



**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 9900/2**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**6597/11388 tulajdoni hányad**

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2023. október 02.**

## 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 9900/2** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **6597/11388** 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 03.**

## 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 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.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2023. október 03.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

### Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<b>Siófok 9900/2 hrsz.</b>		
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Erdei Ferenc utca 2.		
Az ingatlan megnevezése:	<b>Irodaház, udvar, gazdasági épület</b>		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	<b>Tulajdonjog</b>	mértéke / időtartama	<b>1/1</b>
Telek területe m <sup>2</sup>			1.1073 m <sup>2</sup>
<b>Felépítmény területe m<sup>2</sup></b>			<b>572 m<sup>2</sup></b>
<b>Piaci érték:</b>			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:			176.520.000,- Ft
<b>Az ingatlan végső piaci értéke:</b>			<b>176.520.000,-Ft</b>
<b>Az ingatlan végső piaci értéke 6597/11388 tulajdoni hányadra vetítve:</b>			<b>102.000.000,-Ft</b>

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

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 **Siófok** 9900/2 hrsz. ingatlan 6597/11388 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 03.**

### 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 fekszik, Siófok központjától kb. 1,4 km-re fekszik keleti irányban. Az ingatlant megközelítése a közvilágítással ellátott Erdei Ferenc aszfaltozott útról lehetséges, északnyugat-délkeleti tengelyű, szabálytalan alakú, nagy területű, sík felszínű. Kertvárosias lakóterületek veszik körül.

Közműveket tekintve csatorna, víz, villany, gáz bekötve, azonban a mérőórák le vannak szerelve. Az ingatlanon található továbbá egy gazdasági épület is melynek állapota bontandó, így jelen értékbecslésben nem tudok számolni értékével.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **Lk-4-o** (oldalhatáros) övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 30 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 600 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. Jelen esetben Siófok belterületéről használtam fel 3 kínálati adatokat, melyek hasonló művelési ágban voltak.

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.



### 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. A forgalmi érték megállapítása a felépítmény összeterületére lett számolva, mely érték tartalmazza a telekárat is.

A város jelenlegi ingatlanpiaci adatait áttekintve - **szigorúan figyelembevéve az épületek területét, ami nagyban befolyásolja a fenntartási költséget is - egy kedvezőtlenebb forgalmi értéket kapunk** amennyiben a **forgalmi értéket a felépítmény területére vetítem le** (számolom ki).

Szakértőként javasolnám a megrendelőnek (**kedvezőbb bevétel, magasabb profit miatt**) az ingatlan megosztását, melyet a övezeti besorolása is lehetővé tesz (nagy telek méret, közútról megközelíthető).

Az irodaház egy kisebb telekingatlanon maradna, a nagyobb (északnyugati rész, a bontandó épülettel) pedig egy nagyobb telekkel - **mint telekingatlant** - lehetne értékesíteni.

**Az ingatlan 6597/11388** tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:

102.000.000,-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 03.** 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 03.

  
**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, Dessewily u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515750-54681006



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám:30005/49272/2023

2023.09.26

Szektor: 53

**SIÓFOK**

**Belterület 9900/2 helyrajzi szám**

8600 SIÓFOK Erdei utca 2-4.

**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 irodaház, udvar, gazdasági épület 0 1.1073 0.00

2. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

**II. RÉSZ**

10. tulajdoni hányad: 3906/11388

bejegyző határozat, érkezési idő: 47600/1998.08.28

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

23. tulajdoni hányad: 824/11388

bejegyző határozat, érkezési idő: 37784/2002.04.29

jogcím: ingyenes vagyonátadás

jogállás: tulajdonos

név: ORSZÁGOS ÓMAGYAR KULTÚRA BARÁTI TÁRSASÁG

cím: 1063 BUDAPEST Munkácsy Mihály utca 21.

törzsszám: 19002000

31. tulajdoni hányad: 2691/11388

bejegyző határozat, érkezési idő: 34830/2/2014.04.23

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

32. tulajdoni hányad: 1488/11388

bejegyző határozat, érkezési idő: 107671/2/2022/2021.12.15

jogcím: vétel

utalás: II /22.

jogállás: tulajdonos

név: BGB INVESTMENT INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT

cím: 8600 SIÓFOK Berda József utca 7. A. ép.

törzsszám: 25929715

Folytatás a következő lapon



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

Megrendelés szám:30005/49272/2023

2023.09.26

Szektor : 53

**SIÓFOK**

**Belterület 9900/2 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

---

33. tulajdoni hányad: 1393/11388  
bejegyző határozat, érkezési idő: 100417/5/2022.01.07  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BGB INVESTMENT INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT  
cím: 8600 SIÓFOK Berda József utca 7. A. ép.  
törzsszám: 25929715

---

34. tulajdoni hányad: 1086/11388  
bejegyző határozat, érkezési idő: 108320/3/2022.05.20  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /13.  
jogállás: tulajdonos  
név: BGB INVESTMENT INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT  
cím: 8600 SIÓFOK Berda József utca 7. A. ép.  
törzsszám: 25929715

---

---

**III. RÉSZ**

---

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 107675/2/2022/2021.12.17

Önálló szöveges bejegyzés a BGB Investment Ingatlanhasznosító és Kereskedelmi Kft (8600 Siófok, Berda József utca 7. A. ép.) tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme elutasítva a II/10. és II/31. sorszám alatti illetőségekre.

---

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 Köormányhivatal  
Siófok Kálman Inre sétány 4

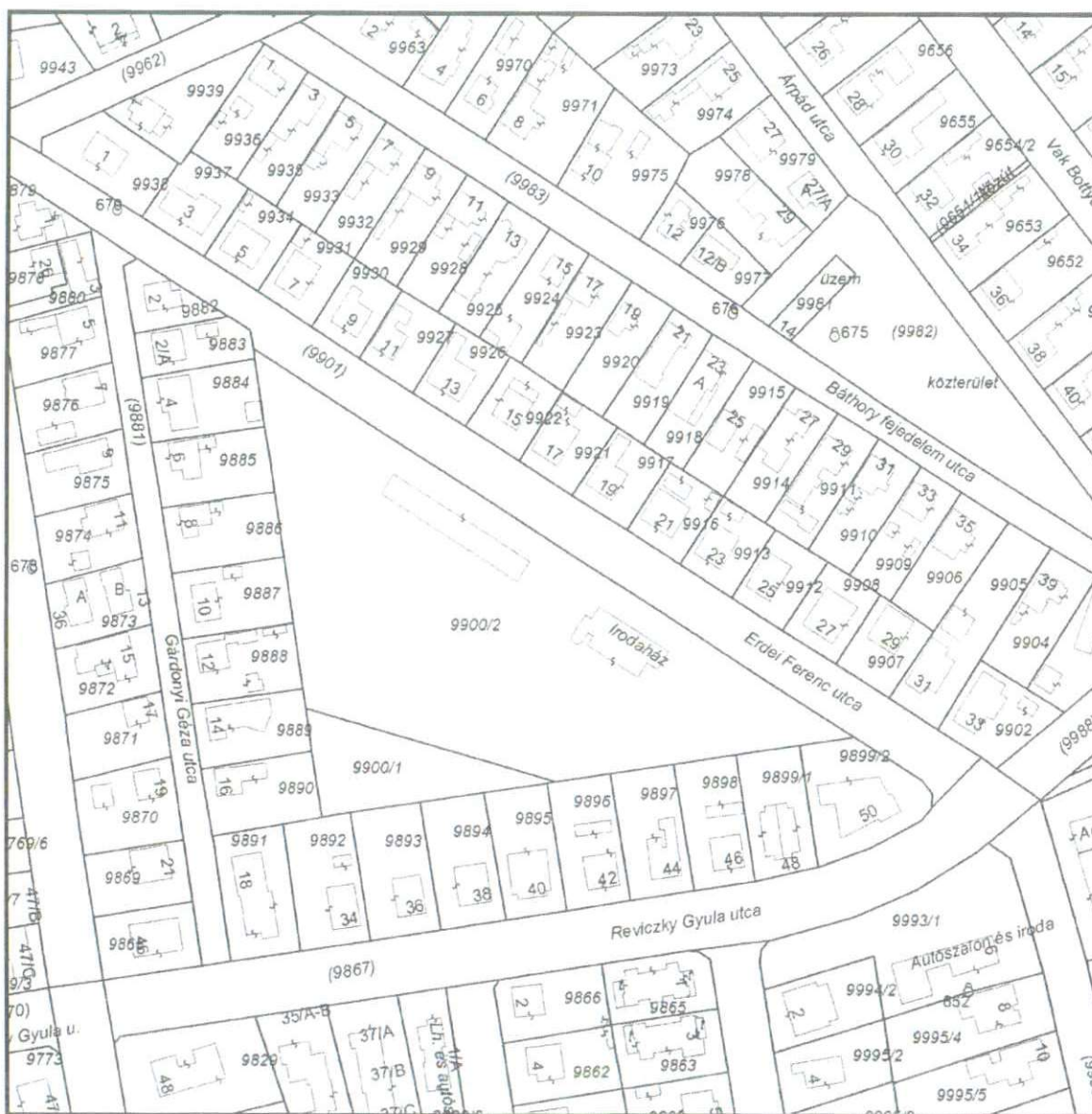
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.04 09:38:30

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 9900 2

Megrendelés szám: 1800742 4 2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

✓ Hatályos: 2023. 02. 28

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Siófok város helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 12/1999. (IV.23.) s. önkormányzati rendelet és az azt módosító 17/2000. (VI.23.), 32/2000. (XI.24.), 18/2001. (VI.22.), 24/2001. (IX.21.), 38/2001. (XII.21.), 12/2002. (IV.26.) és 18/ (VI.19.) számú önkormányzati rendelet, valamint a Siófok város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 29/2003. (VIII. 29.) számú önkormányzati rend 14. §-a és a mutatványos berendezések elhelyezésének helyi szabályozásáról szóló 34/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése.

1. melléklet 

2. melléklet

A beépítésre szánt területek építési övezetei, a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:<sup>160, 161</sup>

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
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	—
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 30 / 450
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 20 / 200
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 20 / 200
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 / 20 / 300
Megjegyzés: 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 / 25 / 400
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 25 / 300
Megjegyzés: A 12. § az „Lke” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Üt-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	—
Üt-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	—
Üt-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	—
<sup>163</sup> Üt-1a	2,5	25 / 40	24,0	30 / 40 / 3000	—	—
Megjegyzés: A 13. § az „Üt-3” építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs területbe eső tömbjeiben nagyobb építménymagasságot enged meg.						
Üh-1	0,7	25 / 50	6,0	14 / 20 / 400	—	8 / 20 / 200
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	—	—
Megjegyzés: 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 / 25 / 500
Vt-2	4,5	80 / 10	10,5	—	—	15 / 25 / 500
Vt-3	4,0	80 / 10	9,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-4	3,0	80 / 10	7,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-5	3,0	80 / 10	4,0	—	—	15 / 25 / 500
Vt-6	2,5	60 / 10	10,0	20 / 30 / 700	—	—
Vt-7	2,5	60 / 40	7,0	—	—	16 / 35 / 600
Vt-8	2,5	50 / 10	15,5	25 / 30 / 900	—	18 / 30 / 900
Vt-9	2,5	50 / 30	12,5	16 / 25 / 700	—	10 / 35 / 500
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	—	—



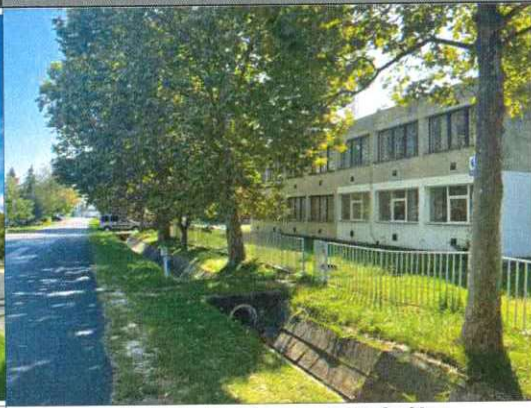




## Képek



Az Erdei Ferenc utca



A felépítmény az utcáról



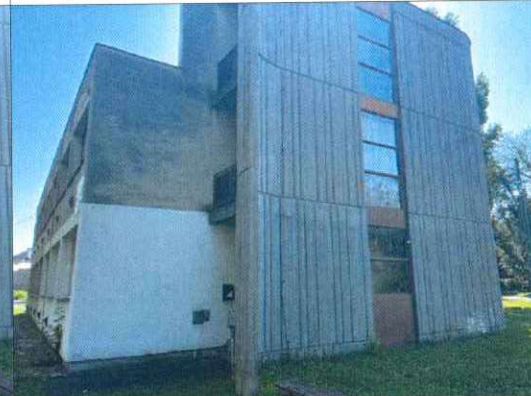
A felépítmény az utcáról



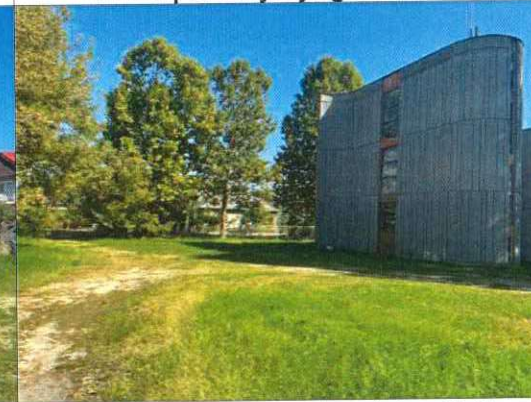
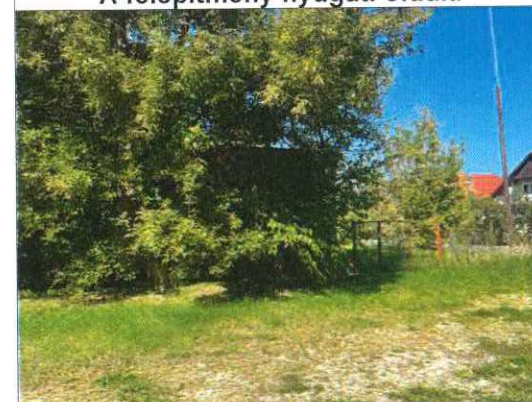
A felépítmény az utcáról



A felépítmény nyugati oldala



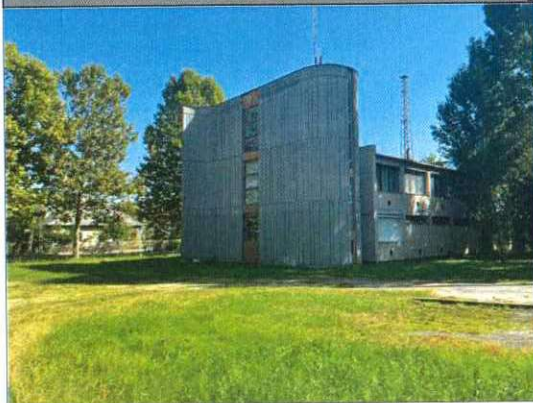
A felépítmény nyugati oldala



A felépítmény az udvar irányából



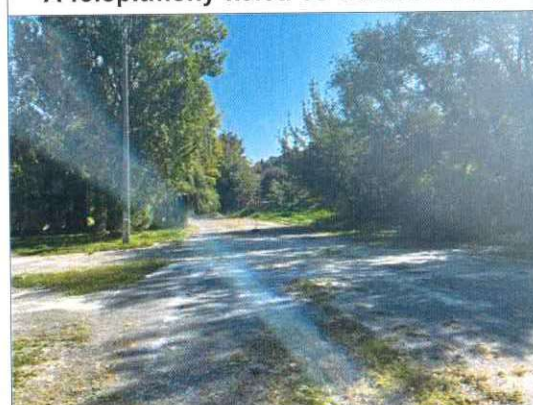
## Képek



A felépítmény keleti és északi oldala



A felépítmény keleti és északi oldala



Belső út



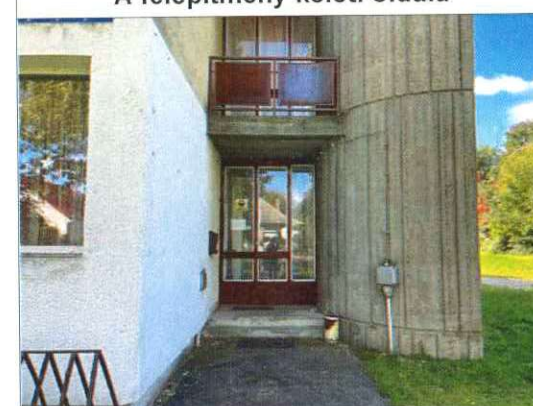
A felépítmény az udvarról



A felépítmény keleti oldala



Az utca felőli oldal



Bejárat



Folyosó



## Képek



Lépcsőház

Folyosó



Oktatóterem bejárata

Villanyóra

Piaci összehasonlító módszer												
Cím	Tárgyi ingatlan			Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.		
	Siofok 9900/2 hrsz.	Siofok, belváros	Siofok, Fásor sétány u 1.	Siofok, belváros	Siofok, Fásor sétány u 1.	Siofok, belváros	Siofok, belváros	Siofok, belváros	Siofok, belváros	Siofok, belváros	Siofok, belváros	Siofok, belváros
HRSZ	9900/2 hrsz.	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat	kínálatt adat
Azonosító		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Korrektionsmodell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio
Ingatlan területe m <sup>2</sup>	11 073	600	346		600		346		571		571	
Felépítmény területe m <sup>2</sup>	572	600	236	0,0%	600	0,0%	236	5,0%	571	10,0%	571	10,0%
Kínálatt ár / vételár		198 000 000 Ft	99 000 000 Ft	-10,0%	99 000 000 Ft	-10,0%	99 000 000 Ft	-10,0%	198 000 000 Ft	-10,0%	198 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2023.	2023.	0,0%	2023.	0,0%	2023.	0,0%	2023.	0,0%	2023.	0,0%
Értékelési ár (Ft/m <sup>2</sup> )		297 000	398 517		297 000		398 517		346 760		346 760	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
Művelési ága	irodaház, udvar, gazdasági épület	Iroda	üzlethelyiség	0,0%	Iroda	0,0%	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	0,0%
Felépítmények minősége	felújítandó / részben bontandó	jó	nagyon jó	-5,0%	jó	-5,0%	nagyon jó	-15,0%	jó állapotú	-10,0%	jó állapotú	-10,0%
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Siofokon belvárosi üzletházban eladó 8 teremből és kiszolgálóhelyiségekből álló komplexum. Irodának, gyógyászati központnak, oktatási központnak, sport tevékenységnek is alkalmas ez az üzletház. A két szinten elhelyezkedő ingatlan könnyen elérhető, közelében ingyenes parkolási lehetőség is van. A tégla épület újszerű állapotú. Az épület ezen, külön bejarattal részen a földszinten egy nagyobb és egy kisebb terem és a kiszolgálóhelyiségek találhatóak. Az első emeleten 6 terem, dupla wc, konyha, fürdő található. Beruházások akár lakóingatlan kialakításán is elgondolkozhatnánk.	Tulajdonostól eladó Siofok-fürdő központjában a sétáló utcában - Fásor sétány - a Balatontól 300 méterre üzleti célú épület. Az épület földszinten (115 m <sup>2</sup> ) 4 üzlethelyiség került kialakításra, melyek jelenleg is üzemelnek. A sétáló utca felől egy egybefüggő terasz (75 m <sup>2</sup> ) és elektromos működtetésű árnyékoló található az üzletek előtt. A felső szint felső szinthez 2 különálló erkély is tartozik. Az épület hátsó részéhez kert (120 m <sup>2</sup> ) tartozik, mely beton téglával burkolt. A telek merete 346 m <sup>2</sup> . Összközműves. Az épület hőszigetelt, és 2016-ban részleges felújításon esett át. A hátsó kertész 2020-ban került felújításra.	Az ingatlanhoz tartozik 3 db teremgarázsban lévő autóbeálló! Alapterület: 571 nm (földszint: 280m <sup>2</sup> + emelet: 291m <sup>2</sup> ). Utcafronti bejarattal + kirakattal. Épült: 1995. Bővítés, felújítás: 2011. Fűtés: Gázvezeték (2021-ben korszerűsítve valamint minden helyiségben külön termosztattal)								
korrekciók	osztatlan közös	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	-5,0%	nem osztatlan közös	-5,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Jogi jelleg (osztatlan közös)	kétszintes	kétszintes	kétszintes	0,0%	kétszintes	0,0%	kétszintes	5,0%	egyszintes	0,0%	egyszintes	0,0%
Szintek száma	udvarban	udvarban	udvarban	5,0%	udvarban	5,0%	udvarban	0,0%	ingatlanhoz tartozó garázs	0,0%	ingatlanhoz tartozó garázs	0,0%
Parkolás	kb. 1,4 km-re	közponban	közponban	-5,0%	közponban	-5,0%	közponban	5,0%	kb. 300 méterre	-5,0%	kb. 300 méterre	-5,0%
Központról való távolság	nincs	házközponti, rádiátor	nincs	-5,0%	házközponti, rádiátor	-5,0%	nincs	0,0%	radiátor	0,0%	radiátor	0,0%
Fűtés	összközműves	összközműves	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%
Közművek	308 596 Ft	252 450 Ft	378 591 Ft	-15,0%	252 450 Ft	-15,0%	378 591 Ft	-5,0%	294 746 Ft	-15,0%	294 746 Ft	-15,0%
Korrigált fűtési ár		ok	ok	-5%	ok	-5%	ok		ok		ok	
Korrektio engedélyezése	Az ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke: 176 520 000 Ft											
Az ingatlan piaci összehasonlításán 6597/1388 tulajdoni hányad alapuló értéke: 102 000 000 Ft												