



**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 Siófoki Járási Földhivatalnál

A Siófok 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú ingatlanok  
1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékéről.

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2023. október 03.**

## 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: Település térkép
5. számú melléklet: Fényképmelléklet
6. 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 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-n** nyilvántartott ingatlanok 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 ingatlanok helyszíni szemléje: 2023. szeptember 28.-án történt. Az értékelés időpontja: **2023. október 03.**

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2023. október 03.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

**Összefoglaló tábla**

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Siófok 6617/A/2 hrsz.</b>		
Az ingatlan címe:	<b>Siófok, Kálmán Imre sétány 12.</b>		
Az ingatlan megnevezése:	<b>Lakás</b>		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	<b>Tulajdon jog</b>	mértéke / időtartama	<b>1/1</b>
<b>Az ingatlan alapterülete, m<sup>2</sup>:</b>	<b>31 m<sup>2</sup></b>		
<b>Piaci érték:</b>			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:	10.930.000,- Ft		
<b>Az ingatlan végső piaci értéke:</b>	<b>10.930.000,-Ft</b>		

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**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2023. október 03.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

**Összefoglaló tábla**

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Siófok 6617/A/3 hrsz.</b>		
Az ingatlan címe:	<b>Siófok, Kálmán Imre sétány 12.</b>		
Az ingatlan megnevezése:	<b>Üzlethelyiség</b>		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	<b>Tulajdon jog</b>	mértéke / időtartama	
<b>Az ingatlan alapterülete, m<sup>2</sup>:</b>	<b>177 m<sup>2</sup></b>		
<b>Piaci érték:</b>			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:	<b>61.240.000,- Ft</b>		
<b>Az ingatlan végső piaci értéke:</b>	<b>61.240.000,-Ft</b>		

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

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 tulajdonában lévő siófoki 6617/A/2 és 6617/A/3 hrsz-ú ingatlanok 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 vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

**Az értékelés időpontja: 2023. október 03.**

### 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 INGATLANOK 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 emblematikus 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 legfrekvenciáltabb 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 kiállítótermekben a világhírű operettekből hallhatunk részleteket a látogatás közben. Az ingatlanok Siófok fő terétől kb. 250 méterre helyezkednek el.

A **6617/A/2 hrsz-ú 31 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, illetve a 6617/A/3 hrsz-ú 177 m<sup>2</sup> 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, mely esetében már a bejárati ajtón sérülések nyomaival találkoztam.

Belépve a lakás épületébe a mennyezeti részen erősen beázás nyomai figyelhetők meg. A falakon a helyiségekben beázások nyomait, illetve vizesedéseket, salétromos felületeket láttam. Jelen állapot az üzlethelyiségben is megfigyelhető. Különösen a jelenleg játszóházként működő kisebb gyermekek számára fenntartott helyiségben figyelhető meg, ahol a falak leromlott állapotát gipszkarton felrakásával próbálták szinten tartani. Az ingatlanban műanyag nyílászárók találhatóak, fűtése gázkazánnal, radiátor hőleadókkal megoldott.

*A 2022-es évben történt helyszíni szemlén tapasztalt állapotok továbbra is változatlanok, felújítás nem történt az épületben (üzlethelyiség és lakás részen sem).*

*A fokozott vizesedési nyomokat részben padlószőnyeg takarja, mely problémák továbbra is fennállnak.*



### 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 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb szintterületi mutató 4,5.

## 3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

### 3.1. Értékelési módszerek áttekintése

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

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

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

#### 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

### 3.2. Értékek levezetése

#### 3.2.1. *Az ingatlanok 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, mely adatok Siófok városból származó kínálati adatok voltak. Az értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban látható. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlanok forgalmi értékét.

### 3.3. A bérleti díj értékének meghatározása

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ ÉRTÉK</b>	
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.	
Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről a Balatonhoz közelebb fekvő, illetve a belvárosban elhelyezkedő területről származtak is hasonló művelési ágban voltak.	
Az ingatlan több helyen is felújításra szoruló, mellékelt fényképmellékleten is látszik (falak állapota, beázások több helyen), ezért negatív korrekciót végeztünk a piaci összehasonlító adatokkal szemben.	
<b>A siófoki 6617/A/2 ingatlan</b> 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	<b>10.930.000,-Ft</b>
<b>A siófoki 6617/A/3 ingatlan</b> 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	<b>61.240.000,-Ft</b>

#### **4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG**

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

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

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

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk. A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

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

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

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

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

Az értékelés fordulónapja **2023. október 03.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 3 eredeti példányban készült.

### **AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2023. október.03.



**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.)

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/49273/2023

2023.09.26

**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 m2	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:30005/49274/2023

2023.09.26

**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 m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	177	0 0	733/1000	önkormányzati
---------------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999961/1996

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

7116

4454/20

Üzleth

14

4454/1

10

Üzletház

(6599)

11

Lakóház és üzlet

66;

6615

6611/3

6611/4

Üzletház

ház

13

12

Filmszínház

6617

(6616)

Üzlet

6620

Zákonyi Ferenc köz

6618

Lakóház és üzlet

6621

Üzlet

45

6610







## Képek



Kálmán Imre sétányra nyíló üzlethelyiség bejárata



Az üzlethelyiség a Kálmán Imre sétányból



Az épület homlokzata észak-északnyugati irányból



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei

## Képek



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei



Gépház



Lépcsőház



Mosdó, WC



Mosdó, WC



Üzlethelyiség belső helyiségei



Üzlethelyiség belső helyiségei

## Képek



A lakás bejárat rész, előszoba



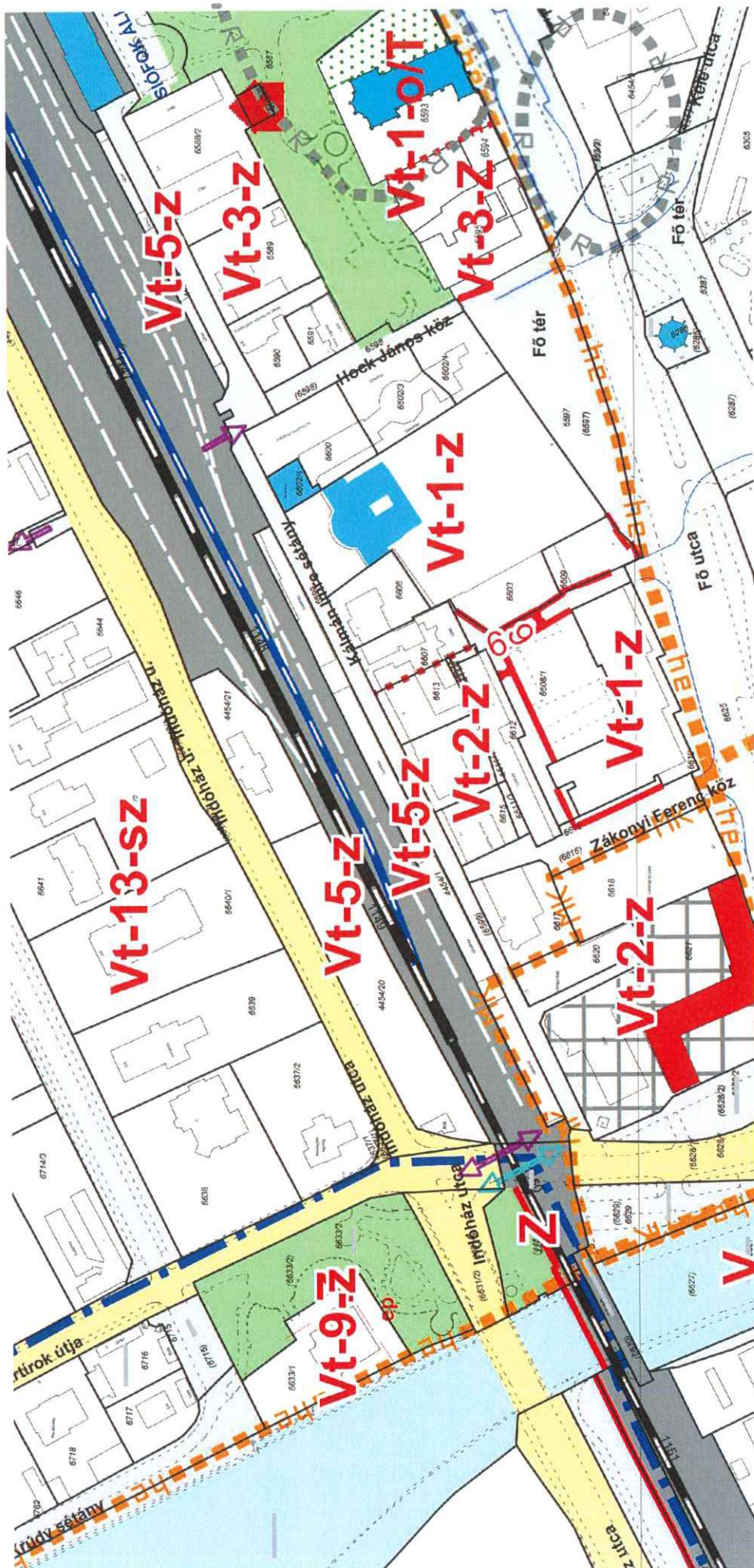
Mosdó, WC



Zuhanyzó



Falak vizesedésének nyomai



## Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

✓ Hatályos: 2023. 02. 28

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Siófok város helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 12/1999. (IV.23.) s. önkormányzati rendelet és az azt módosító 17/2000. (VI.23.), 32/2000. (XI.24.), 18/2001. (VI.22.), 24/2001. (IX.21.), 38/2001. (XII.21.), 12/2002. (IV.26.) és 18/ (VI.19.) számú önkormányzati rendelet, valamint a Siófok város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 29/2003. (VII. 29.) számú önkormányzati ren 14. §-a és a mutatványos berendezések elhelyezésének helyi szabályozásáról szóló 34/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése.

1. melléklet <sup>122</sup>

2. melléklet

A beépítésre szánt területek építési övezetei, a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal: <sup>160, 161</sup>

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]		
				sz	o	z
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	—
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 30 / 450
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 20 / 200
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 20 / 200
Lk-3	1,2	30 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	—
Lk-4	1,0	30 / 20	5,0	16 / 35 / 600	14 / 25 / 600	10 / 20 / 300
Megjegyzés: A 11. § az „Lk” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységkénti fajlagos telekhatványadot.						
Lke-1	1,0	30 / 50	6,0	14 / 25 / 600	—	—
Lke-2	1,0	30 / 50	5,0	14 / 25 / 600	14 / 25 / 600	8 / 25 / 400
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 25 / 300
Megjegyzés: A 12. § az „Lke” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységkénti fajlagos telekhatványadot.						
Ün-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	—
Ün-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	—
Ün-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	—
<sup>162</sup> Ün-1a	2,5	25 / 40	24,0	30 / 40 / 3000	—	—
Megjegyzés: A 13. § az „Ün-3” építési övezetek a vízpart-rehabilitációs területre eső sámbójában nagyobb építménymagasságot enged meg.						
Üh-1	0,7	25 / 50	6,0	14 / 20 / 400	—	8 / 20 / 200
Üh-2	0,7	25 / 50	5,0	14 / 20 / 400	13 / 20 / 300	—
Üh-3	0,7	20 / 60	6,0	14 / 20 / 400	—	—
Üh-4	0,7	20 / 60	4,5	14 / 20 / 400	—	—
Megjegyzés: A 14. § az „Üh” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységkénti fajlagos telekhatványadot.						
Vt-1	5,0	80 / 10	14,5	15 / 25 / 500	—	15 / 25 / 500
Vt-2	4,5	80 / 10	10,5	—	—	15 / 25 / 500
Vt-3	4,0	80 / 10	9,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-4	3,0	80 / 10	7,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-5	3,0	80 / 10	4,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-6	2,5	60 / 10	10,0	20 / 30 / 700	—	—
Vt-7	2,5	60 / 40	7,0	—	—	16 / 35 / 600
Vt-8	2,5	50 / 10	15,5	25 / 30 / 900	—	18 / 30 / 900
Vt-9	2,5	50 / 30	12,5	16 / 25 / 700	—	10 / 35 / 500
Vt-10	1,5	40 / 40	7,0	14 / 25 / 500	—	—
Vt-11	1,5	40 / 40	6,0	14 / 25 / 500	—	—
Vt-12	1,5	40 / 20	5,0	—	14 / 35 / 600	—
Vt-13	1,5	30 / 40	10,5	25 / 40 / 1000	—	—

Piaci összehasonlító módszer					
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok, 6617/A/32 hrsz.	Siófok, belváros	Siófok, Fasor sétány u. 1.	Siófok, belváros	
HRSZ	6617/A/2 hrsz.	kinálattal adat	kinálattal adat	kinálattal adat	
Azonosító		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	
Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció
Ingatlan területe m <sup>2</sup> ,	31	600	346	571	
Felépítmény területe m <sup>2</sup> ,	31	600	236	571	10,0%
Kiméleti ár / vételi ár		198 000 000 Ft	99 000 000 Ft	198 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2023.	2023.	2023.	0,0%
Faligagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		330 000	398 517	346 760	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	0,0%
Művelési ága	lakás (üzlethelyiségeként használt)	Iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	0,0%
Felépítmények minősége	közepes/részben felújítandó	jó állapotú	nagyon jó	jó állapotú	-10,0%
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Siófokon belvárosi üzletházban eladó 8 teremből és kisegítőhelyiségekből álló komplexum. Irodának, gyógvászati központnak, oktatási központnak, sport tevékenységnek is alkalmas ez az üzlet rész. A két szinten elhelyezkedő ingatlan könnyen elérhető, közelében ingyenes parkolási lehetőség is van. A tégla épület újszerű állapotú. Az épület ezen, külön bejárattal részben a földszinten egy nagyobb és egy kisebb terem és a kisegítőhelyiségek találhatóak. Az első emeleten 6 terem, dupla wc, konyha, tárolók találhatóak. Beruházók akár lakóingatlan kialakításán is elgondolkozhatnak.	Tulajdonostól eladó Siófok-fürdő sétány - a Balatontól 300 méterre üzleti célú épület. Az épület földszíntjén (115 m <sup>2</sup> ) 4 üzlethelyiség került kialakításra, melyek jelenleg is üzemelnek. A sétáló utca felől egy egybefüggő terasz (75 m <sup>2</sup> ) és elektronos működtetésű ányékoló található az üzletek előtt. A felső szint (106 m <sup>2</sup> ) jelenleg egy légteret alkot, de lehetőség van 2 lakás kialakítására. A felső szinthez 2 különálló erkély is tartozik. Az épület hátsó részéhez kert (120 m <sup>2</sup> ) tartozik, mely beton téglaival burkolt. A telek mérete 346 m <sup>2</sup> . Összkezműves. Az épület hőszigetelt, és 2016-ban részleges felújításon esett át. A hátsó kerítés 2020-ban került felújításra.	Az ingatlanhoz tartozik 3 db teremgarázsban levő autóbéálló! Alapterület: 571 nm (földszint: 280m <sup>2</sup> + emelet: 291m <sup>2</sup> ). Utcafronti bejárat + kirkakat. Épült: 1995. Bővítés, felújítás: 2011. Fűtés: Gázterkö (2021-ben korszerűsítve valamint minden helységben külön termosztát)	
Korrekciók	Jogi jelleg (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%
Szintek száma	egyszintes	kétszintes	kétszintes	egyszintes	5,0%
Parkolás	udvarban	udvarban	udvarban	ingatlanhoz tartozó garázs	0,0%
Balatontól való távolság	kb. 550 méterre	kb. 0,7 km-re	kb. 0,3 km-re	1,3 km-re	5,0%
Központtól való távolság	kb. 250 méterre	központban	kb. 4,4 km	kb. 300 méterre	0,0%
Fűtés	radiátor	házközponti, radiátor	nincs	radiátor	0,0%
Szezonális miatt	egész évben	egész évben	szezonális	egész évben	0,0%
Közelművek	összkezműves	összkezműves	összkezműves	összkezműves	0,0%
Korrigált faligagos ár	352 646 Ft	330 000 Ft	398 517 Ft	329 422 Ft	-5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok	-5,0%
Az ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		10 930 000 Ft			

<b>Piaci összehasonlító módszer</b>				
	<b>Tárgyi ingatlan</b>	<b>Piaci összehasonlító 1.</b>	<b>Piaci összehasonlító 2.</b>	<b>Piaci összehasonlító 3.</b>
	<b>Siófok, 6617/A/3 hrsz.</b>	<b>Siófok, belváros</b>	<b>Siófok, Fásor sétány u 1.</b>	<b>Siófok, belváros</b>
	<b>6617/A/3 hrsz.</b>	<b>kínálati adat</b>	<b>kínálati adat</b>	<b>kínálati adat</b>
<b>Azonosító</b>	<b>Adat leírás</b>	<b>Ingatlan.com</b>	<b>Ingatlan.com</b>	<b>Ingatlan.com</b>
<b>Korrektívus modell</b>	<b>Adat leírás</b>	<b>Korrektívus</b>	<b>Korrektívus</b>	<b>Korrektívus</b>
Ingatlan területe m <sup>2</sup> ;	600	346	346	571
<b>Felépítmény területe m<sup>2</sup>;</b>	<b>600</b>	<b>236</b>	<b>236</b>	<b>571</b>
Kínálati ár / vételár	198 000 000 Ft	99 000 000 Ft	99 000 000 Ft	198 000 000 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	2023.	2023.	2023.	2023.
Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>330 000</b>	<b>398 517</b>	<b>398 517</b>	<b>346 760</b>
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Művelési ág	Iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
<b>Felépítmények minősége</b>	<b>közepes/részben felújítandó</b>	jó állapotú	nagyon jó	jó állapotú
<b>Rövid leírás:</b>	Siófokon belvárosi üzletházban eladó 8 teremből és kiegészítőkkel álló komplexum. Irodának, gyűjteményi központnak, oktatási központnak, sport tevékenységnek is alkalmas ez az üzlet rész. A két szinten elhelyezkedő ingatlan könnyen elérhető, közelében ingyenes parkolási lehetőség is van. A régla épület újszerű állapotú. Az épület ezen, külön bejárattal részen a földszinten egy nagyobb és egy kisebb terem és a kiegészítők találhatók. Az első emeleten 6 terem, dupla wc, konyha, tárolók találhatóak. Beruházások akár lakóingatlan kialakításán is elgondolkozhatnak.	Tulajdonostól eladó Siófok-fürdő központjában a sétáló utcában - Fásor sétány -, a Balatontól 300 méterre üzleti célú épület. Az épület földszintjén (115 m <sup>2</sup> ) 4 üzlethelyiség kerül kialakításra, melyek jelenleg is üzemelnek. A sétáló utca felől egy egybefüggő terasz (75 m <sup>2</sup> ) és elektromos működtetésű árnyékoló található az üzlet előtt. A felső szint (106 m <sup>2</sup> ) jelenleg egy légteret alkot, de lehetőség van 2 lakás kialakítására. A felső szinthez 2 különálló erkély is tartozik. Az épület hátsó részéhez kert burkolt. A telek mérete 346 m <sup>2</sup> (120 m <sup>2</sup> ) tartozik, mely beton téglával Összközműves. Az épület hőszigetelt, és 2016-ban részleges felújításon esett át. A hátsó kerítés 2020-ban került felújításra.	Az ingatlanhoz tartozik 3 db teremgarázsban levő autobeálló! Alapterület: 571 nm (földszint: 280m <sup>2</sup> + emelet: 291m <sup>2</sup> ) Utcafronti bejárat + krakat. Épült: 1995. Bővítés, felújítás: 2011. Fűtés: Gázcirkó (2021-ben korszerűsítve valamint minden helyiségben külön termosztát)	
<b>korrekciók</b>		-10,0%	-15,0%	-10,0%
Jogi jelleg (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	0,0%	0,0%	0,0%
Szintek száma	kétszintes	5,0%	kétszintes	egyszintes
Parkolás	udvarban	0,0%	udvarban	ingatlanhoz tartozó garázs
Balatontól való távolság	kb. 0,7 km-re	5,0%	kb. 0,3 km-re	1,3 km-re
Központról való távolság	központról	0,0%	kb. 4,4 km	kb. 300 méterre
Fűtés	házközponti, radiátor	0,0%	nincs	radiátor
közművek	összközműves	0,0%	összközműves	összközműves
<b>Korrigált faillagos ár</b>	<b>350 000 Ft</b>	<b>378 591 Ft</b>	<b>378 591 Ft</b>	<b>329 422 Ft</b>
<b>Korrektív engedélyezése</b>	<b>ok</b>	<b>ok</b>	<b>ok</b>	<b>ok</b>
<b>Az ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:</b>		<b>0,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-5,0%</b>
		<b>61 240 000 Ft</b>		