



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 SIÓFOK 6741 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékéről.



Készítette:

Pach Zoltán

Ingyanforgalmi Értékbecslő
Ingyanvayon Értékkelő és Közvetítő
Igyaságügyi Szakértő

Zamárdi, 2023. október 12.

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

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 értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi érték meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Alaprajzok
4. számú melléklet: SZAT és HÉSZ másolata
5. számú melléklet: Légi fotó
6. számú melléklet: Település térkép
7. számú melléklet: Fényképmelléklet
8. számú melléklet: Helyiség lista
9. 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 6741 hrsz-n** nyilvántartott ingatlan 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 ingatlan helyszíni szemléje: 2023. szeptember 28.-án történt. Az értékelés időpontja: **2023. október 12.**

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 ellenértékkal. 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. október 12.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6741 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Petőfi sétány		
Az ingatlan megnevezése:	Üdülőépület, udvar		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdon jog	mértéke / időtartama	1/1
Az ingatlan alapterülete, m²:	2.342 m²		
A felépítmény területe, m²:	611,62 m²		
Piaci érték:			
Piaci összehasonlító megközelítés szerinti érték	933.200.000,-Ft		
Az ingatlan végső forgalmi értéke:	933.200.000,-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 tulajdonában lévő siófoki 6741 hrsz-ú 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: 2023. október 12.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

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

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

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

1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

Siófok kikötő- és üdülőváros Somogy megye északkeleti részén. A Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Az 1950-es megyerendezésig, a város a Siótól nyugatra elterülő része Somogy vármegyéhez, a keletre fekvő terület pedig Veszprém vármegyéhez tartozott. Magyarországon, a kereskedelmi szálláshelyek 2019-es összesített vendégéjszakaszáma alapján a 6. legnépszerűbb üdülőtelepülés. A település nevezetes, az 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 fennsíkok, délről és nyugatról pedig Külső-Somogynak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű dombsorai határolják.

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

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

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

2.2. Az ingatlan leírása

A patinás villát 1897-ben építtette Thanhoffer Lajos orvosprofesszor. 1919-ben Horthy Miklós főhadiszállásaként szolgált, majd 1945 után államosították s üdülőként működött. 2004-től a Kodolányi János Főiskola Siófoki Intézetének Könyvtára lett, majd 2013-ban teljes körű felújításon esett át. A város tulajdonában lévő épület 2013-ban megkapta az Örökségünk – Somogyország kincse díjat. Bár tudományos és nyilvános könyvtárként is működött, de a modern technikával is ötvözték, éppen ezért nem csak olvasótermek, hanem interneteléréssel rendelkező számítógépes szobák, valamint multimédiás eszközökkel ellátott helyiségek is megnyitásra kerültek elsődlegesen kutatási és prezentálási célzattal. Jelenleg a villa épülete szálló vendégek fogadására van kialakítva, berendezve.

Az ingatlan Siófok egyik legkedveltebb és legforgalmasabb utcáján, a turisták által igencsak kedvelt Petőfi sétányon található. Épülete impozáns külsejű műemléknek tekinthető, melyet parkosított gondozott kert vesz körül. A szálloda néhány lépésre a Siófoki strandtól és 1,1 km-re az Aranypart strandjaitól helyezkedik el. A Siófoki Evangélikus Templom kb. 600 méterre található, illetve 20 perc sétára Siófok központjától. A Sarlós Boldogasszony-templom gyalog mindössze 5 perc alatt elérhető, míg a Siófok vasútállomás kb.950 méterre fekszik.

A felépítmény az ingatlan középső részén helyezkedik el, téglafalazatú, összetett tetőszerkezetű kontyolt nyeregtetős, fa ácsszerkezetű, illetve egyedi kialakítású díszített oromfal díszíti. A tetőszerkezet síkpala fedésű, homlokzata tagolt, terméskő lábazattal ellátott. Faszerkezetes külső-, és belső ajtók, fa hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok, melyek részben redőnnyel, illetve belső árnyékolókkal ellátottak. Az épület fűtését hőtárolós tartállyal szerelt 2 db gázkazán biztosítja. A hőleadás falfűtéses és radiátoros rendszerű. Továbbá 2 db hűtő-fűtő funkciót ellátó szivattyú is telepítésre került, melynek belső egységei padlón álló burkolatos kivitelűek. Az épület melegvízellátását hőtárolós tartállyal szerelt, gázkazán biztosítja. Az épületben külső és belső térfigyelő kamerák, kültéri világítás biztosítottak, továbbá az épületen belül füstjelzők, tűzjelzők és tűzoltókészülékek is jelen vannak.

A villa északkeleti részén juthatunk be személygépkocsival az ingatlan területére. A kapubeállón bejutva az ingatlan keleti oldalán lettek kialakítva a parkoló helyek a vendégek számára.

A felépítmény egy 4 szintes üdülőépület, mely ingyenes wifi-vel, légkondicionálással, közös kültéri terasszal, grillezővel és kerttel várja vendégeit. A szállásegységek egy részében ülősarok és/vagy erkély is található. A légkondicionálás a teljes épületben elérhető, az összes közös és magánhelyiség nemdohányzó. A szintenként kialakított helyiségek felsorolása a számolótáblázat részét képező helyiséglistában érhető el. Az ingatlan nagyon szépen felújított, az adott kornak megfelelően berendezett ízléses ingatlan.

2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlanok **Vt-13-sz** övezeti besorolásúak.

Az övezetben a beépítési százalék 30 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 40 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10,5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m², megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5.

3. AZ INGATLAN 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. 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 számításához 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 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, mivel az értékelt ingatlan nagyon speciális jelleggel bír, így kisszámú összehasonlító adat található. A felhasznált 3 db adatból két ingatlan Siófok településről és egy ingatlan Budapestről származó adat hasonló jelleggel bíró ingatlanok.

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 forgalmi érték meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	
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 értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan forgalmi értékét.	
Az ingatlan esetében forgalmi értékének megállapításához hasonló funkcióval és jelleggel rendelkező ingatlan adatokat használtam fel, melyek Siófok településről és Budapestről származtak.	
Az adatok kínálati adatok voltak melyeket megfelelő korrekcióval korrigáltam a kínálati ár miatt.	
Az adatokat külön-külön korrigáltam (páros összehasonlító módszer alapján) és ennek megfelelő négyzetméter árral számoltam ki az ingatlan forgalmi értékét. A korrigált fajlagos értéket vetítettem az ingatlan alapterületére és ez alapján számoltam ki a piaci összehasonlító módszer szerinti forgalmi értéket.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint kerekítve:	933.200.000,-Ft
Az ingatlan végső forgalmi érték kerekítve	933.200.000,-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. október 12.** 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, 2023. október.12.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI 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:30005/50009/2023

2023.09.28

Szektor: 53

SIÓFOK

Belterület 6741 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Petőfi sétány 6741 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 üdülőépület, udvar	0	2342	0.00	

2. bejegyző határozat: 45039/1998.07.15
Védett terület

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

4. bejegyző határozat: 35779/2/2018.05.04
Helyi védelem
1/2018. (I.30.) Önkormányzati rendelet alapján.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36728/1996.04.30
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1
törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31621/2014.02.07
Vezetékjog
A területkimutatás szerinti 42 m2 nagyságú területre, Siófok KIF hálózat III. szakasz elhelyezését biztosító vezetékjog.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

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



Somogy Vármegyei Köormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.09.28 14:37:06

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 6741

Megrendelés szám: 7/1292/2023

Méretarány: 1 : 1000

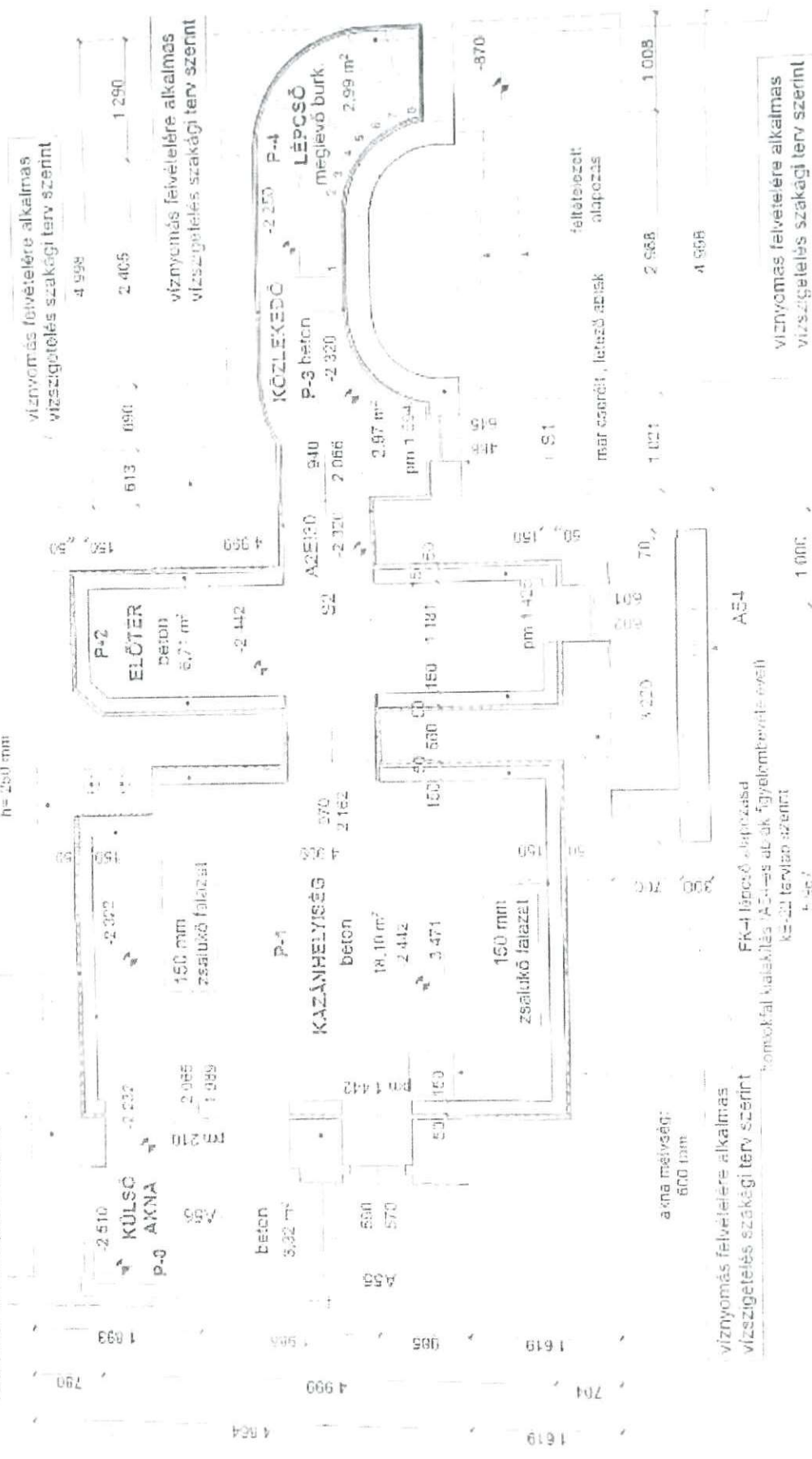
Térrajzsám: 30345100002023



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

Siófok 6741 hrsz. pince alaprajz

h = 250 mm

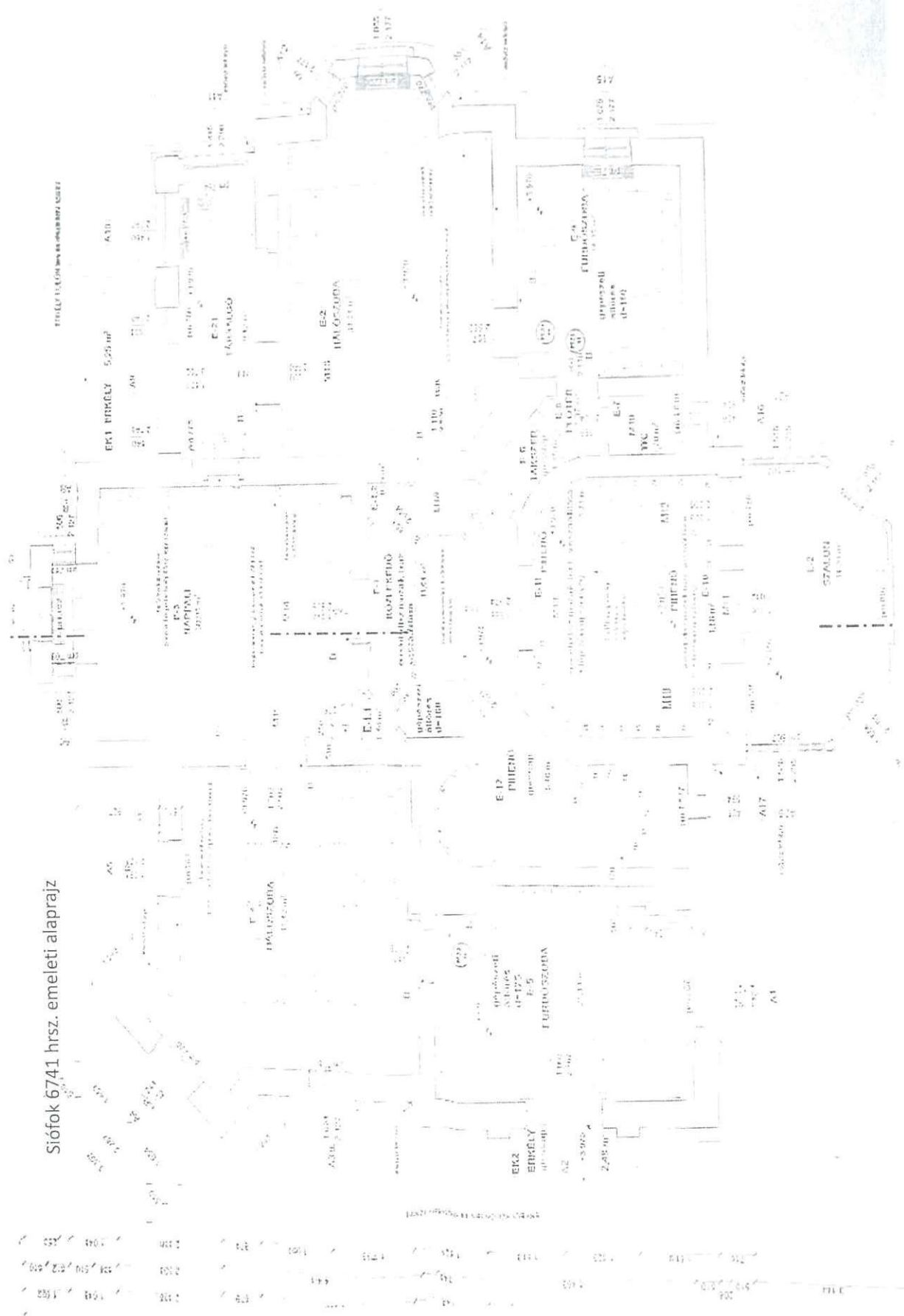


É

Stíofok 6741 hrsz. földszint alaprajz



Siófok 6741 hrsz. emeleti alaprajz



15. §

(1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépületek,
 - igazgatási épületek,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
 - sportépítmények,
 - parkolóházak, üzemanyagöltők (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett tömbökben),
 - üdülőépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben),
 - a lakó-, üdülő- vagy szállásépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
- valamint kivételesen: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett területen) és termelő kertészeti építmények.

(2) A „Vt-11” és „Vt-12” jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egységre legalább 200 m² telekhányadnak kell jutni.

(3)

(4)²⁸ A Vt-1-o/T jelű építési övezetben

- a) a meglévő templom felújítható akkor is, ha részben építési helyen kívül áll.
- b) a szabályozási terven jelölt védőzöldsáv területe egyben kötelezően megtartandó zöldfelület.

(5)²⁹ A Vt-17-o ielű építési övezetbe tartozó lakóépületekre a kisvárosias lakóterületre vonatkozó

**A beépítésre szánt területek építési övezetei,
a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:**

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				sz	o	
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 3
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 2
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 2
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 / 2

egjegyzés: A 11.§ az „Lk” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.

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 / 2
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 2

egjegyzés: A 12.§ az „Lke” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.

Üü-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	
Üü-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	
Üü-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	
¹⁶³ Üü-1a	2,5	25 / 40	24,0	30 / 40 / 3000	—	

egjegyzés: A 13.§ az „Üü-3” építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs területbe eső tömbjeiben nagyobb építményn enged meg.

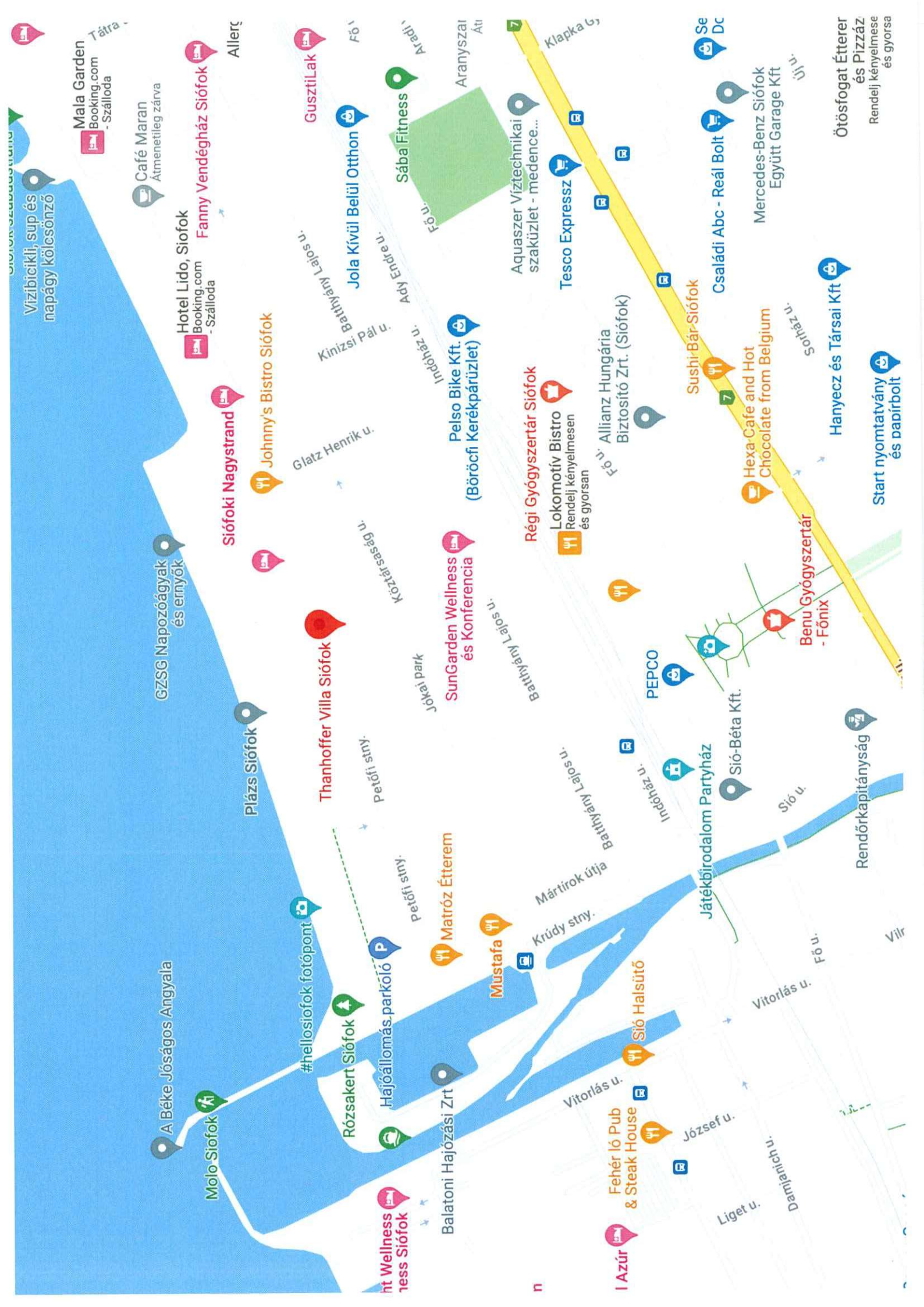
Üh-1	0,7	25 / 50	6,0	14 / 20 / 400	—	8 / 2
Üh-2	0,7	25 / 50	5,0	14 / 20 / 400	13 / 20 / 300	
Üh-3	0,7	20 / 60	6,0	14 / 20 / 400	—	
Üh-4	0,7	20 / 60	4,5	14 / 20 / 400	—	

egjegyzés: A 14.§ az „Üh” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.

Vt-1	5,0	80 / 10	14,5	15 / 25 / 500	—	15 / 2
Vt-2	4,5	80 / 10	10,5	—	—	15 / 2
Vt-3	4,0	80 / 10	9,0	—	—	15 / 2
Vt-4	3,0	80 / 10	7,0	—	—	15 / 2
Vt-5	3,0	80 / 10	4,0	—	—	15 / 2
Vt-6	2,5	60 / 10	10,0	20 / 30 / 700	—	
Vt-7	2,5	60 / 40	7,0	—	—	16 / 3
Vt-8	2,5	50 / 10	15,5	25 / 30 / 900	—	18 / 3
Vt-9	2,5	50 / 30	12,5	16 / 25 / 700	—	10 / 3
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	—	
Vt-14	1,5	60 / 10	10,5	20 / 25 / 800	—	
Vt-15	1,5	30 / 40	8,0	20 / 25 / 600	—	
Vt-16	1,5	30 / 40	12,5	40 / 40 / 4000	—	

egjegyzés: A 15.§ az „Vt-11” és „Vt-12” építési övezetekben meghatározza az egységenkénti fajlagos telekhányado





Vízibicikli, sup és napágy kölcsönző

Mala Garden
Booking.com
- Szálloda

Café Maran
Átmenetileg zárva

Hotel Lido, Siófok
Booking.com
- Szálloda

Fanny Vendégház Siófok

Allerç

GZSG Napozóágyak és ernyők

Siófoki Nagystrand

Johnny's Bistro Siófok

Glatz Henrik u.

Jola Kívül Belül Otthon

Gusztilak

Thanhoffer Villa Siófok

Köztársaság u.

Plázs Siófok

SunGarden Wellness és Konferencia

Pelso Bike Kft. (Böröcfi Kerékpárüzlet)

Sába Fitness

Aranyszat Ált

Régi Gyógyszertár Siófok

Lokomotív Bistro
Rendelj kényelmesen és gyorsan

Allianz Hungária Biztosító Zrt. (Siófok)

Sushi-Bár-Siófok

Hexa-Cafe and Hot Chocolate from Belgium

Benú Gyógyszertár - Főnix

Hanyecz és Társai Kft

Start nyomtatvány és papírbolt

Ötösfogat Étterem és Pizzáz
Rendelj kényelmesen és gyorsan

A Béke Jóságos Angyala

Molo Siófok

#hellosiofok fotópont

Rózsakert Siófok

Hajóállomás.parkoló

Balatonai Hajózási Zrt

Matróz Étterem

Mustafa

I Azúr
Fehér ló Pub & Steak House

Sió Halsütő

József u.

Játékbirodalom Partyház

Liget u.

Sió-Béta Kft.

Vitorlás u.

Sió u.

PEPCO

Sorház u.

Se Dc

Családi Abc - Real Bolt

Mercedes-Benz Siófok Együtt Garage Kft

Mercedes-Benz Siófok Együtt Garage Kft

Rendőrkapitányság

Vitorlás u.

Darjanich u.

Vilár

Mártírok útja

Krúdy stny.

Battányi Lajos u.

Indház u.

Battányi Lajos u.

Jókai park

Indház u.

Adv Endre u.

Fő u.

Klapka G,

7

Aquaszer Víztechnikai szaküzlet - medence...

Tesco Expressz

7

Családi Abc - Real Bolt

Mercedes-Benz Siófok Együtt Garage Kft

7

Hexa-Cafe and Hot Chocolate from Belgium

7

Sushi-Bár-Siófok

7

Allianz Hungária Biztosító Zrt. (Siófok)

Fő u.

Lokomotív Bistro
Rendelj kényelmesen és gyorsan

Régi Gyógyszertár Siófok

Battányi Lajos u.

7

SunGarden Wellness és Konferencia

7

Pelso Bike Kft. (Böröcfi Kerékpárüzlet)

7

Johnny's Bistro Siófok

7

Glatz Henrik u.

7

Thanhoffer Villa Siófok

7

Köztársaság u.

7

Plázs Siófok

7

GZSG Napozóágyak és ernyők

7

Hotel Lido, Siófok
Booking.com
- Szálloda

7

Fanny Vendégház Siófok

7

Allerç

7

Café Maran
Átmenetileg zárva

7

Mala Garden
Booking.com
- Szálloda

7

Vízibicikli, sup és napágy kölcsönző

7

Képek



Az ingatlan a Karinthy Frigyes utcából



A Villa nyugati homlokzata a Karinthy Frigyes utcából



Az ingatlan északnyugati irányból



Az ingatlan északi oldala a Petőfi sétányról



Rálátás az ingatlan északi részére



Az ingatlan a Petőfi sétányról



A Villa északi homlokzatának egy része



Kert

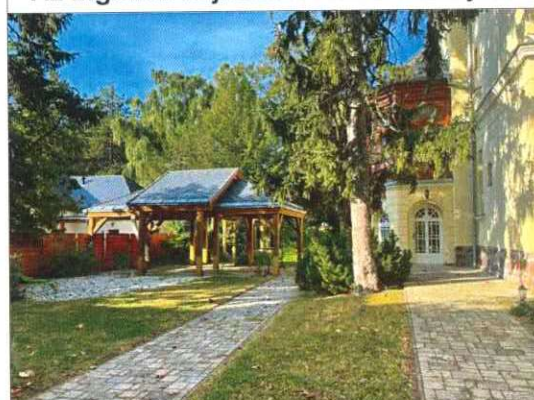
Képek



Az ingatlan bejárata a Petőfi sétányról



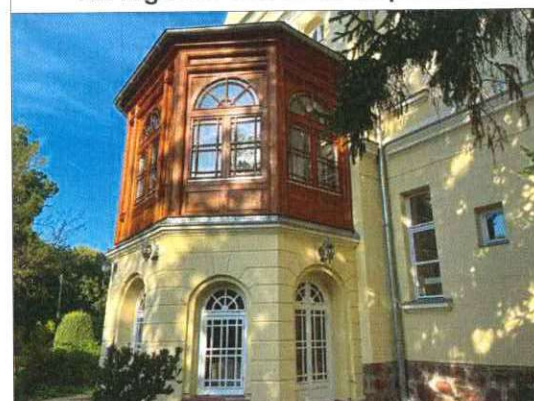
A Villa bejárata a parkoló felől



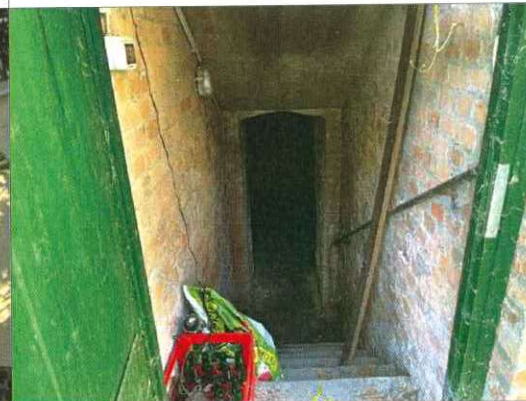
Az ingatlan déli területe/pihenő



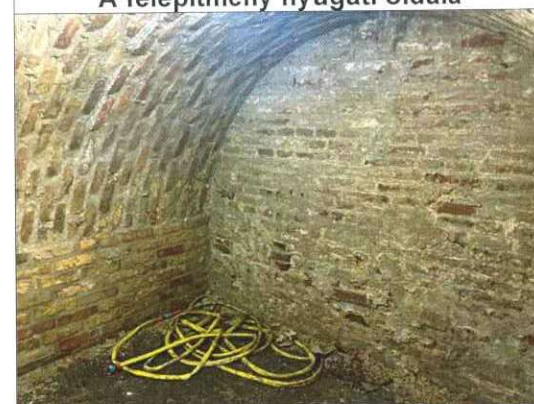
Kerti pihenő



A felépítmény nyugati oldala



Külső pincelejáró



Pince



Kert

Képek



Kert a Petőfi sétány felől



Pihenő



Fogadótér



Közlekedő



Mosdó



WC/Piszoár



Mozgássérült Mosdó/WC



Előadó terem

Képek



Lépcsőház előtti tér



Lépcsőház



Pihenő



Étkező



Étkező



Tálaló konyha



Feljáró a tetőtérbe



Kapcsolószekrény

Képek



Tűzjelző/riasztó



Digitális termosztát



Előtér



Központi fűtési rendszer/ Tűzoltó tömlő



Szerver szoba



Gépészet



Biztosító szekrény



Gépház

Képek



Gépház



Pince / Vizedések nyomai



Pince / Vizedések nyomai



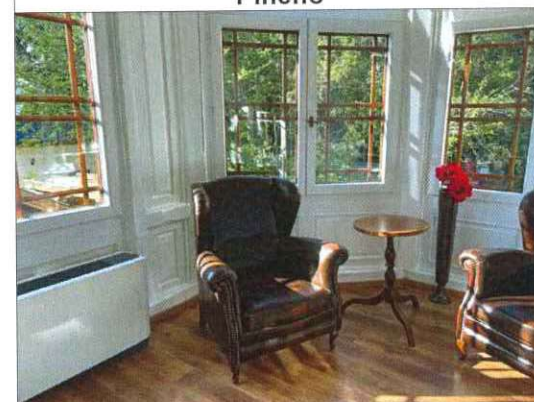
Belső pince lejáró



Pihenő



Lépcsőház



Pihenő



Takarítószer tároló

Képek



Emeleti közlekedő



Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály



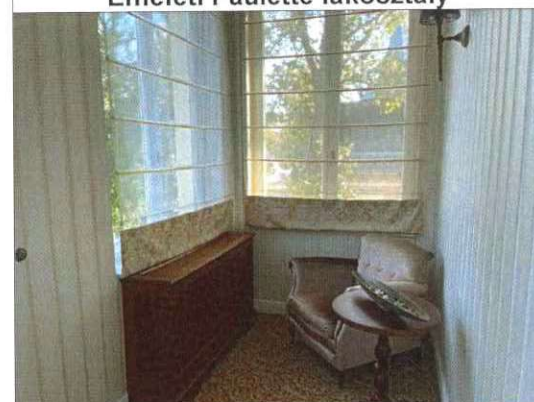
Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály pihenő



Emeleti Paulette lakosztály terasza

Képek



Digitális termosztát



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



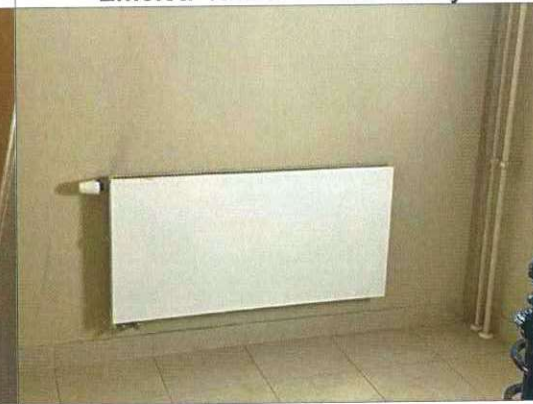
Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Lejáró a tetőtérből



Radiátor hőleadók

Képek



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály

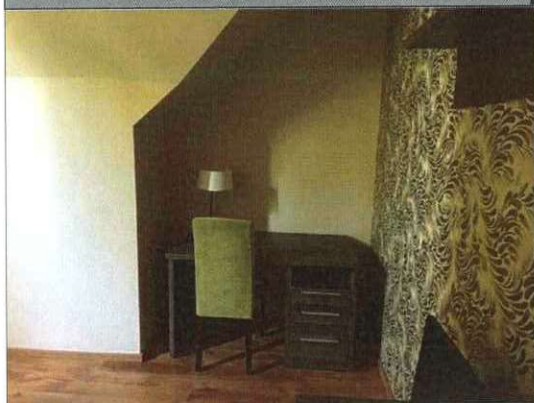


Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Zsófia lakosztály

Képek



Tetőtér Zsófia lakosztály



Tetőtér Zsófia lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



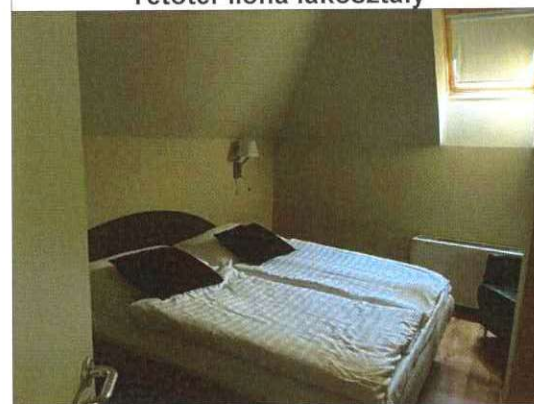
Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály

Képek



Tetőtér Mária lakosztály



Tetőtér Mária lakosztály



Tetőtér Mária lakosztály



Tetőtér Mária lakosztály



Lépcsőház



Tetőtéri feljáró



Minőségtanúsítvány



Díszítő elemek

Helyiséglista			
Megnevezés	Terület	red.	Redukált ter.
üdülőlépület udvar	m2	%	m2
Pinceszint			
Kazánhelyiség	18,10	50%	9,05
Előtér	6,71	50%	3,36
Közlekedő	2,97	50%	1,49
Földszint			
Szélfogó	10,79	100%	10,79
Pihenő	5,02	100%	5,02
Pihenő	11,16	100%	11,16
Lépcsőház	4,91	100%	4,91
Tálaló konyha	21,29	100%	21,29
Terasz	5,75	20%	1,15
Étkező	31,55	100%	31,55
Előadó terem	31,49	100%	31,49
Lépcsőház előtti tér	14,67	100%	14,67
Fogadótér	33,16	100%	33,16
Szélfogó	10,13	100%	10,13
Gyengeáramú központ	5,57	100%	5,57
Férfi mosdó	1,24	100%	1,24
Pisoár	2,00	100%	2,00
Férfi WC	1,14	100%	1,14
Női mosdó	1,48	100%	1,48
Előtér	3,53	100%	3,53
Takarítószerves	1,51	100%	1,51
Emelet			
Szalon	14,34	100%	14,34
Pihenő	20,50	100%	20,50
Pihenő	5,46	100%	5,46
Fürdőszoba	21,14	100%	21,14
Erkély	2,48	20%	0,50
Hálószoba	31,42	100%	31,42
Nappali	50,95	100%	50,95
Erkély	5,25	20%	1,05
Társalgó	9,42	100%	9,42
Hálószoba	31,24	100%	31,24
Fürdőszoba	14,25	100%	14,25
WC	1,70	100%	1,70
Előtér	1,37	100%	1,37
Takarítószersz tartó	1,15	100%	1,15
Közlekedő	11,64	100%	11,64
Tetőtér			
Szoba	18,19	75%	13,64
Előtér	3,12	75%	2,34
Fürdő	4,22	75%	3,17
Közlekedő	15,12	75%	11,34
Szoba	14,85	75%	11,14
Előtér	5,01	75%	3,76
Fürdő	4,72	75%	3,54
Előtér	4,46	75%	3,35
Szoba	13,17	75%	9,88
Fürdő	4,60	75%	3,45
Szoba	24,71	75%	18,53
WC	1,70	75%	1,28
Pihenő	2,29	75%	1,72
Előtér	6,96	75%	5,22
Szoba	18,27	75%	13,70
Szoba	20,47	75%	15,35
Fürdő	3,28	75%	2,46
Épületek összesen:	611,62		545,66
Telek	2 342		
Beépítettség	8,39%		

Piaci összehasonlító módszer

	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
	Tárgyi ingatlan	Siófok, Batthyány u.	Siófok, Ezüstpert	Budapest, Svábhegy		
Cím	Siófok, Batthyány u.	Siófok, Ezüstpert	Budapest, Svábhegy			
HRSZ	6741 hrsz.					
Azonosító						
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció		
Telek alapterülete	2 342	2 056	5 261	0%		
Felülmennyi redukált alapterülete	612	988	1 159	10,0%		
Kínálati ár / vételiár	1 190 000 000 Ft	1 200 000 000 Ft	2 000 000 000 Ft	-5,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	2023	2023	2023	0,0%		
Fajlagos ára (Ft/m ²)	1 760 903	1 214 575	1 811 907			
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	0,0%		
Művelési fajta	kastély	villa	kastély	0,0%		
Felépítmények minősége						
Rövid leírás:	<p>A romantikus stílusú villa története 1897-ig vezethető vissza, az épület akkor ott állt, tesztet Braun David által. A századfordulón a temesvári Dr. Fekete Vilmos, korának egyik legismertebb ügyvédje vásárolta meg Jókai Mór 1903-ban ebben a hangulatos bálton villában töltötte életének utolsó nyarait a tulajdonos vendégeként.</p> <p>BALATON PART/STRAND 400 m, Telkméret: 2225 m², Épület alapterülete: 642 m², melyből: alagsor: 93 m², földszint: 280 m², emelet: 269 m².</p> <p>Felújítás éve: 2015, központi gázkazán, radiátoros fűtés, Szépen parkosított kert, tiszta és közösségi tér az udvaron, Parkolás az udvaron belül, Rendezett jogi helyzet. Az ingatlan helyi védelem alatt áll.</p>	<p>A Siófok-i Mihalffy villa, XIX. századi jellegűek, megőrzésük mellett teljesen modernizáltak formában, minden tekintetben felújítva veheti birtokba leendő tulajdonosa.</p> <p>A villa 1837-ben épült és talán az egyetlen them korú, műlti épület ebben a térségben. Ahogy a fókákon is látható, már a múlt század elején is képviselték szereplő helyi nevezetesség volt.</p> <p>A Balaton parttól alig 1 percre található 2056 négyzetméteres, plátnal díkkal telelt, szépen parkosított kert szintén nagyon impozáns látvány. Az 888 négyzetméteres épületben 120 négyzetméteres nappali, konyha-ékező, az emeleten önálló erkéllyel rendelkező lakrész, póker és játékszoba található. A közel 200 mm-es, 8 db Velux ablakkal ellátott rendkívül világos tetőter pedig több célra is hasznosítható. Az épülethez tartozik egy 100 négyzetméteres több célra is hasznosítható medence épület.</p> <p>A fő épület 5 éve lett felújítva, ennek alkalmával a restaurálási munkálatokon és esztétikai felújításon túl, a teljes elektromos, vízvezeték és csatorna rendszer, valamint teljes tető és kempény felújítás is történt.</p>	XII. kerületi közközhely, exkluzív részén. Svábhegyben 3261 nm-es telken 2 impozáns luxusvilla eladó terengárral, 2 kültéri medencével, főépület az 1900-as évek elején építettek, 2011-ben pedig az eredeti tervek felhasználásával luxus igerszinten teljes egészében felújítottak, újításpénzték. Részben alapmezezett, földszint, emeleti, tetőter, padlász, elosztású. <p>A földszinten nappali, dolgozószoba, konyha, ékező és kiszolgáló helyiségek találhatóak, az emeleten és a tetőterben összesen 3, külön gardból származó fűdőszobával ellátott lakóegység alakítottak ki. A pinceben üllő és kazánház található. A színeket marany burkolatú lepcső, valamint személyifűtőnyó kottá össze. A másik villát 2011-ben adták át. A pince szinten 2 állásos garáz, háziartási helyiség és kazánház került kialakításra. Az alagsori szinten 3 fűdőszoba lakóegység, illetve számvál, pezsgőfűdővel ellátott konditerem található. A földszinten nappali, ékező, konyha valamint kiszolgáló helyiségek kerültek kialakításra. A színeket lepcsőház és személyifűtőnyó kottá össze.</p>			
Korrekciók	jo alaprajz/felújított	fejta	felújított	fejta		
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	fejta	villa	kastély	fejta		
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	védett	nem védett	nem védett	kastély		
	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%		
	részben korhó	nem korhó	nem korhó	nem védett		
	0,0%	10,0%	20,0%	20,0%		
	1897	1950 előtti	1990	-10,0%		
	Ellhelyezkedés	Aranypart	Fűdőpart	Budapest		
	0,0%	0,0%	10,0%	-10,0%		
	gáz, fűtés, radiátoros	gáz,kazán	gáz,kazán	fűtőszóll		
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	nincsen	van	van	van		
	magas	magas	magas	luxus		
	0,0%	0,0%	5,0%	-5,0%		
	nincsen	nincsen	nincsen	van		
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	népszínház	kétszintes	kétszintes	híremozmos		
	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%		
	udvarban	udvarban	udvarban	udvarban, teremgarázs		
	0,0%	0,0%	0,0%	-5,0%		
Korrigált fajlagos ár	1 525 774 Ft	1 760 903 Ft	1 457 490 Ft	1 358 930 Ft		
Korrekció engedélyezése	ok	ok	ok	ok		
Az ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		933 200 000 Ft				