkarton felrakásával próbáltak szinten tartani. Az ingatlanban műanyag nyílászárók találhatóak, fűtése gázkazánnal, radiátor hőleadókkal megoldott. Fokozott vizesedési nyomokat látok, de részben még *-függetlenül a kiürítéstől-* a falak egy részén burkolatok takarják a falak alsó részét.

Az ingatlanok Siófok fő terétől kb. 250 méterre helyezkednek el. Az ingatlan közvetlen közelében a parkolás az udvarban lehetséges, fizetős parkolás elérhető a Fő úton, illetve a 48 lakásos társasház kialakított parkolójában.

2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

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

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

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **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 korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. *Az ingatlanok forgalmi 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.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről a Balatonhoz közelebb fekvő, illetve a belvárosban elhelyezkedő területről származtak és hasonló művelési ágban voltak.

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

3.3. A forgalmi értékének meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ ÉRTÉK

A végső érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:

Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről a Balatonhoz közelebb fekvő, illetve a belvárosban elhelyezkedő területről származtak és hasonló művelési ágban voltak.

Az ingatlan közelebb helyezkedik el a központhoz, de fekvése szempontjából kiesik annak látóteréből, autóval megközelítése nehézkes, parkolás az udvarban lehetséges, különösen szezonális időszakban.

A siófoki 6617/A/2 és 6617/A/3 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:

113.400.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a megállapított tények alapján készült.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük. Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2023. március 13.** 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 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2023. március 13.

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



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.)



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14291/2023

2023.03.10

SIÓFOK

Belterület

6617/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8600 SIÓFOK Kálmán Imre sétány 12. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	128/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 40275/2011.08.16

2. bejegyző határozat: 30481/1994.01.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40275/2011.08.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33543/1996.02.26

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

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 Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14290/2023

2023.03.10

SIÓFOK

Belterület

6617/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

8600 SIÓFOK Kálmán Imre sétány 12. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999961/1996	177	0 0	733/1000	önkormányzati

2. bejegyző határozat: 30481/1994.01.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33904/1993.04.27

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

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

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

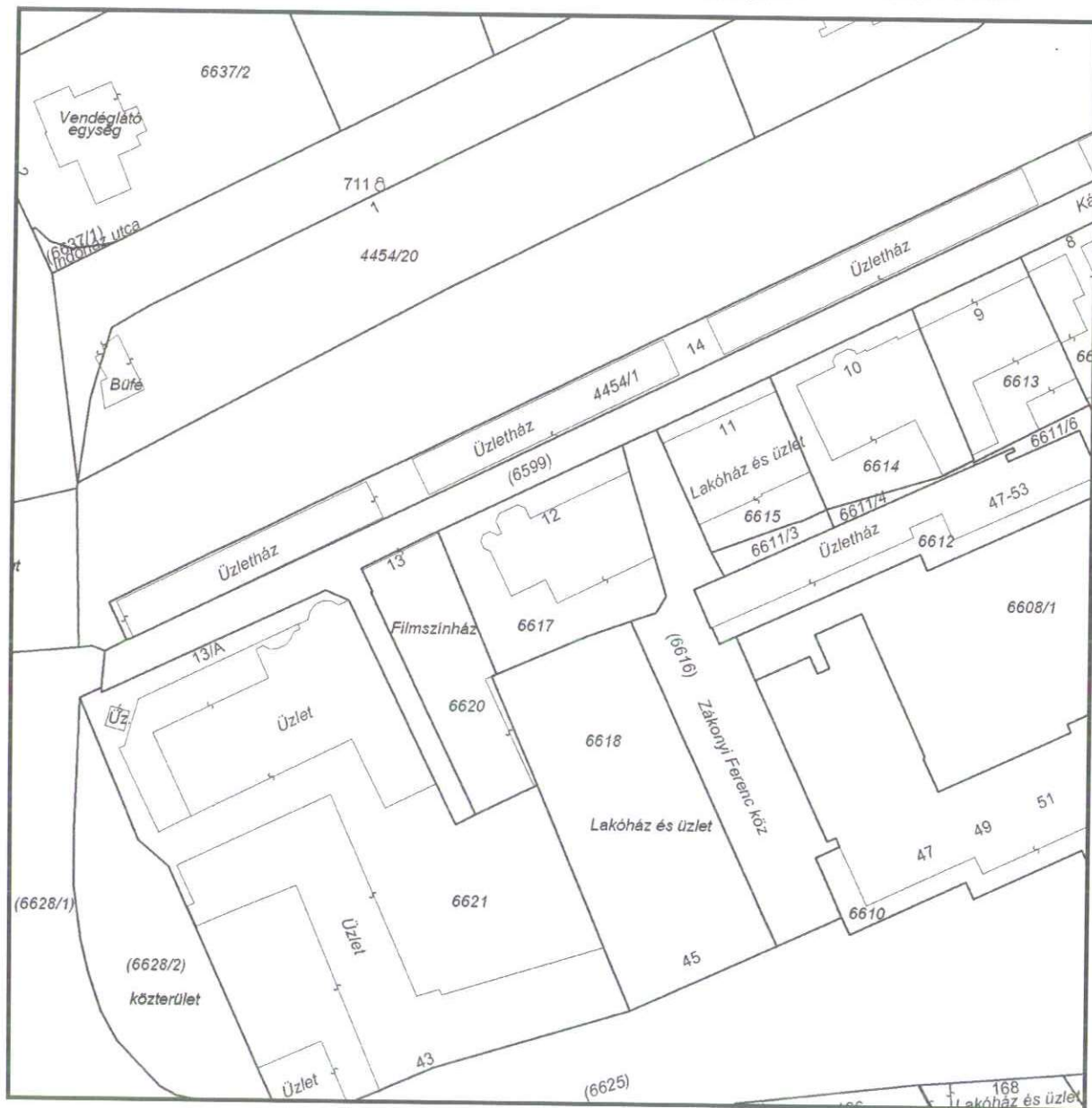
2023.03.10 09:16:42

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 6617

Megrendelés szám: 7/282/2023

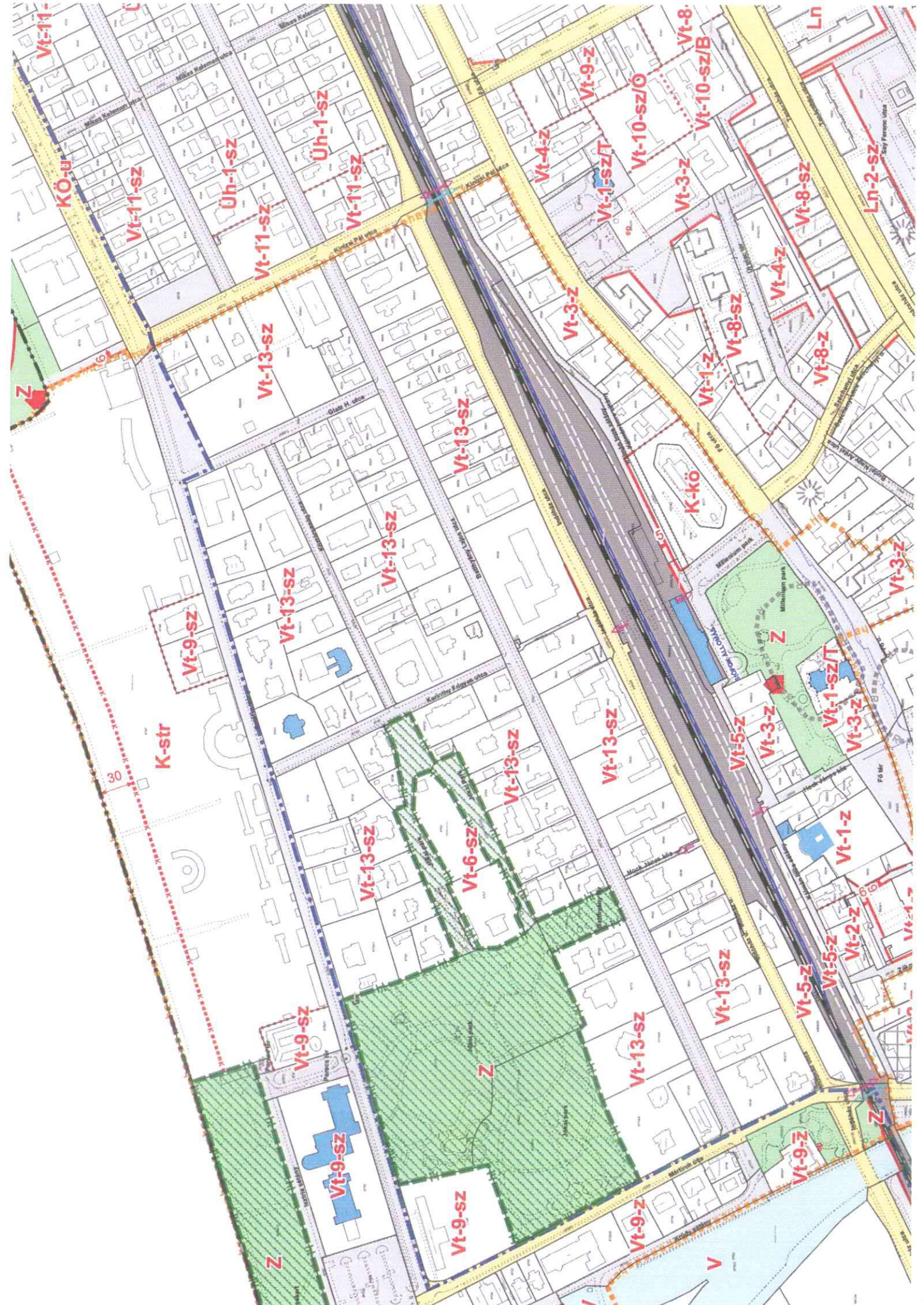
Méretarány: 1 : 1000

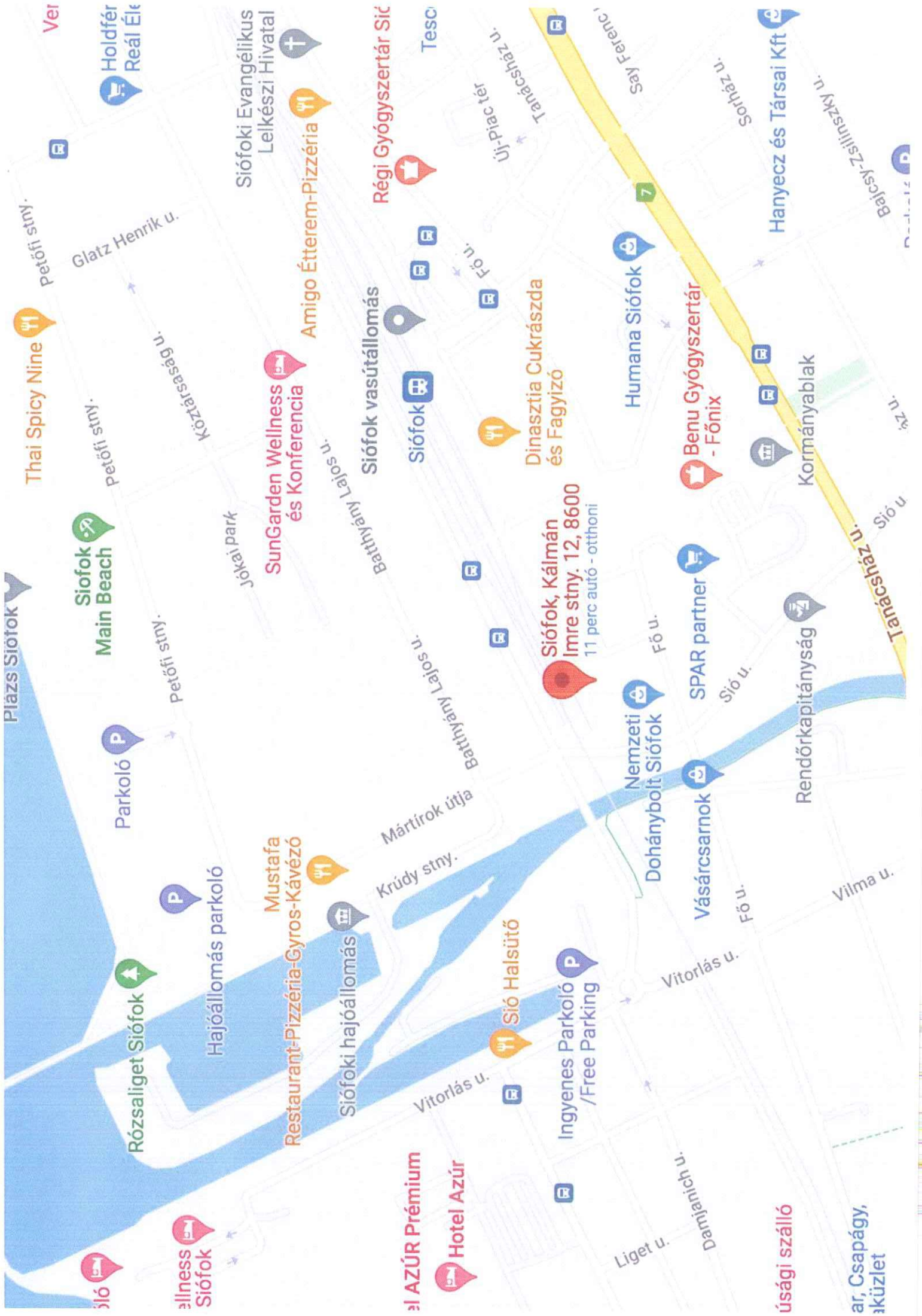
Térrajzsám: 29653760002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!







Plázs Siófok

Thai Spicy Nine

Siófok Main Beach

Holdfér Real Éle

Parkoló

Rózsaliget Siófok

Wellness Siófok

Hajóállomás parkoló

Mustafa Restaurant-Pizzéria-Gyros-Kávézó

SunGarden Wellness és Konferencia

Siófoki hajóállomás

Amigo Étterem-Pizzéria

Krúdy stny.

Siófok vasútállomás

ALAZÚR Prémium

Hotel Azúr

Mártírok útja

Siófok

Régi Gyógyszertár Sió

Vitorlás u.

Sió Halsütő

Ingyenes Parkoló /Free Parking

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

Dinasztia Cukrászda és Fagyizó

Tesco

Liget u.

Nemzeti Dohánybolt Siófok

Humana Siófok

Vásárcsarnok

Benu Gyógyszertár - Főnix

Vitorlás u.

SPAR partner

Say Ferenc

úsági szálló

Rendőrkapitányság

Kormányablak

Hanyecz és Társai Kft

ar, Csapágy, aküzlet

Vilma u.

Sió u.

Balcsy-Zsilinszky u.

Petőfi stny.

Glatz Henrik u.

Petőfi stny.

Petőfi stny.

Jókai park

Bathány Lajos u.

Bathány Lajos u.

Mártírok útja

Fő u.

Új-piac tér

Fő u.

Fő u.

Sió u.

Sorház u.

u. z.

Balcsy-Zsilinszky u.

Képek



A felépítmény északi oldala



A felépítmény északi oldala



A felépítmény bejárati része



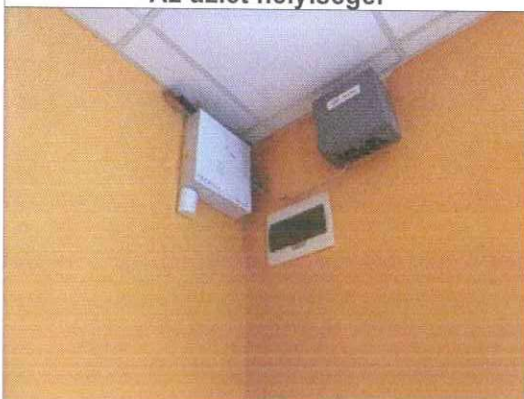
Az üzlethelyiség fogadó helyisége



Az üzlet helyiségei



Az üzlet helyiségei



Riasztó, internet, elektromos kapcsoló



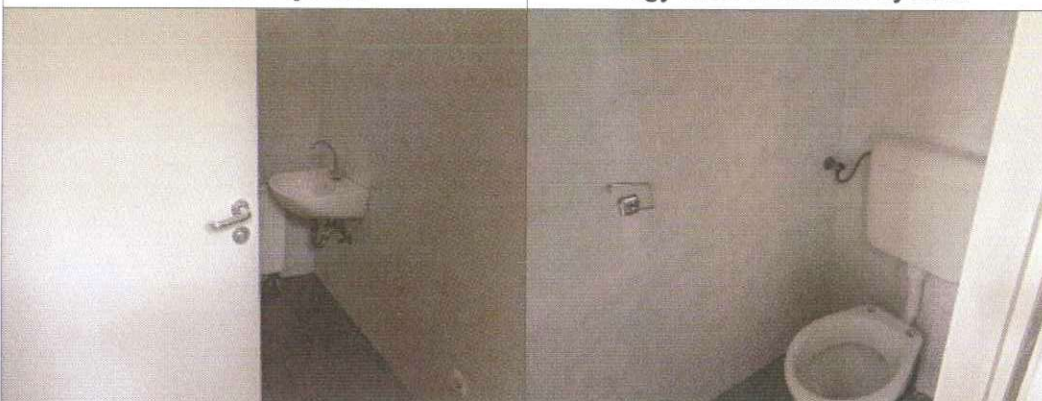
Riasztó vezérlő

Képek



A lakás bejárata

Nagy fokú vizesedés nyomai



Mosdó

WC



Zuhanyzó

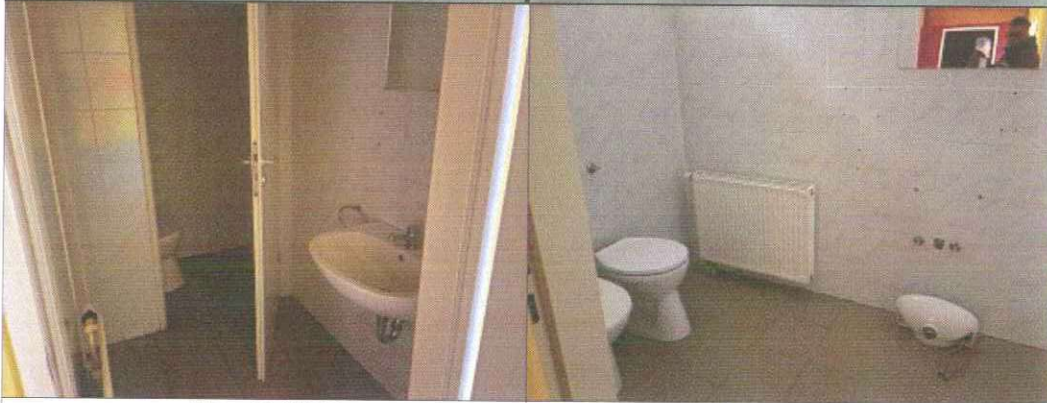
Üzlet helyiségei



Üzlet helyiségei

Üzlet helyiségei

Képek



Mosdó / WC

Mosdó / WC



Üzlethelyiség közlekedő

Gépház



Üzlet helyiségei

Beázások nyomai

Piaci módszer			
Cím	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.
HRSZ	Siófok, 661 7/A/2 és 661 7/A/3 hrsz.	Siófok, Felső sány 1.	Siófok, Sötös utca 1.
Ázonszító	661 7/A/2 és 661 7/A/3 hrsz.	Kimlani Ingatlan.com	Kimlani Ingatlan.com
Fejlesztés módja	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Kimlani ár / vételiár	208.00	591	240
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	1 29 000 000 Ft	299 000 000 Ft	1 39 000 000 Ft
Elhelyezkedés	460 714	2023.	2023.
Ün-Piac ár 1. Siófok, 8600	belteljes	531 218	559 208
Fejlesztési minősége	összközműves	összközműves	összközműves
Rövid leírás:	<p>Tulajdonostól eladó, Siófok-fürdő központjában a sétáló utcában - Felső sány - a Balatonról 300 méterre üzleti célú épület. Az épület földszinjén (115 m²) 4 üzlethelyiség került kialakításra, melyek jelenleg is üzemelnek. A 4 helyiség jelenleg 2 helyiséggel működik, a közfalakat kivétel. Egy helyiség mérete így kb. 50 m². A sétáló utca felől egy egybefüggő terasz (75 m²) és elektronos működtetésű árnyékoló található az üzletek előtt. A felső szint (106 m²) jelenleg egy legteret alkot, de lehetőségg van 2 lakás kialakításra. A felső szinthez 2 kilonálló erkély is tartozik. A felső szintre az utcafront felől egy külön bejárati folyosón lehet feljutni. Az épület hátsó részéhez kert (120 m²) tartozik, mely beton teglával burkolt. A telek mérete 346 m². Víz, áram, szennyvíz az épületen belül, gázcsap az épület hátsó bejáratnál az ingatlanon belül található. Az épület hőszigetelt, és 2016-ban teljes felújításon esett át (terasz helyreállítás és burkolás, épület külső festés, vízvezeték csatornarendszer, bűdögzés, új elektronos működtetésű árnyékoló). A hátsó kertés 2020-ban került felújításra.</p>	<p>Siófok, 240 m²-es üzlet eladó. Az utca bejáratnál rendelkező üzlet a Bekváros központi, forgalmas részen helyezkedik el, környezetében ingyenes közterületi parkolók állnak rendelkezésre. Az ingatlan 2000-ban épült, finisz gázcsirko kazánal megoldott. A tagas, hatalmas utcafronti ablakokkal rendelkező, földszintes - akadémia-üzlet - üzlet bosszu táru belsővel együtt kerül értékesítése</p>	
Fejlesztés módja	üzemeltetés	üzemeltetés	üzemeltetés
Elhelyezkedés központtól	központról tovább (kb. 4.3 km)	központról	központról közel
Érték	kb. 250 méterre	központról	központról közel
Fejlesztési minőség	középs	átalacsony	középs
Építési szintje	3 szintes	3 szintes	3 szintes
Szocializációs mutató	normál telek	normál telek	normál telek
Parkolás	szocializációs	egész évben	egész évben
Balatonról való távolság	udvarban	kb. 800 méterre	udvar előtt ingyenes parkoló kb. 800 méterre
Korrigált felmérés ár	548 303 Ft	610 901 Ft	495 188 Ft
Korrekció engedélyezés	ok	ok	ok
	15,0%	15,0%	15,0%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	113 400 000 Ft	113 400 000 Ft	113 400 000 Ft
	-10,0%	-10,0%	-10,0%