



**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 10055/8**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**1/1 tulajdoni hányad**

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2023. március 27.**

## TARTALOMJEGYZÉK

### ELŐSZÓ

### KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

### SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

#### 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere
- 1.3. A szakvélemény érvénye

#### 2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása
- 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

#### 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
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Szabályozási terv és rendezési terv másolata
5. számú melléklet: Fényképek
6. 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 **siófoki 10055/8** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2023. március 23-án történt. Az értékelés időpontja: **2022.03.27.**

### 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 – jelenléteért.

### SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannál, 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. március 27.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

### Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Siófok 10055/8 hrsz.</b>		
<b>Az ingatlan címe:</b>			
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	<b>Beépítetlen terület</b>		
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>			
<b>Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:</b>	<b>Tulajdonjog</b>	mértéke / időtartama	<b>1/1</b>
Telek területe			20 464 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték:</b>			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:	390.300.000,- Ft		
<b>Az ingatlan végső piaci értéke:</b>	<b>390.300.000,-Ft</b>		

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

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

PH.

  
Pach Zoltán



## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **siófoki 10055/8** hrsz. 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 vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

**Az értékelés időpontja:** 2023.03.27.

### 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 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 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 partvonala 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

Az ingatlan Siófok belterületén, szinte közvetlen az autópálya Szekszárdi (65-ös főút) lehajtója mellett fekszik, Siófok központjától kb. 2-3 km-re fekszik. Az ingatlan szabálytalan alakú, enyhén lejtős felszínű, jelenleg túlnyomó részt fákkal és bokrokkal fedett terület. Az ingatlanon közművek nem találhatóak, de a közelben elérhetőek, így a közművekkel való ellátása gyorsan megtörténhet.

Az ingatlan magas beépítési százalékkal, nagyon kedvező szintterületi mutatóval rendelkezik, 10 méteres maximális építménymagassága is kedvező. Megközelítése az 65-os számú főútról és az M7-es autópályáról is gyorsan lehetséges.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **Gksz-1-sz** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 60 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 800 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,5.



### 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

#### 3.1. Értékelési módszerek áttekintése

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

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

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

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

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

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



### 3.2. Érték levezetése

#### 3.2.1. *Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*

##### **A piaci összehasonlító adatok:**

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez.

A forgalmi 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.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről származtak, hasonló művelési ágban, ugyanolyan övezeti besorolásban és hasonló szintterületi mutatóval rendelkeztek.

### 3.3. Forgalmi értékek meghatározása

#### **AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK**

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 értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről származtak, hasonló művelési ágban, ugyanolyan övezeti besorolásban és hasonló szintterületi mutatóval rendelkeztek.

**A 10055/8 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke**  
piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:

390.300.000,-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 helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

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 27.** 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. március 27.



**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 ÉS 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:30005/16909/2023

2023.03.21

**SIÓFOK**

Szektor: 53

**Belterület 10055/8 helyrajzi szám**

"címkézés 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

2.0464

0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 116525/2/2021.09.29

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 32031/1991.03.11

jogcím: telekhatár-rendezés tulajdoni hányad: 0/1 30165/2014.01.07

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 116525/2/2021.09.29

eredeti határozat: 32299/2014.02.21

Szennyvíz vezeték szolgalmi jog

A területkimutatás szerinti területnagyságra (281 m2 nagyságú területre), A

32299/2014.02.21. határozatszám rangsorában.

jogosult:

név: DUNÁNTULI REGIONÁLIS VIZMŰVEK /DRV/ törzsszám: 10008638

cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 7

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 116525/2/2021.09.29

Önálló szöveges bejegyzés a 10055/5 helyrajzi szám megszűnt és megosztva, 10055/6-10055/9 helyrajzi számokra.

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



Somogy Megyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

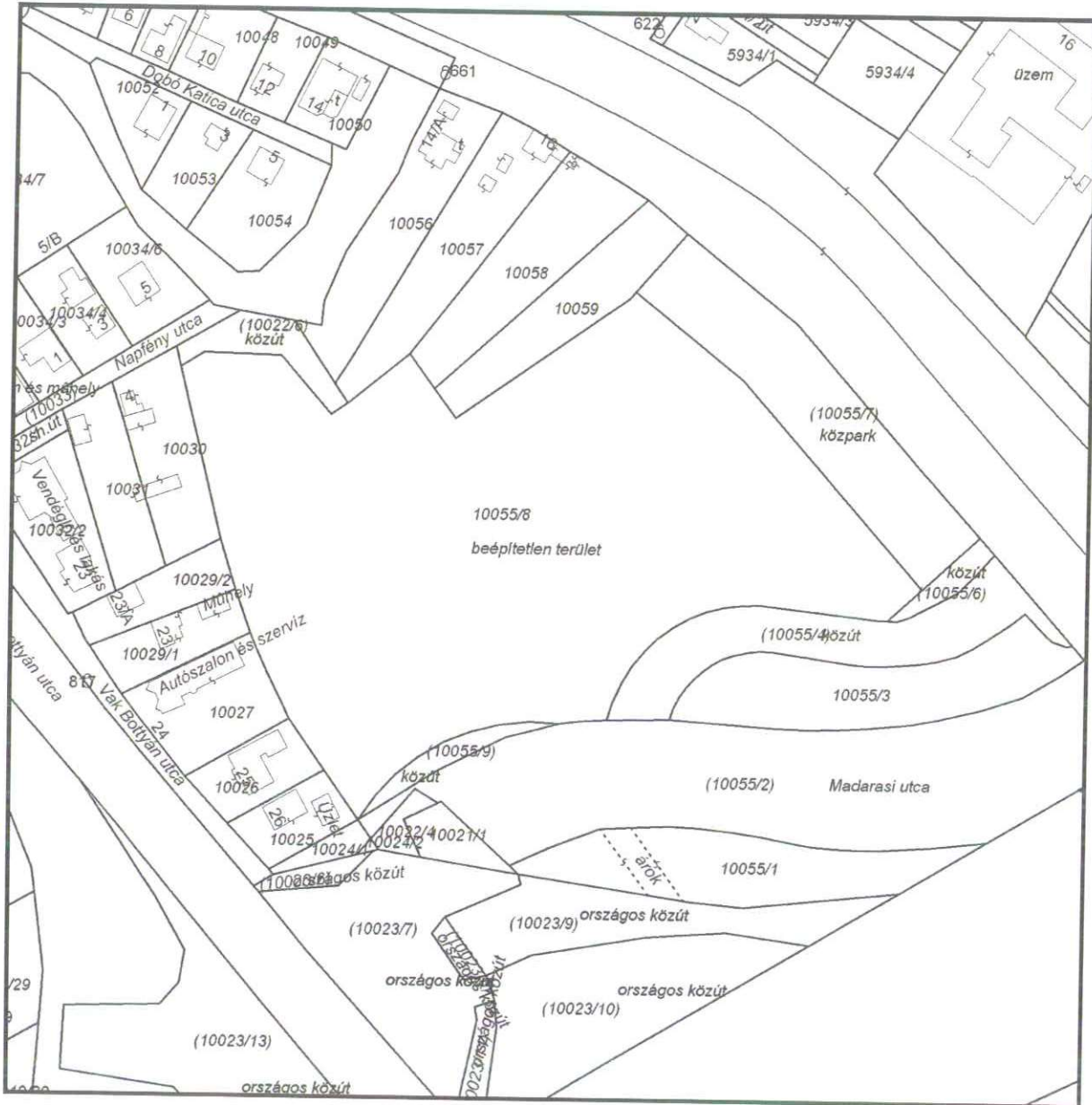
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.29 12:04:48

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 10055/8

Megrendelés szám: 222753/6/2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!











### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

16. §

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők:

- nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási és egyéb irodaépületek,
- parkolóházak, üzemanyagtöltők,
- sportépítmények,
- vendéglátó építmények (de csak a már így kialakult tömbökben),

valamint kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, egyéb közösségi szórakoztató épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) lakó- és szállásépületek.

- 40 -

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
Gksz-1	2,5	60 / 20	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-2	2,5	60 / 20	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-3	2,5	60 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-4	2,5	60 / 30	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-5	2,5	50 / 40	10,0	15 / 30 / 600	—	—
Gksz-6	2,5	50 / 40	6,0	15 / 30 / 600	15 / 30 / 600	—
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gip-2	2,5	50 / 40	7,5	15 / 30 / 600	—	—
K-ker	2,0	40 / 40	10,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-okt	1,5	25 / 40	15,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-kh	1,5	30 / 40	15,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-eü	1,5	30 / 40	9,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-sp	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-ter	1,5	25 / 40	30,0	25 / 25 / 2000	—	—
K-rp	0,8	15 / 60	10,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-szp	0,4	10 / 50	7,5	20 / 25 / 2000	—	—
K-tur	0,4	10 / 50	7,5	— / — / 50000	—	—
K-kem	0,4	15 / 70	8,0	20 / 40 / 2000	—	—
K-str	0,3	10 / 65	8,0	50 / 50 / 3000	—	—
K-ho	0,3	15 / 50	5,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-te	0,2	10 / 40	6,0	—	—	—
K-tüo	2,0	30 / 40	15,0	—	—	—
K-kö	1,0	40 / 40	7,5	—	—	—
K-km	2,0	40 / 40	15,0	—	—	—
K-tur1	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-kult	2,5	50 / 40	10,0	20 / 25 / 2000	—	—
<sup>16</sup> K-e	0,75	50 / 0*	4,5	—	—	—



## Képek





**Piaci összehasonlító módszer**

	Tárgyi ingatlan Siófok 10055/8 hrsz. 10055/8 hrsz.	Piaci összehasonlító 1. Siófok, belváros kínálati adat Ingatlan.com	Piaci összehasonlító 2. Siófok, Kiírti kínálati adat Ingatlan.com	Piaci összehasonlító 3. Siófok, Kiírti kínálati adat Ingatlan.com
	Adat leírás	Korrekción	Adat leírás	Korrekción
ingatlan területe m <sup>2</sup> ; Kínálati ár / vételár	20 464	-10,0%	100 000	15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		-10,0%	1 600 000 000 Ft 2023.	-10,0%
Faljalags ára (Ft/m <sup>2</sup> )		0,0%	16 800	0,0%
Elhelyezkedés	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
<b>Felépítmények minősége</b>				
	LIDO HOME ingatlan siófoki irodája kínálja eladásra ezt a FEJLESZTÉSI TERÜLETET SIÓFOK parttól kb. 500 méterre! Telekhatáron belül villany, gáz, csatorna, telekhatár előtt vezetékes víz található! A Gksz. - 6 -o övezeti besorolási telekre vonalközi építési szabályok: - Legnagyobb szintterületi mutató (nm/nm): 2.5 - Beépíthetőség legnagyobb mértéke: 50% - Zöldfelület előírt legkisebb mértéke: 40% - Megengedett legnagyobb építmény magasság: 6 méter - Újjonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége/mélysége/területe: 15/30/600		SIÓFOKON KB 1000M-RE A AZ AUTOPALYATÓL, 3KM-RE A BALATONTÓL!  Telekmeret: 10,5Ha Beépíthetőség: 60% Minimum zöldterület: 20 % Megengedett legnagyobb építménymagasság: 10m Közművek: Összközműves	
<b>Rövid leírás:</b>	Szakkvéleményben			
<b>korrekciók</b>				
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Gksz-1 (60%)	10,0%	Gksz (60%)	0,0%
Szintterületi mutató	2.5	0,0%	2.5	0,0%
Elhelyezkedés Balatontól közelművek	2000 méterre nincs	-20,0%	távolabb összközműves	10,0%
Korrigált faljalags ár Korrektív engedélyezése	19 071 Ft	-25,0%	15 960 Ft ok	-15,0%
<b>A telkek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:</b>		-2,5%	390 300 000 Ft ok	5,0%