



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 6481/1/A/2

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

4319/45563 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2023. december 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 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: Légi fotó
3. számú melléklet: Szabályozási terv másolata
4. számú melléklet: Település térkép
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, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 6481/1/A/2 hrsz-ú** ingatlan **4319/45563** 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 szemláját: 2023. december 13.-án történt. Az értékelés időpontja: **2023. december 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

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2023. december 14.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6481/1/A/2 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Fő utca 204-210. Fsz./2 ajtó		
Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	4319/45563
Hasznos alapterülete m ² :			38 m ²
A felépítmény nettó alapterület, m ² :			38 m ²
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:			23.100.000,- Ft
Az ingatlan végső piaci értéke:			23.100.000,-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 a tulajdonában lévő **4319/45563** tulajdoni hányadnak megfelelően a siófoki 6481/1/A/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan határozzam meg az **ingatlan forgalmi értékét, mely az eddigieknek megfelelően üzlethelyiségként funkcionált.**

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. december 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 fennsík, délről és nyugatról pedig Külső-Somogynak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű dombsorai határolják.

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

A város partvonala két szakaszra osztható. A Sió csatornától nyugatra fekvő szakasz Ezüstpart néven ismert, keletre pedig az Aranypart található. A szállodák nagy része és a város szórakoztató központja, a Petőfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a fizető 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 **üzlethelyiség** művelési ágú ingatlanrész Siófok frekventáltabb részén a Fő utcában helyezkedik el. Közvetlen környezetében szinte minden pár száz méteres sétával elérhető. A buszállomás, posta épülete kb. 100 méterre, míg a vasútállomás kb. 250 méterre helyezkedik el az ingatlantól. Pár perc alatt elérhető pizzériák, éttermek, cukrászda. A Fő tértől keleti irányban, kb. 450 méterre helyezkedik el.

Az értékbecslés tárgya egy 38 m² nagyságú üzlethelyiségként funkcionáló ingatlanrész. Az épület észak-északnyugati oldalán határos a Fő utcával, megközelítése könnyű, parkolás az üzlet előtti részen megoldható. A Fő utcára nyíló ingatlanrészben jelenleg kerékpár szerviz üzemel, fűtése elektromosan megoldott, az ingatlan padozata beton alapú, az ingatlan igazából egy helyiségből áll, melyből egy mellékhelyiség nyílik. A felépítmény állapota közepes / felújítandó, parkolás előtte illetve a társasház előtti parkolóban lehetséges.

2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlanok **Vt-1-z** övezeti besorolásúak.

Az övezetben a beépítési százalék 80 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 14,5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 500 m², megengedett legnagyobb szintterületi mutató 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. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

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

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről, a belvárosban elhelyezkedő területről származtak és hasonló művelési ágban voltak, hasonlóan kicsi alapterületű ingatlanok 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 ingatlanok forgalmi értékét.

3.3. A forgalmi értékének meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ ÉRTÉK

A végső 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, a belvárosban elhelyezkedő területről származtak és hasonló művelési ágban voltak, hasonlóan kisebb alapterületű ingatlanok voltak.

Az ingatlan közelebb helyezkedik el a központhoz, de fekvése szempontjából kiesik annak látóteréből, autóval való megközelítése könnyű, parkolás az üzlet előtt kialakított parkolóban, mely a szezonális időszakban nehezebben elérhető.

A siófoki 6481/1/A/2 ingatlan 4319/45563 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:

23.100.000,-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. december 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 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2023. december 14.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessoefly 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 Körmányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/55374/2023

2023.11.03

SIÓFOK
Belterület **6481/1/A/2 helyrajzi szám** **társasház különlap**

8600 SIÓFOK Fő utca 204-210. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	453	0 0		vegyes
---------------	-----	-----	--	--------

Bejegyző határozat: 30713/3/2012.01.10

2. bejegyző határozat: 33437/1990.04.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I L R É S Z

7. tulajdoni hányad: 5705/45563

bejegyző határozat, érkezési idő: 45173/1999.09.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Juhász László Imre

szül. : 1956

a.név : Károlyi Margit

cím : 8600 SIÓFOK Béri Balogh Ádám utca 69/B

10. tulajdoni hányad: 4319/45563

bejegyző határozat, érkezési idő: 43221/1992.12.14

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

13. tulajdoni hányad: 11401/45563

bejegyző határozat, érkezési idő: 46152/2012.12.14

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: JKH KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 8600 SIÓFOK Honvéd utca 1/C

törzsszám: 11231271

16. tulajdoni hányad: 777/45563

bejegyző határozat, érkezési idő: 118819/2/2021.11.16

jogcím: törvényes öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Zugor Sándorné

sz.név: Varga Katalin Mária

szül. : 1955

a.név : Róma Ilona

cím : 8651 BALATONSZABADI Kossuth Lajos utca 38

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/55374/2023

2023.11.03

SIÓFOK

Belterület

6481/1/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 1554/45563

bejegyző határozat, érkezési idő: 100447/2022.01.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Zugor Sándorné

sz.név: Varga Katalin Mária

szül. : 1955

a.név : Róma Ilona

cím : 8651 BALATONSZABADI Kossuth Lajos utca 38

18. tulajdoni hányad: 21807/45563

bejegyző határozat, érkezési idő: 100795/2022.01.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : dr. Harai Zoltán Csaba

sz.név: Harai Zoltán Csaba

szül. : 1977

a.név : Blázsovics Emília

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Kelemen Béla utca 22. III/12

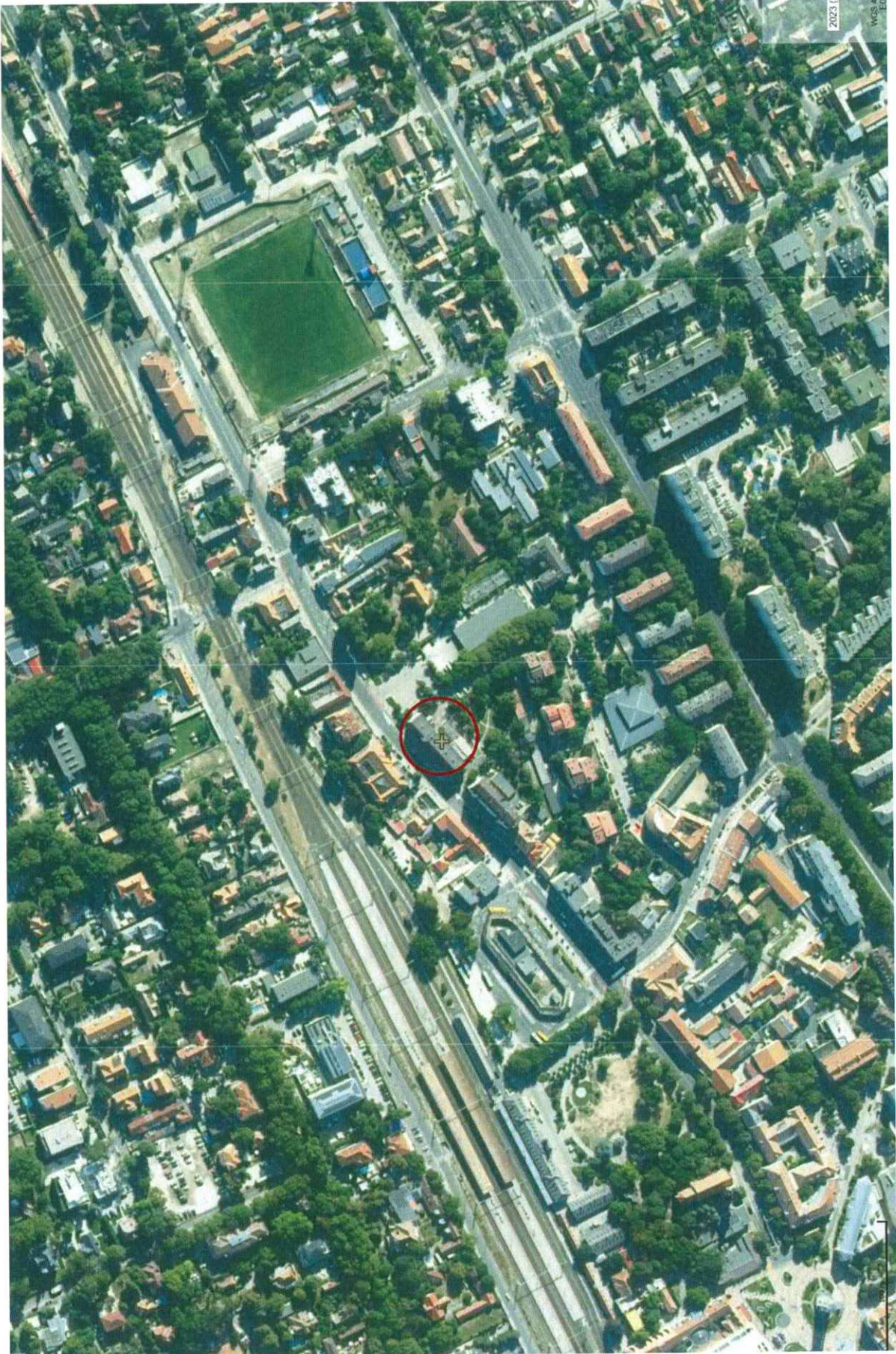
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 30713/3/2012.01.10

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe módosult 308 m²-ről 453 m²-re.

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.

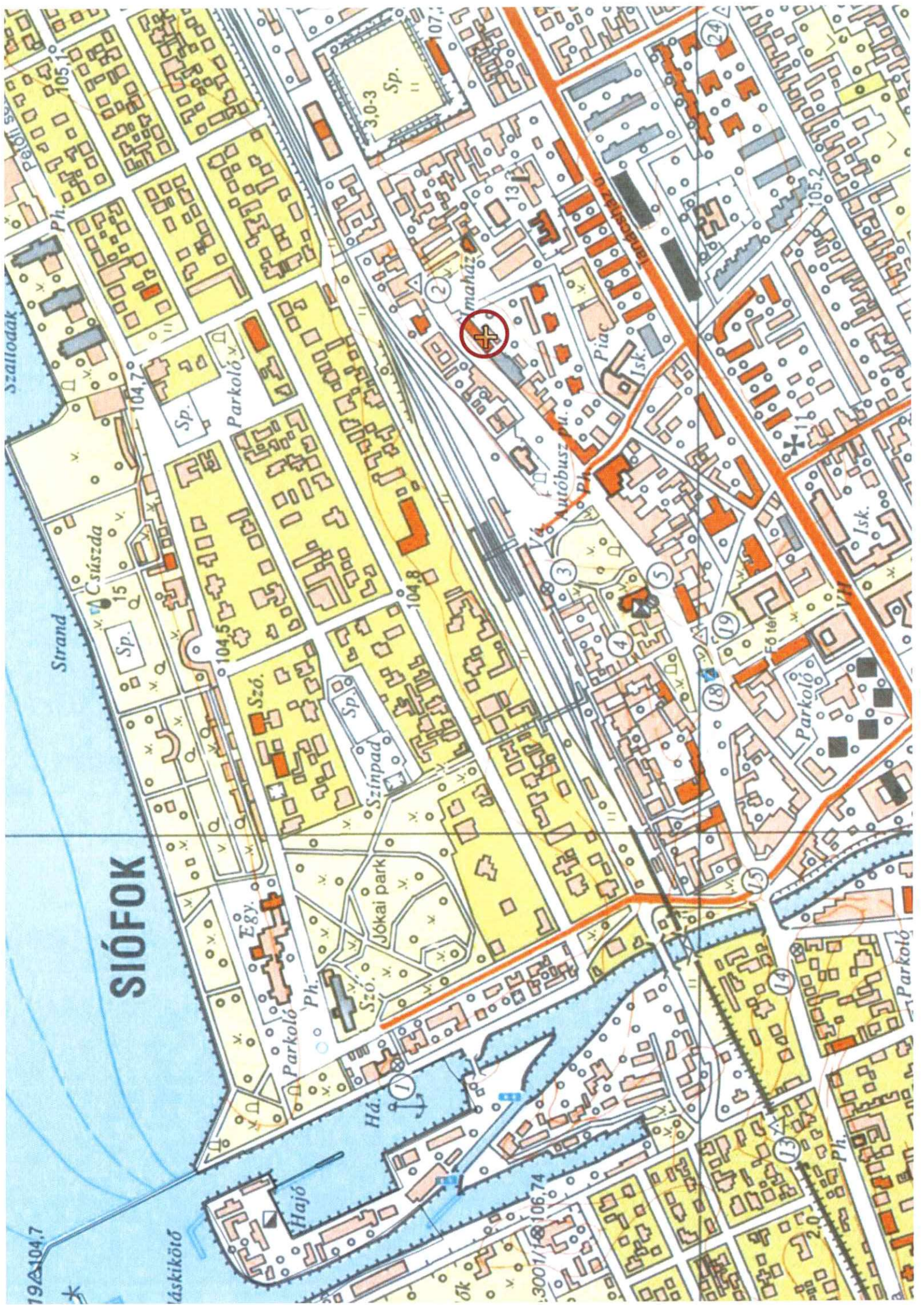
TULAJDONILAP VÉGE



2021 ©
WGS



SIÓFOK



Képek



		Piaci módszer		
		Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.
Cím	Tárgy/ingatlan	Szifók, Fő tér 9.	Szifók (Bevírvos közeli)	Szifók
HRSZ	6481/1/A/2 hrsz.	Kinalani Ingatlan.com	Kinalani Ingatlan.com	Kinalani Ingatlan.com
Azomszóló				
Korrektív modell				
Felépítmeny hasznos alapterület, m2	Adat leírás			
Kinalani ár / vételdár	25	25	25	25
Transzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	29 500 000 Ft	14 900 000 Ft	19 900 000 Ft	19 900 000 Ft
Fallagos ár (FIm ²)	2023.	2023.	2023.	2023.
Elteljesítés	1 003 000	536 400	676 600	676 600
Uj-Piac tér 1. Szifók, 8600	beltérlet	beltérlet	beltérlet	beltérlet
Felépítmenyek minősége	összalkozmives	összalkozmives	összalkozmives	összalkozmives
Rövid leírás:		Eladó Szifók központjában, a Viztorony üzletház földszintjén 25 m ² alapterületű üzlethelyiség. Az üzletben 4m ² -es íróasztal és egy mosdó lett kialakítva. Kiválóan alkalmas bármilyen kiskereskedelmi, szolgáltatói tevékenységre pl. kozmetika, fodrászat, szépségszalon, masszáz, ingatlan-, hitel-, biztosítási tanácsadás, vagy éppen pszichológiai tanácsadás, ügyvéd. A Viztorony üzletház Szifók központjában, a Fő téren található. Az iktikus szifóki viztoronynál található a Sio Plaza bevásárlóközpont, több kávézó és cukrászda, a Kálmán Imre Művelődési Központ, bankok és éttermek.	25 mm alapterületű, 1. emeleti. Központi elhelyezkedésű. Ismeri szifóki üzletházban helyezkedik el. Egy kiterített közös íróasztal is tartozik hozzá. Akár lakása is alakítható a konyha fűrészbővívá alakításával. Lokáció: Fő tér: 450 nm. Főút: 50 nm, Kikötő: 400 m, Balatonspart: 800 m. A 25 nm-es üzlethelyiség elosztása: Üzlethelyiség 20 nm. Konyha: 1.5 nm, WC: 1.5 nm. Légkondicionáló van.	Az ingatlan netto 25 nm, melyben egy szoba és egy fürdőszoba található. Az ingatlan Szifók központjában 1 perc sétára a Főterrel, utcára néző portállal egy sétáló utcában található. Vonatállomás 3 perc sétával, Balatonspart 8 perc sétával elérhető. Az ingatlan előtt 1 db auto parkolásra lehetőség biztosított. Az ingatlan jellemzői: - központi elhelyezkedés, - utcai portál, kiadásra vagy nyaralásra, üzleti célra kiválóan alkalmas, - 1 db gépkocsi beálló az árban, - fűtése, hűtése klímával megoldott
Felépítmenyek fizikai állapot	jó állapotú	-15.0%	közepes állapotú	közepes állapotú
Felépítmenyek jellege	üzlethelyiség	0.0%	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Elteljesítés körzomtól	központban	-10.0%	átrótabb	kb. 200 méterre
Fűtés	n.a.	-5.0%	gáz (radiátor fűtéssel)	hűtés-fűtés klíma
Felépítmenyek műszaki tartalma	közepes	0.0%	közepes	közepes
Épületek szanite	egyveztes	0.0%	3 szanite	fűszanite
Partolás	üzletház közeli parkoló	0.0%	üzletház közeli parkoló	üzlet előtt parkoló (korlátozott számú)
Korrigált fallagos ár	606 873 Ft	-30.0%	509 580 Ft	608 940 Ft
Korrektív engedélyezése	ok	-3.0%	ok	ok
			23 100 000 Ft	
Piaci összehasonlításom alapuló érték:				