



**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.**

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS  
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófoki Járási Földhivatalnál

**A SIÓFOK 8744/28**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**1/1 tulajdoni hányad**

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2023. október 2.**

## 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. Értékek 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 fotók
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 8744/28** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **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 ingatlan helyszíni szemléje 2023. szeptember 27-én történt. Az értékelés időpontja: **2023. október 02.**

## 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 talákoztunk. 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><br>(8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) |
| Szakértő neve:             | <b>Pach Zoltán</b>  |
| Az értékelés fordulónapja: | <b>2023. október 02.</b>  |
| <b>Megbízó:</b>            | <b>Siófok Város Önkormányzata</b><br>(8600 Siófok, Fő tér 1.)         |

**Összefoglaló tábla**

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Siófok 8744/28 hrsz.

Az ingatlan címe:

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

| Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: | Tulajdonjog | mértéke / időtartama | 1/1                 |
|---|-------------|----------------------|---------------------|
| Telek területe                          |             |                      | 2473 m <sup>2</sup> |

**Piaci érték:**

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 109.800.000,- Ft

**Az ingatlan végső piaci értéke: 109.800.000,-Ft**

**A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik.**

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

  
Pach Zoltán

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **Siófok** 8744/28 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. október 02.**

### 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

Az ingatlan Siófok belterületén, Balatontól délre kb. 650 méterre helyezkedik el, Siófok-Fokihegy település mellett nyugatra, Balatonszéplak vonalában, Siófok központjától kb. 2,8 km-re fekszik. Az ingatlan északi oldalát a 7-es főút határolja, délnyugat-északkeleti tengelyű, enyhén szabálytalan téglalap alakú, közepesen nagy területű, sík felszínű, közművek nélküli. Kertvárosias lakóterületek és kereskedelmi ingatlanok veszik körül. A terület gondozott. Az ingatlan könnyen megközelíthető tömegközlekedési eszközökkel is, közelében vonatállomás és buszmegálló is található.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

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

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

## 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 ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok település és a környék belterületéről származtak, hasonló művelési ágban.



### 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 település belterületéről származtak, hasonló művelési ágban voltak.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve: | 109.800.000,-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 két példányban készült, melyből egy 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 02.** 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. október 02.

  
**Pach Zoltán**

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.**  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz: 10403923-50515750-54681006

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:30005/49271/2023

2023.09.26

Szektor: 53

**SIÓFOK**

**Belterület 8744/28 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály<br>ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|---|
| . Kivett beépítetlen terület   | 0     | 2473             | 0.00                  |   |

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

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32990/2005.03.02  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 31986/1991.03.11  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32031/1991.03.11  
jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 31029/1993.01.29  
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 44444/1995.12.07  
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 34873/1996.03.20  
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 35167/2000.03.16  
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1  
törzsszám: 15731481

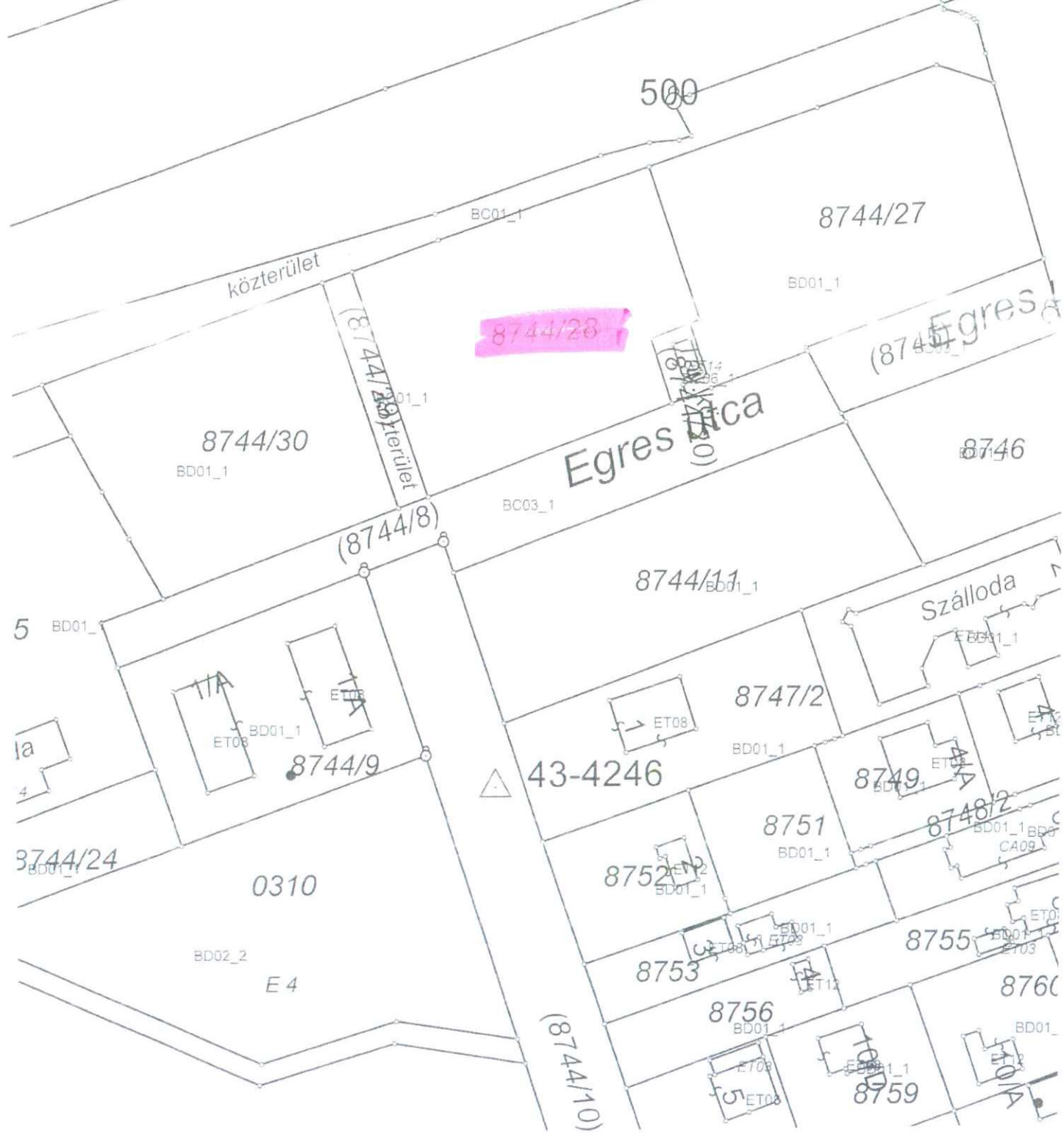
**III. RÉSZ**

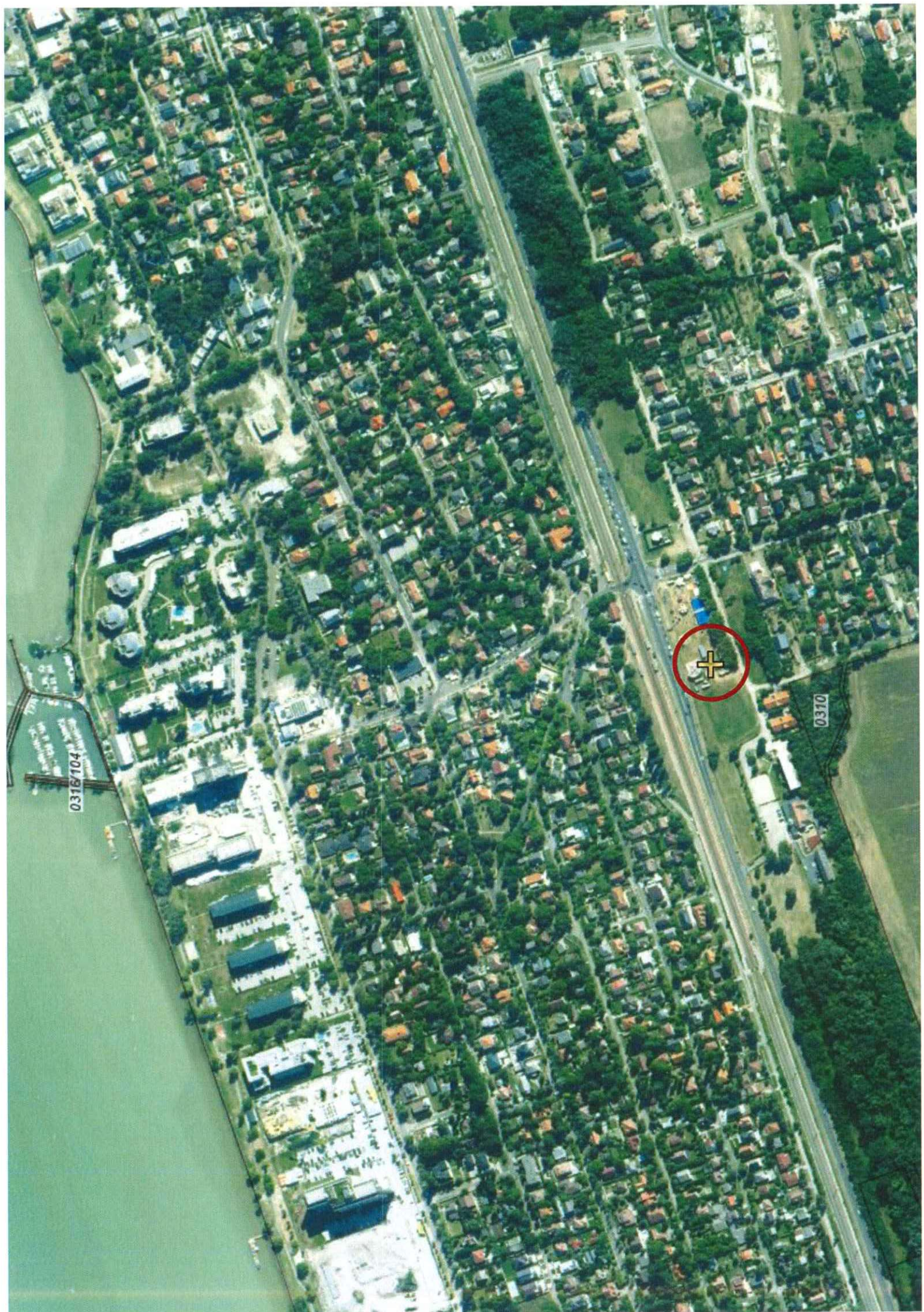
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32990/2005.03.02

Önálló szöveges bejegyzés a 8744/1,8744/15,8744/16,8744/19 és a 8744/26 hrsz-ú ingatlan megszünt,megosztva 8744/27-8744/32 hrsz-ú ingatlanokra.

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**





+

0316/104

0370



## 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>164</sup> K-e     | 0,75  | 50 / 0*  | 4,5   | —  | —             | — |

## Képek





| Piaci összehasonlító módszer  |                      |   |  |  |            |
|---|----------------------|---|--|--|------------|
|   | Tárgyi ingatlan      | Piaci összehasonlító 1.   | Piaci összehasonlító 2.  | Piaci összehasonlító 3.  |            |
|   | Siófok 8744/28 hrsz. | Siófok, Békásdűlő   | Siófok,  | Siófok   |            |
|   | 8744/28 hrsz.        | kinálati adat   | kinálati adat  | kinálati adat  |            |
|   | Adat leírás          | Ingatlan.com  | Ingatlan.com   | Ingatlan.com   |            |
|   | Adat leírás          | Adat leírás   | Adat leírás  | Adat leírás  | Korrekción |
| ingatlan területe m <sup>2</sup> ;  | 2 473                | 19 347  | 2 000  | 4 550  | 5,0%       |
| Kínálati ár / vételár / ingatlanpiaci helyzet                                 |                      | 1 070 000 000 Ft  | 79 900 000 Ft  | 215 190 000 Ft   | -20,0%     |
| Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árnindex                                    |                      | 2023.   | 2023.  | 2023.  | 0,0%       |
| Faljeges ára (Ft/m <sup>2</sup> )   |                      | 49 775  | 31 960   | 40 200   |            |
| Elhelyezkedés   | belterület           | belterület  | belterület   | belterület   | 0,0%       |
| Művelési ága  | beépítetlen terület  | beépítetlen terület   | beépítetlen terület  | beépítetlen terület  | 0,0%       |
| Felépítmények minősége  |                      |   |  |  |            |
| Rövid leírás:   | Szakvéleményben      | Siófok frekventált helyen kínálunk eladásra egy GKSZ1-2-sz besorolású gazdasági telket. A telekreszek a Nagykanizsa felől jövő autópálya rész jobb oldalán található a Tesco áruház-tól jobbra eső részen. A közművek a telek melletti részekben helyezkednek el. A telek hatalmas reklámerővel bír, az autópályáról kitűnően láthatók vagyunk. | Az ingatlan siófoki iródjaja kínálja eladásra ezt a fejlesztési terület, a Balaton parttól kb. 500 méterre. Telekhatáron belül villany, gáz, csatorna, telekhatár előtt vezetékes víz található. Legnagyobb szimterületi mutató (mm/mm): 2,5, beépíthetőség legnagyobb mértéke: 50%, zöldfelület előírt legkisebb mértéke: 40%, megengedett legnagyobb építmény magasság: 6 méter, újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége/mélysége/területe: 15/30/600 nm. | A telek D-Ny tájolású, összközműves, L.ke-2 övezetben található, 30 %-os beépíthetőséggel, 7,5 méter építmény magassággal. |            |
| korrekciók  |                      |   |  |  |            |
| Jogi jelleg (osztatlan közös)   | nem osztatlan közös  | nem osztatlan közös   | nem osztatlan közös  | nem osztatlan közös  | 0,0%       |
| Övezeti besorolása, telekalaktási korlátok                                    | Gksz-1-sz/Z10 (60 %) | Gksz-1 (30%)  | Gksz-6-o (50 %)  | L.ke-2 (30%)   | 10,0%      |
| szimterületi mutató   | 2,5                  | 2,5   | 2,5  | 1  | 10,0%      |
| megközelítése   | földes, murvás útról | murvás útról  | aszfaltozott útról   | aszfaltozott útról   | 0,0%       |
| közművek  | nincs                | utcabán   | gáz, csatorna  | víz, gáz, csatorna   | -15,0%     |
| Korrigált faljeges ár   | 44 398 Ft            | 62 219 Ft   | 28 764 Ft  | 42 210 Ft  | 5,0%       |
| Korrekción engedélyezése  |                      | ok  | ok   | ok   | 5%         |
| A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke: |                      |   | 109 800 000 Ft   |  |            |