



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

*fiigpalya*

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 9039/6 hrsz-ú ingatlan  
bérbeadására vonatkozó értékbecslés.

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2023. február 14.**

## 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 bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Bérleti díj értékének meghatározása

## 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

### MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: SZAT és HÉSZ
5. számú melléklet: Fényképmelléklet
6. számú melléklet: Számoló táblázat

## ELŐSZÓ

**Siófok Város Önkormányzata** (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Desseffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 9039/6 hrsz-ú ingatlan (1800 m<sup>2</sup> tekintetében)** bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemláját: 2023. február 13.-án történt. Az értékelés időpontja: **2023.02.14.**

### KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

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

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

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – 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.)
<b>Szakértő neve:</b>	<b>Pach Zoltán</b>
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	<b>2023. február 14.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

**Összefoglaló tábla**

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Siófok 9039/6 hrsz.</b>		
<b>Az ingatlan címe:</b>	<b>8600 Siófok, Szépvölgyi utca 2/A.</b>		
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	<b>Beépítetlen terület</b>		
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>			
<b>Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:</b>	<b>Bérleti díj</b>	<b>mértéke / időtartama</b>	
<b>Hasznos alapterülete m<sup>2</sup>:</b>			<b>1.2291 m<sup>2</sup></b>
<b>Bérbeadásra szánt alapterület, m<sup>2</sup>:</b>			<b>1.800 m<sup>2</sup></b>
<b>Piaci érték:</b>			
<b>Az 1800 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész piaci alapon történő nettó bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:</b>			<b>390.000,- Ft</b>
<b>Az ingatlanrész nettó bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:</b>			<b>390.000,-Ft</b>

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

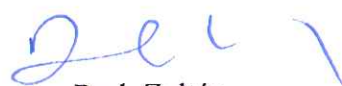
**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.**

8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.

Adószám: 14829491-2-14

Bsz.: 10403923-50515756-54681006

PH.



Pach Zoltán

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő siófoki 9039/6 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan *(ebből 1800 m<sup>2</sup> tekintetében)* határozzam meg az ingatlan piaci alapú bérleti díját.

**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:** 2023.02.14.

### 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 fennsíkok, délről és nyugatról pedig Külső-Somogynak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű dombosrai 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 fizető Nagystrand, amely jelenleg (2016 óta) a Plázs Siófok nevet viseli. Kicsit tovább haladva keletre található a szabadstrand, amely kilométereken keresztül egészen Szabadifüldőig húzódik. Az Ezüstpartot inkább egy-két szintes nyaralók és panziók uralják, ott végig szabadstrand van a partvonalon mentén.

Napjainkra a minőségi beruházásoknak köszönhetően Siófok a Dél-Dunántúl első számú wellness- és konferenciaközpontjává lépett elő, hogy a nyári 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 9039/6 hrsz-ú ingatlan enyhén szabálytalan alakú, téglalaphoz közelítő, északkelet-délnyugati tengelyű, sík felszínű, nagy területű. Ezen beépítetlen területen jelenleg sportpályák kapnak helyet. Északról a 7-es főút és Kandó Kálmán utca, keletről a Szépvölgyi utca, nyugatról a Lidl Diszkontáruház kialakított parkolója, míg délről a Beszédes József Általános Iskola határolja. Az ingatlan területéből (1.800 m<sup>2</sup>) kerül bérbeadásra, mely a Szépvölgyi utca felől közelíthető meg.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **K-okt** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 25 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 40 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 15 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m<sup>2</sup>, 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. 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 ingatlan bérleti díjának 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 használtunk fel. Az adott településen nem állt rendelkezésre adat, ezért a távolabbi településről használtunk fel adatokat, melyek 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 ingatlan bérleti díj 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. Nem volt használható adat a településről, ezért a távolabbi településekről használtunk fel adatokat, mely adatok telek ingatlanok voltak. A bérleti díjakat korrigáltuk és a korrigált fajlagos értékkel számoltuk ki az ingatlan piaci bérleti díját.	
A siófoki 9039/6 ingatlan bérbeadásra szánt 1.800 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	<b>390.000,-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. február 14.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

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

A szakértői vélemény 3 eredeti példányban készült.

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

A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2023. február 14.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.**  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10-403923-50515756-54681006

  
**Pach Zoltán**

Ingatlanforgalmi Szakértő  
(450-86/2005.)  
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő  
(2/11/2011.)  
Igazságügyi Szakértő  
(Ny.szám:7888)



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/5661/2023

2023.02.06

**SIÓFOK**

Szektor: 53

**Belterület 9039/6 helyrajzi szám**

8600 SIÓFOK Szépvölgyi utca 2/A. "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 beépítetlen terület	0	1.2291	0.00	

2. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31989/1991.03.11

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119634/3/2021.12.02

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: SIÓFOKI TANKERÜLETI KÖZPONT

cím: 8600 SIÓFOK Szépvölgyi utca 2

törzsszám: 15835406

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40842/1996.07.26

Önálló szöveges bejegyzés a 9039/6 hrsz-u ingatlan területe a kisajátítás folytán változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45482/2011.12.16

Önálló szöveges bejegyzés a 9039/6 hrsz-ú ingatlan területe telekhatár rendezés folytán 6265 m2-ről 1 ha 2291 m2-re változott.

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**

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

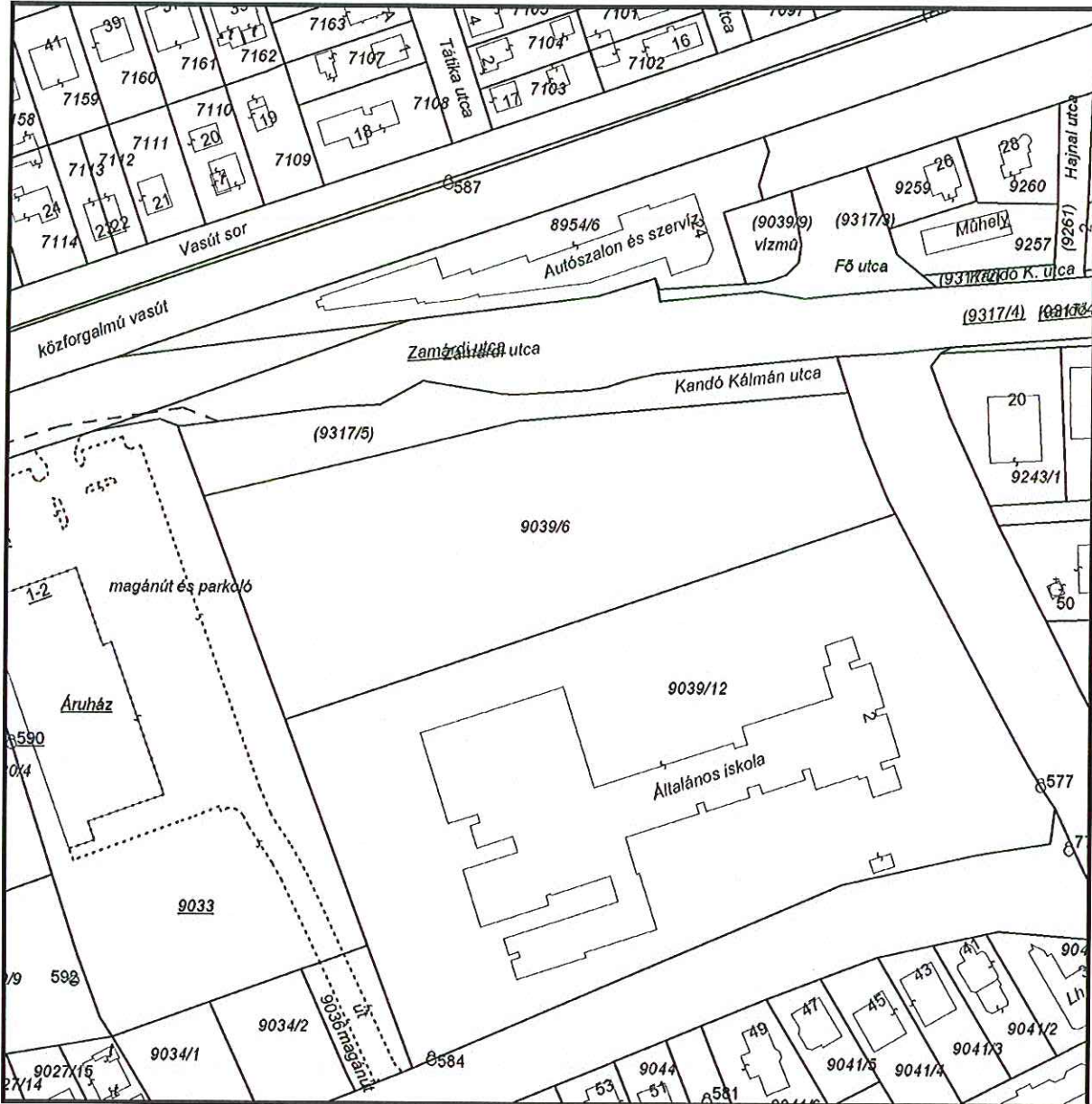
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.02.13 17:42:02

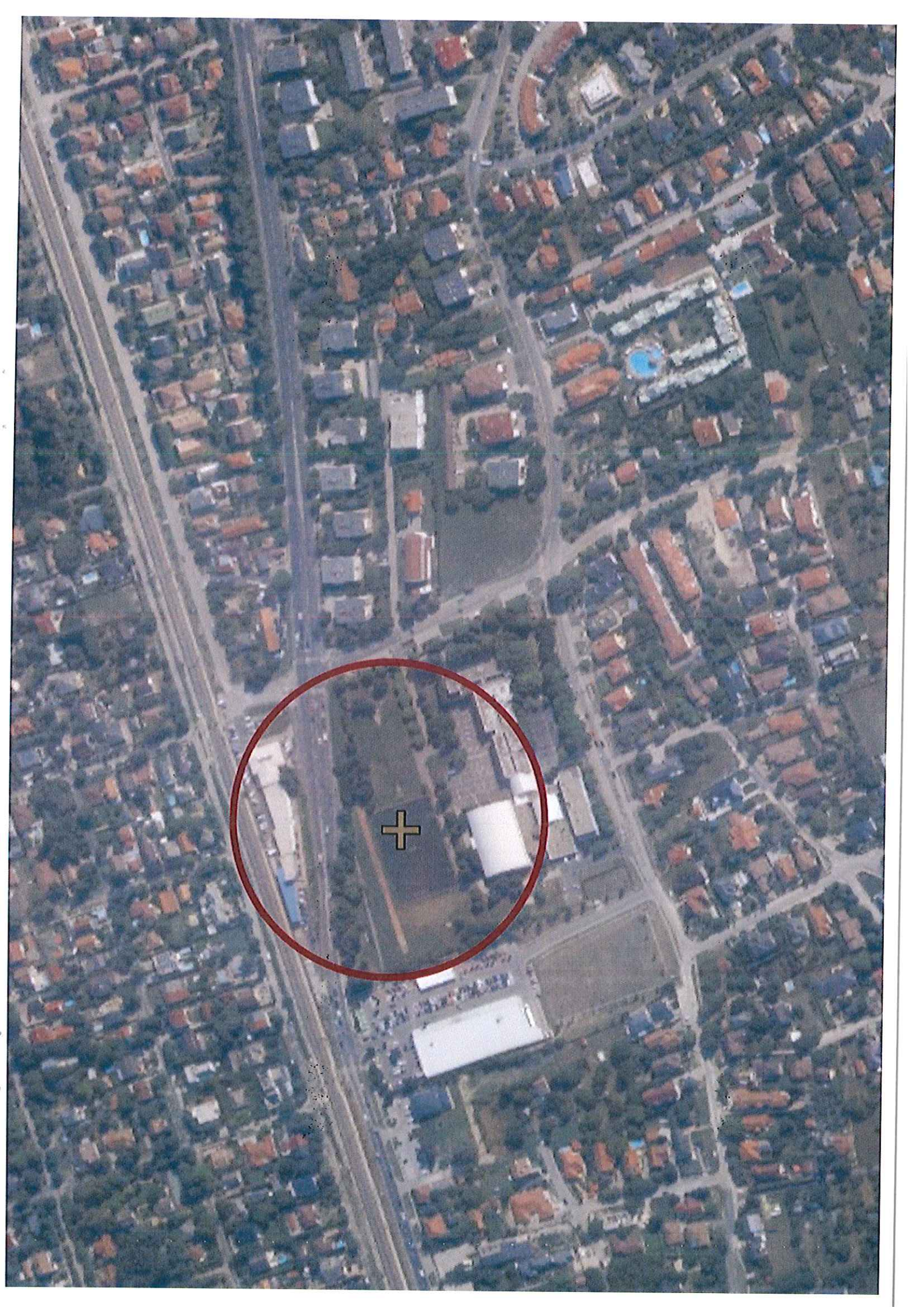
Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 9039/6

Megrendelés szám: 244248/6/2023

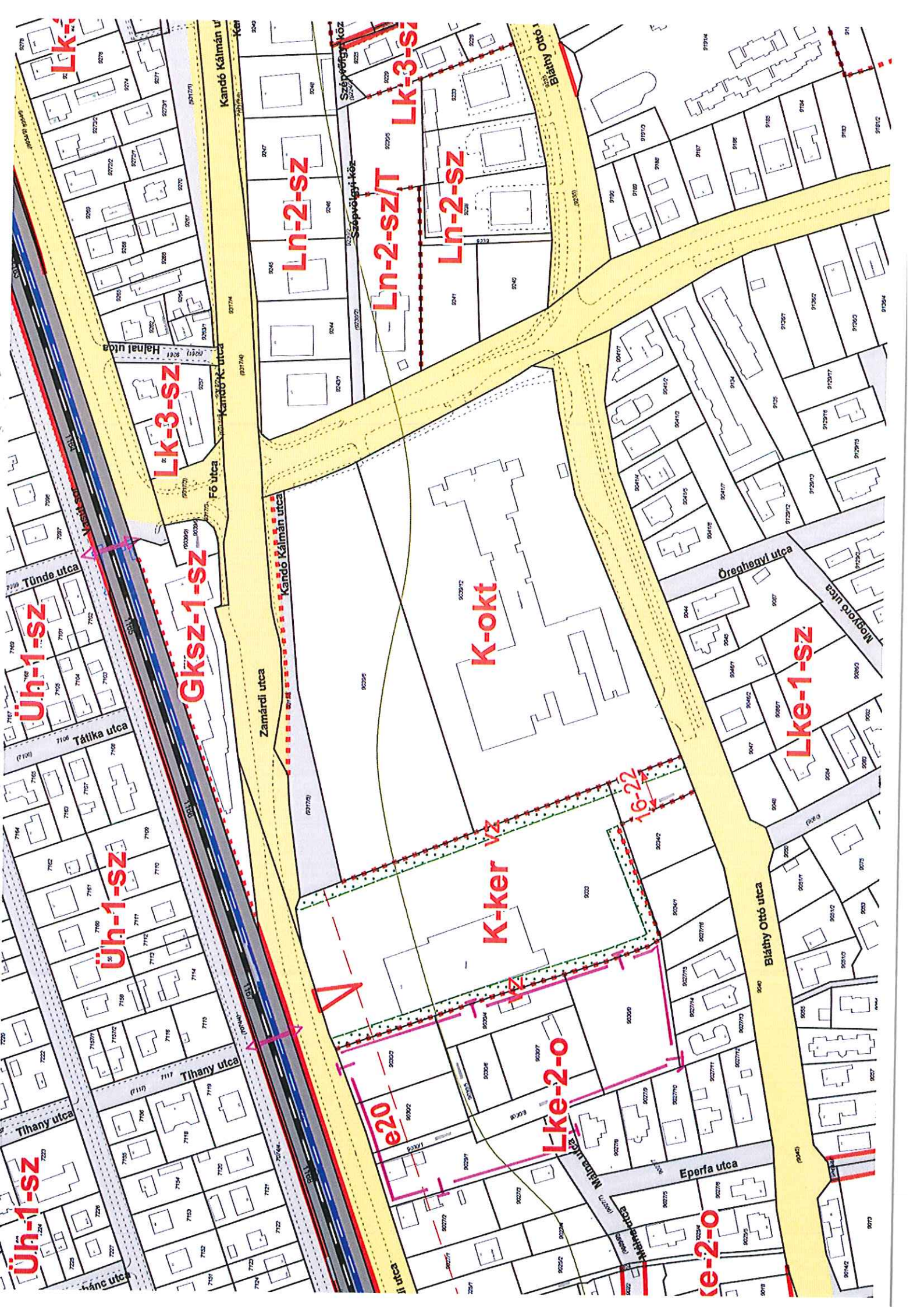
Méretarány: 1 : 2000



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







Üh-1-sz

Üh-1-sz

Üh-1-sz

Gksz-1-sz

Lk-3-sz

Ln-2-sz

Ln-2-sz/T

Ln-2-sz

Lk-3-sz

K-okt

K-ker

Lke-2-0

Lke-1-sz

K-2-2

Lke-2-0

Kádó Kálmán utca

Fő utca

Tünde utca

Tálrika utca

Tihany utca

Zamárdi utca

Kádó Kálmán utca

Szépölgény köz

Szépölgény köz

Bláthy Ottó utca

Eperfa utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Hálnai utca

Kádó Kálmán utca

Fő utca

Kádó Kálmán utca

Zamárdi utca

Kádó Kálmán utca

Szépölgény köz

Szépölgény köz

Bláthy Ottó utca

Eperfa utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

Mihály utca

## Képek





Piaci módszer						
Cím	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.		
HRSZ	Síófok, Szépvölgyi utca 2/A. 9039/6 hrsz.	Székesfehérvár, Feketehegy Kínálati	Nagykanizsa, Récesei út Kínálati	Székesfehérvár, Zsurló u. Kínálati		
Azonosító		Ingtalan.com	Ingtalan.com	Ingtalan.com		
<i>Korrekciós módell</i>		Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás		
Hasznos alapterülete m <sup>2</sup> :	12 291,00	1 000	5 245	1 000		
Felépítmény összes bruttó tet., m <sup>2</sup>	1 800,00	1 000	5 245	1 000		
Bérbérendásra szánt alapterület, m <sup>2</sup>		200 000 Ft	944 100 Ft	200 000 Ft		
Kínálati ár:		2023.	2023.	2023.		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		210	171	210		
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület		
Művelési úja	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület		
Beépítés súlyozása		0,0%	0,0%	0,0%		
Beépíthetőség	25%	0,0%	40%	50%		
Felépítmények minősége						
Rövid leírás:	Szakvéleményben	A klimatizált konténerrodóban a víz, villany és a szennyvíz elvezetése megoldott. A murvával felszánt, kerítéssel körbekerített telephely széles úszókapuval rendelkezik. Felszántott elhelyezkedésének köszönhetően kiváló megközelíthetőséggel, láthatósággal és reklámértékkel bír. Az terület előtt az átmenő autós forgalom jelentős, autával, tömegközlekedéssel és gyalogosan is könnyen megközelíthető.	Kiadó Nagykanizsán a Récesei úton egy 5245m <sup>2</sup> es beépítetlen terület. Rendkívül jó elhelyezkedéséből adódóan tökéletes raktár és kereskedelmi funkcióra. A telek beépíthetősége 40%.	A telekington Székesfehérvár központjától 5km, az M7-es autópályától pedig csupán 300m távolságra helyezkedik el. A murvával felszánt és a kerítéssel körbekerített területen elhelyezkedő telephely kettős széles kapubejáratúval is rendelkezik. A telek jelenleg nem rendelkezik közüzemkapcsolattal de a esztrakozásra a lehetőség adott.		
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	K-ókt övezet	n.a.	Ipari	Cs-7.2 (általános gazdasági terület)		-10,0%
Turisztikai kedvező elhelyezkedés, elérhetőség, stb.	kedvező	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb		10,0%
Kerítettség	kerített	0,0%	kerített	kerített		0,0%
Közművek	összességében	villany, víz, csatorna	közművek nélküli	közművek nélküli		15,0%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	<b>217 Ft</b>	242 Ft	188 Ft	221 Ft		15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok		10%
<b>Piaci összehasonlításon alapuló nettó érték havonta:</b>				<b>390 000 Ft</b>		5,0%