



**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 SIÓFOK 6741 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan  
1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékéről.



Készítette:

***Pach Zoltán***

Ingyanforralmi Értékbecslő  
Ingyanvayon Értékölő és Közvetítő  
Igyaságügyi Szakértő

**Zamárdi, 2024. április 05.**

## 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: Térkép másolat
3. számú melléklet: Alaprajzok
4. számú melléklet: SZAT és HÉSZ másolata
5. számú melléklet: Légi fotó
6. számú melléklet: Település térkép
7. számú melléklet: Fényképmelléklet
8. számú melléklet: Helyiség lista
9. 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 6741 hrsz-n** nyilvántartott ingatlan 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. szeptemberében és 2024. április 03.-án történt. Az értékelés időpontja: **2024. április 05.**

### 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:	2024. április 05.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6741 hrsz.		
Az ingatlan címe:	Siófok, Petőfi sétány		
Az ingatlan megnevezése:	Üdülőépület, udvar		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdon jog	mértéke / időtartama	1/1
Az ingatlan alapterülete, m <sup>2</sup> :			2.342 m <sup>2</sup>
A felépítmény területe, m <sup>2</sup> :			611,62 m <sup>2</sup>
<b>Piaci érték:</b>			
Piaci összehasonlító megközelítés szerinti érték			930.900.000,-Ft
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			930.900.000,-Ft

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

PH.

Pach Zoltán

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő siófoki 6741 hrsz-ú 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:** 2024. április 05.

### 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 következtetéseinek 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 dombosorai 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

A patinás villát 1897-ben építtette Thanhoffer Lajos orvosprofesszor. 1919-ben Horthy Miklós főhadiszállásaként szolgált, majd 1945 után államosították s üdülőként működött. 2004-től a Kodolányi János Főiskola Siófoki Intézetének Könyvtára lett, majd 2013-ban teljes körű felújításon esett át. A város tulajdonában lévő épület 2013-ban megkapta az Örökségünk – Somogyország kincse díjat. Bár tudományos és nyilvános könyvtárként is működött, de a modern technikával is ötvözték, éppen ezért nem csak olvasótermek, hanem interneteléréssel rendelkező számítógépes szobák, valamint multimédiás eszközökkel ellátott helyiségek is megnyitásra kerültek elsődlegesen kutatási és prezentálási céllal. Jelenleg a villa épülete szálló vendégek fogadására van kialakítva, berendezve.

Az ingatlan Siófok egyik legkedveltebb és legforgalmasabb utcáján, a turisták által igencsak kedvelt Petőfi sétányon található. Épülete impozáns külsejű műemléknek tekinthető, melyet parkosított gondozott kert vesz körül. A szálloda néhány lépésre a Siófoki strandtól és 1,1 km-re az Aranypart strandjaitól helyezkedik el. A Siófoki Evangélikus Templom kb. 600 méterre található, illetve 20 perc sétára Siófok központjától. A Sarlós Boldogasszony-templom gyalog mindössze 5 perc alatt elérhető, míg a Siófok vasútállomás kb.950 méterre fekszik.

A felépítmény az ingatlan középső részén helyezkedik el, téglafalazatú, összetett tetőszerkezetű kontyolt nyeregtetős, fa ácsszerkezetű, illetve egyedi kialakítású díszített oromfal díszíti. A tetőszerkezet síkpala fedésű, homlokzata tagolt, terméskő lábazattal ellátott. Faszerkezetes külső-, és belső ajtók, fa hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablakok, melyek részben redőnnyel, illetve belső árnyékolókkal ellátottak. Az épület fűtését hőtárolós tartállyal szerelt 2 db gázkazán biztosítja. A hőleadás falfűtéses és radiátoros rendszerű. Továbbá 2 db hűtő-fűtő funkciót ellátó szivattyú is telepítésre került, melynek belső egységei padlón álló burkolatos kivitelűek. Az épület melegvízellátását hőtárolós tartállyal szerelt, gázkazán biztosítja. Az épületben külső és belső térfigyelő kamerák, kültéri világítás biztosítottak, továbbá az épületen belül füstjelzők, tűzjelzők és tűzoltókészülékek is jelen vannak.

A villa északkeleti részén juthatunk be személygépkocsival az ingatlan területére. A kapubeállón bejutva az ingatlan keleti oldalán lettek kialakítva a parkoló helyek a vendégek számára.

A felépítmény egy 4 szintes üdülőépület, mely ingyenes wifi-vel, légkondicionálással, közös kültéri terasszal, grillezővel és kerttel várja vendégeit. A szállásegységek egy részében ülősarok és/vagy erkély is található. A légkondicionálás a teljes épületben elérhető, az összes közös és magánhelyiség nemdohányzó. A szintenként kialakított helyiségek felsorolása a számolótáblázat részét képező helyiséglistában érhető el. Az ingatlan nagyon szépen felújított, az adott kornak megfelelően berendezett ízléses ingatlan.

A 2024.-ben történt helyszíneléskor nem készült annyira részletes fényképfelvétel, mint a 2023-as évben, így a szakvéleményhez mellékeljük a 2023-ban készült részletes fényképmellékletet.

Az ingatlanban változást nem észleltem az előző helyszínelés óta.

### **2.3. Rendezési terv szerinti besorolása**

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

Az ingatlanok **Vt-13-sz** övezeti besorolásúak.

Az övezetben a beépítési százalék 30 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 40 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10,5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5.



### 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

#### 3.1. Értékelési módszerek áttekintése

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

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Költség alapú 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 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, mivel az értékelt ingatlan nagyon speciális jelleggel bír, így kisszámú összehasonlító adat található. A felhasznált 3 db adatból két ingatlan Siófok településről és egy ingatlan Budapestről származó adat hasonló jelleggel bíró ingatlanok. Az értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban látható. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlanok forgalmi értékét.

### 3.3. A forgalmi érték meghatározása

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK</b>	
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 értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan forgalmi értékét. Az ingatlan esetében forgalmi értékének megállapításához hasonló funkcióval és jelleggel rendelkező ingatlan adatokat használtam fel, melyek Siófok településről és Budapestről származtak. Az adatok kínálati adatok voltak melyeket megfelelő korrekcióval korrigáltam a kínálati ár miatt. Az adatokat külön-külön korrigáltam (páros összehasonlító módszer alapján) és ennek megfelelő négyzetméter árral számoltam ki az ingatlan forgalmi értékét. A korrigált fajlagos értéket vetítettem az ingatlan alapterületére és ez alapján számoltam ki a piaci összehasonlító módszer szerinti forgalmi értéket.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint kerekítve:	930.900.000,-Ft
<b>Az ingatlan végső forgalmi érték kerekítve</b>	<b>930.900.000,-Ft</b>

#### 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a megállapított tények alapján készült.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük. Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk. A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2024. április 05.** 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 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2024. április.05.

**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 Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

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

Megrendelés szám:30005/17887/2024

2024.04.02

Szektor: 53

**SIÓFOK**

**Belterület**

**6741 helyrajzi szám**

8600 SIÓFOK Petőfi sétány 6741 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett üdülőépület, udvar

0

2342

0.00

2. bejegyző határozat: 45039/1998.07.15

Védett terület

3. bejegyző határozat: 49670/2008.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

4. bejegyző határozat: 35779/2/2018.05.04

Helyi védelem

1/2018. (I.30.) Önkormányzati rendelet alapján.

**II. RÉSZ**

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36728/1996.04.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

**III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31621/2014.02.07

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 42 m2 nagyságú területre, Siófok KIF hálózat III. szakasz

elhelyezését biztosító vezetékjog.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

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**



Sonogy Vármegyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Inre sétány 4.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.09.28 14:37:06

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 6741

Megrendelés szám: 7/1292/2023

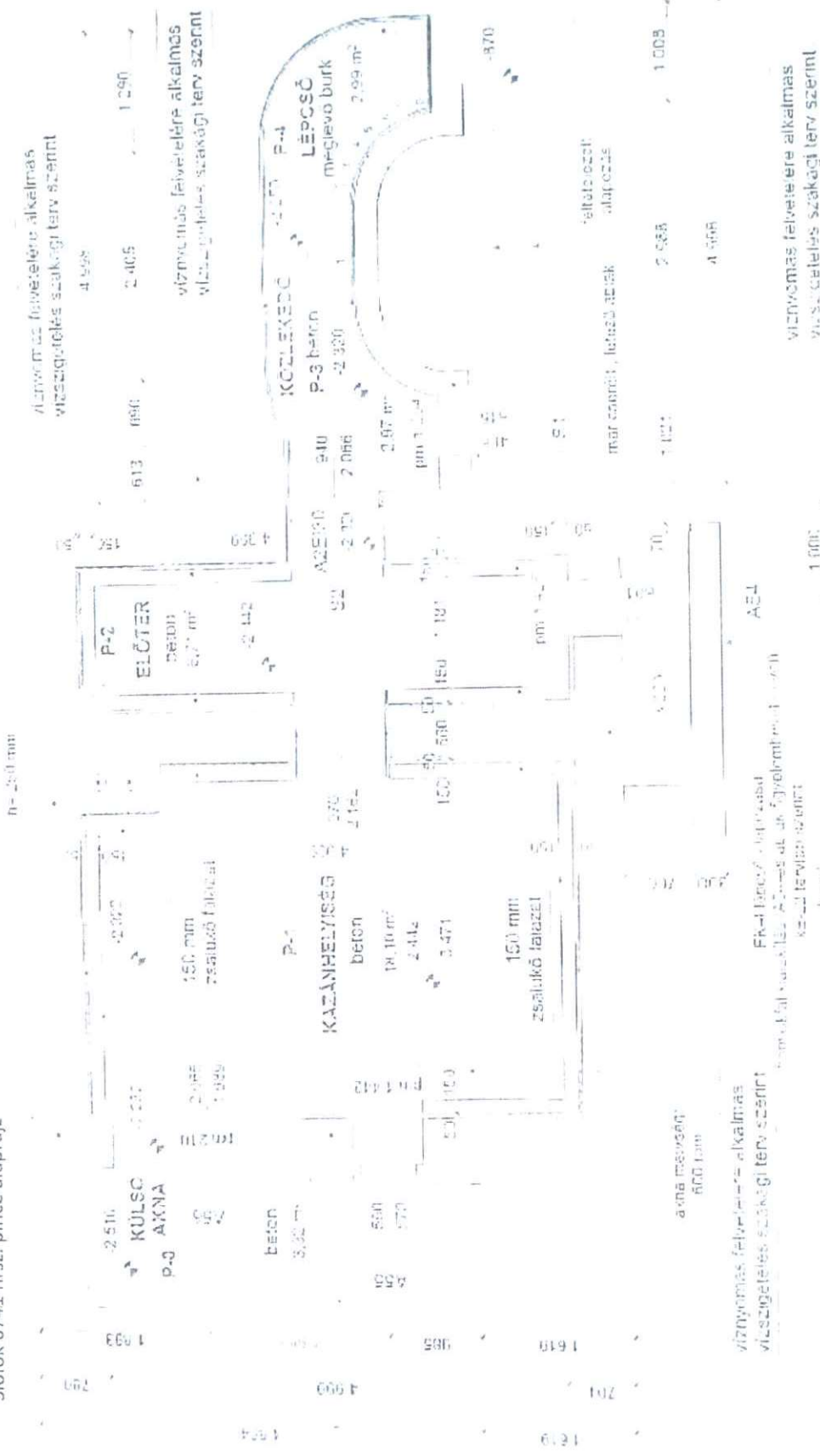
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30345100002023



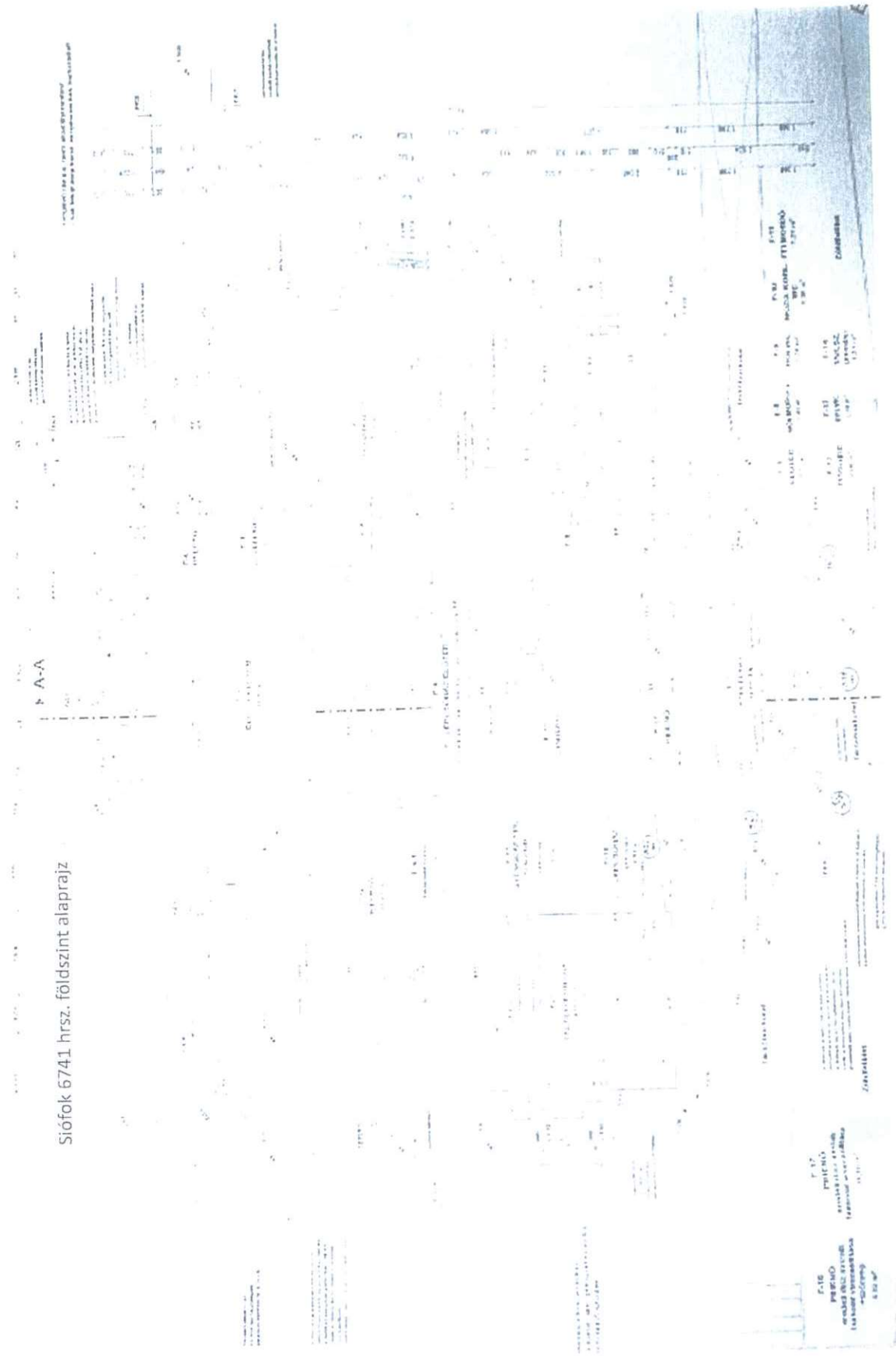
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Siófók 6741 hrsz. pince alaprajz



EL

Siófok 6741 hrsz. földszint alaprajz



1:100  
 A-1  
 A-2  
 A-3  
 A-4  
 A-5  
 A-6  
 A-7  
 A-8  
 A-9  
 A-10  
 A-11  
 A-12  
 A-13  
 A-14  
 A-15  
 A-16  
 A-17  
 A-18  
 A-19  
 A-20  
 A-21  
 A-22  
 A-23  
 A-24  
 A-25  
 A-26  
 A-27  
 A-28  
 A-29  
 A-30  
 A-31  
 A-32  
 A-33  
 A-34  
 A-35  
 A-36  
 A-37  
 A-38  
 A-39  
 A-40  
 A-41  
 A-42  
 A-43  
 A-44  
 A-45  
 A-46  
 A-47  
 A-48  
 A-49  
 A-50  
 A-51  
 A-52  
 A-53  
 A-54  
 A-55  
 A-56  
 A-57  
 A-58  
 A-59  
 A-60  
 A-61  
 A-62  
 A-63  
 A-64  
 A-65  
 A-66  
 A-67  
 A-68  
 A-69  
 A-70  
 A-71  
 A-72  
 A-73  
 A-74  
 A-75  
 A-76  
 A-77  
 A-78  
 A-79  
 A-80  
 A-81  
 A-82  
 A-83  
 A-84  
 A-85  
 A-86  
 A-87  
 A-88  
 A-89  
 A-90  
 A-91  
 A-92  
 A-93  
 A-94  
 A-95  
 A-96  
 A-97  
 A-98  
 A-99  
 A-100

F-16  
 PERBOD  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-17  
 TITKOS  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-18  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-19  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-20  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-21  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-22  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-23  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-24  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-25  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-26  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-27  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-28  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-29  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-30  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-31  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-32  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-33  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-34  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-35  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-36  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-37  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-38  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-39  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-40  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-41  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-42  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-43  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-44  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-45  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-46  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-47  
 KONYHA  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-48  
 TÁRSAS TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

F-49  
 KÖZÖSSÉGI TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése

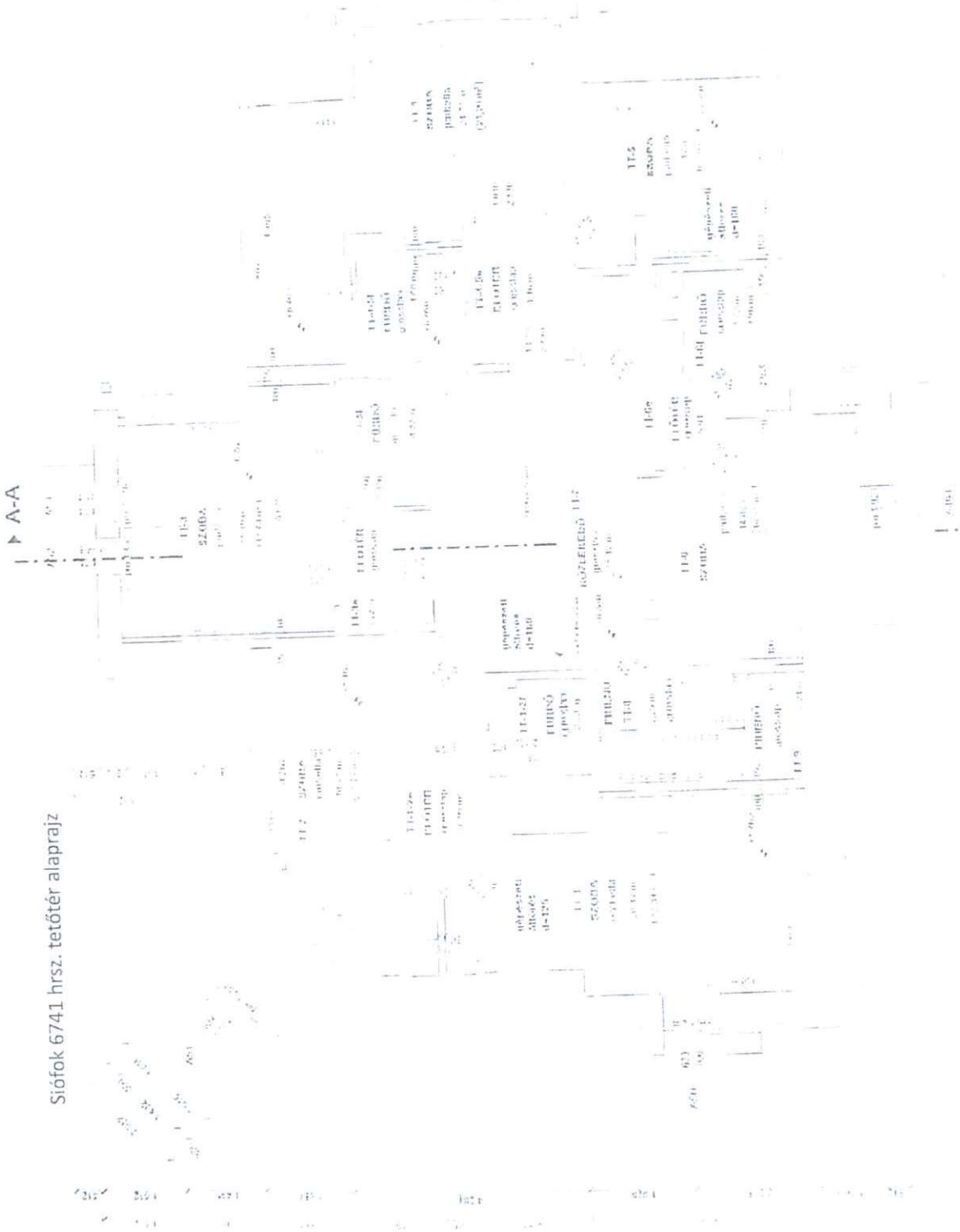
F-50  
 SZOLGÁLTATÓ TEREM  
 azonos ABC betűkkel  
 jelölésű helyiségek  
 megjelölése



Siófok 6741 hrsz. emeleti alaprajz



Siófok 6741 hrsz. tetőtér alaprajz





## 15. §

(1) A településközpont vegyes területen elhelyezhetők:

- lakóépületek,
  - igazgatási épületek,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
  - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
  - sportépítmények,
  - parkolóházak, üzemanyagtöltők (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett tömbökben),
  - üdülőépületek (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett és már így kialakult tömbökben),
  - a lakó-, üdülő- vagy szállásépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények,
- valamint kivételesen: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények (de csak a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett területen) és termelő kertészeti építmények.

(2) A „Vt-11” és „Vt-12” jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egységre legalább 200 m<sup>2</sup> telekhányadnak kell jutni.

(3)

(4)<sup>28</sup> A Vt-1-o/T jelű építési övezetben

a) a meglévő templom felújítható akkor is, ha részben építési helyen kívül áll.

b) a szabályozási terven jelölt védőzöldsáv területe egyben kötelezően megtartandó zöldfelület.

(5)<sup>29</sup> A Vt-17-o jelű építési övezetbe tartozó lakóépületekre a kisvárosias lakóterületre vonatkozó

**A beépítésre szánt területek építési övezetei,**  
**a betartandó telekalakítási és beépítési határszámokkal:**

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	
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 3
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 2
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 2
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 / 2

egjegyzés: 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 / 2
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 2

egjegyzés: A 12.§ az „Lke” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.

Üü-1	1,5	25 / 40	14,5	30 / 40 / 3000	—	
Üü-2	1,5	25 / 40	9,5	20 / 25 / 1000	—	
Üü-3	1,5	25 / 40	7,5	20 / 25 / 800	—	
<sup>163</sup> Üü-1a	2,5	25 / 40	24,0	30 / 40 / 3000	—	

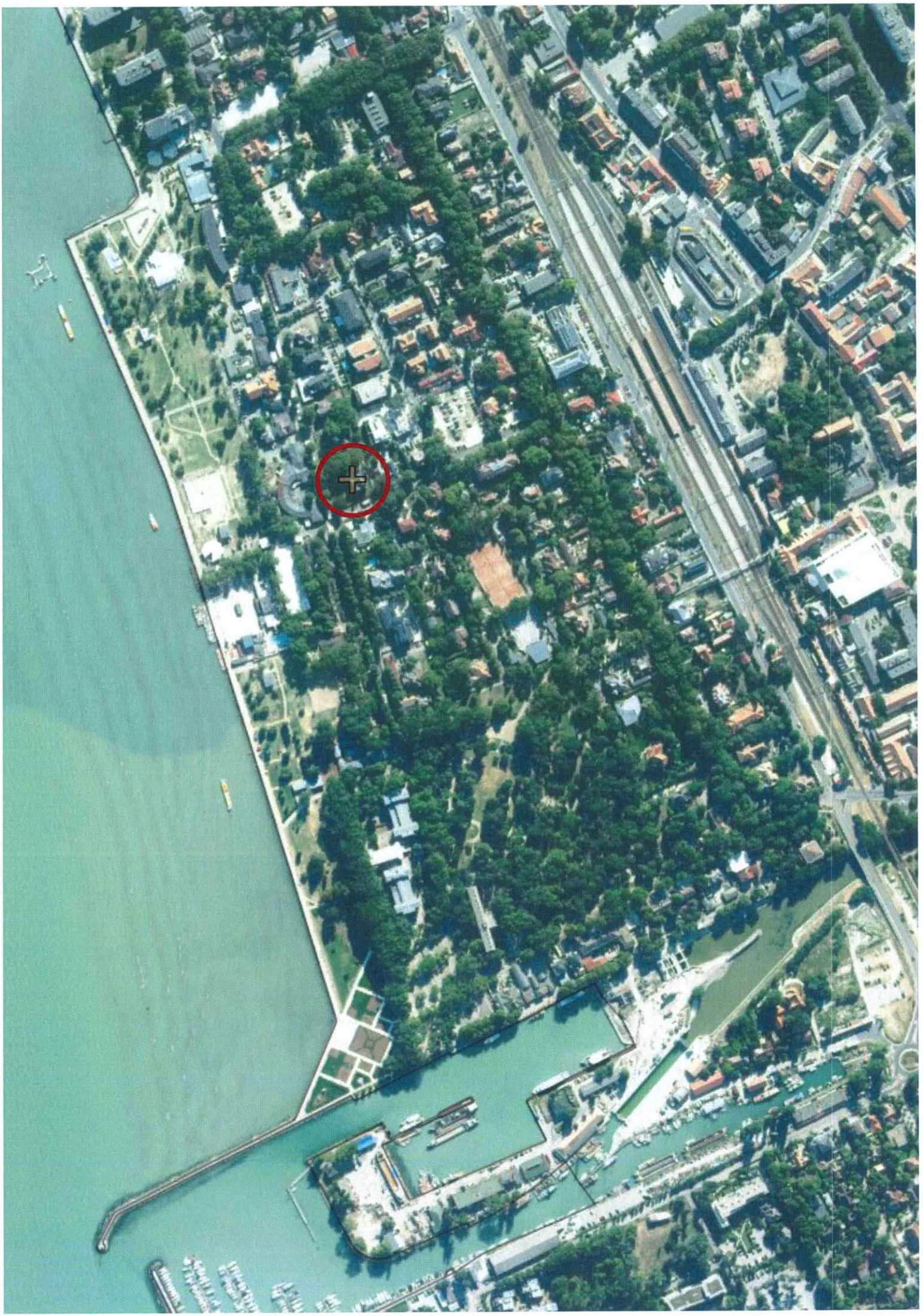
egjegyzés: A 13.§ az „Üü-3” építési övezetnek a vízpart-rehabilitációs területbe eső tömbjeiben nagyobb építményn enged meg.

Üh-1	0,7	25 / 50	6,0	14 / 20 / 400	—	8 / 2
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	—	

egjegyzés: 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 / 2
Vt-2	4,5	80 / 10	10,5	—	—	15 / 2
Vt-3	4,0	80 / 10	9,0	—	—	15 / 2
Vt-4	3,0	80 / 10	7,0	—	—	15 / 2
Vt-5	3,0	80 / 10	4,0	—	—	15 / 2
Vt-6	2,5	60 / 10	10,0	20 / 30 / 700	—	
Vt-7	2,5	60 / 40	7,0	—	—	16 / 3
Vt-8	2,5	50 / 10	15,5	25 / 30 / 900	—	18 / 3
Vt-9	2,5	50 / 30	12,5	16 / 25 / 700	—	10 / 3
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	—	
Vt-14	1,5	60 / 10	10,5	20 / 25 / 800	—	
Vt-15	1,5	30 / 40	8,0	20 / 25 / 600	—	
Vt-16	1,5	30 / 40	12,5	40 / 40 / 4000	—	

egjegyzés: A 15.§ az „Vt-11” és „Vt-12” építési övezetekben meghatározza az egységenkénti fajlagos telekhányadot.





Vízibiciklij, sup és napágy kölcsönző  
Mala Garden  
Booking.com - Szálloda  
Café Maran  
Átmenetileg zárva

Hotel Lido, Siófok  
Booking.com - Szálloda  
Fanny Vendégház Siófok  
Allerç

GZSG Napozóágyak és ernyők  
Siófoki Nagystrand  
Johnny's Bistro Siófok

Plázs Siófok  
Thanhoffer Villa Siófok  
SunGarden Wellness és Konferencia

A Béke Jóságos Angyala  
Molo Siófok  
#hellosiofok fotópont  
Rózsakert Siófok  
Hajóállomás.parkoló  
Balatoni Hajózási Zrt

GusztliLak  
Jola Kívül Belül Otthon  
Sába Fitness  
Aranyszal Áti

Pelso Bike Kft.  
(Böröcfi Kerékpárüzlet)Régi Gyógyszertár Siófok  
Lokomotív Bistro  
Rendelj kényelmesen és gyorsan

SunGarden Wellness és Konferencia  
Allianz Hungária Biztosító Zrt. (Siófok)Sushi-Bár-Siófok

Matróz Étterem  
Mustafa  
Siófok Halsütő  
Fehér ló Pub & Steak House

Mustafa  
Siófok Halsütő  
Fehér ló Pub & Steak House  
József u.

Aquaszor Víztechnikai szaküzlet - medence...  
Tesco Expressz

Mercedes-Benz Siófok  
Együtt Garage Kft

Hexa-Cafe and Hot Chocolate from Belgium  
Benu Gyógyszertár - Főnix

Játékbirodalom Partyház  
Sió-Béta Kft.

József u.  
Dantiánch u.Liget u.

Családi Abc - Reál Bolt  
Hanyecz és Társai Kft

Start nyomtatvány és papírbolt

Rendőrkapitányság

Vitorlás u.  
Fő u.Vilr

Vitorlás u.  
Fő u.Vilr

Ötösfogat Étterem és Pizzáz  
Rendelj kényelmesen és gyorsan

Start nyomtatvány és papírbolt

Rendőrkapitányság

Vitorlás u.  
Fő u.Vilr

Vitorlás u.  
Fő u.Vilr

## Képek



Az ingatlan a Karinthy Frigyes utcából



A Villa nyugati homlokzata a Karinthy Frigyes utcából



Az ingatlan északnyugati irányból



Az ingatlan északi oldala a Petőfi sétányról



Rálátás az ingatlan északi részére



Az ingatlan a Petőfi sétányról



A Villa északi homlokzatának egy része



Kert



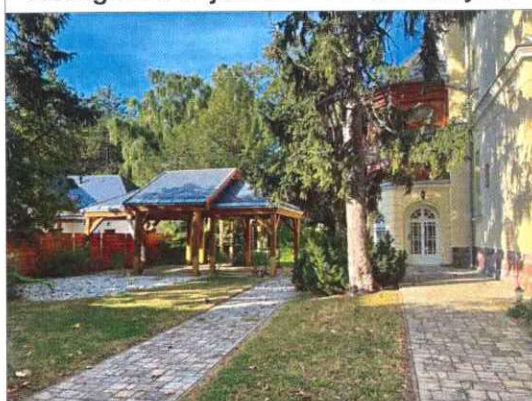
## Képek



Az ingatlan bejárata a Petőfi sétányról



A Villa bejárata a parkoló felől



Az ingatlan déli területe/pihenő



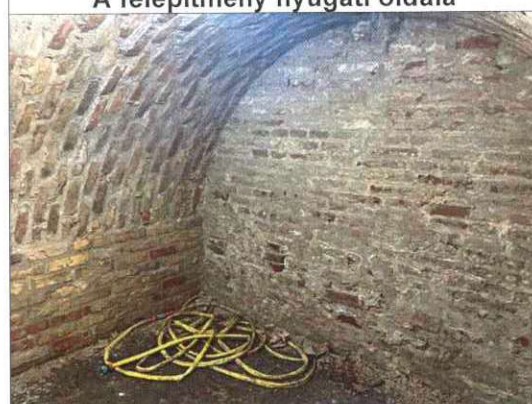
Kerti pihenő



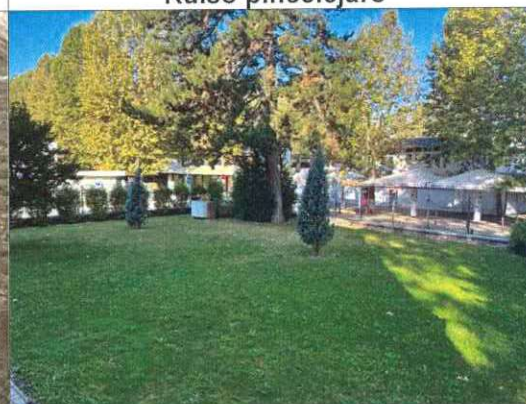
A felépítmény nyugati oldala



Külső pincelejáró



Pince



Kert

## Képek



Kert a Petőfi sétány felől



Pihenő



Fogadótér



Közlekedő



Mosdó



WC/Piszoár



Mozgássérült Mosdó/WC



Előadó terem

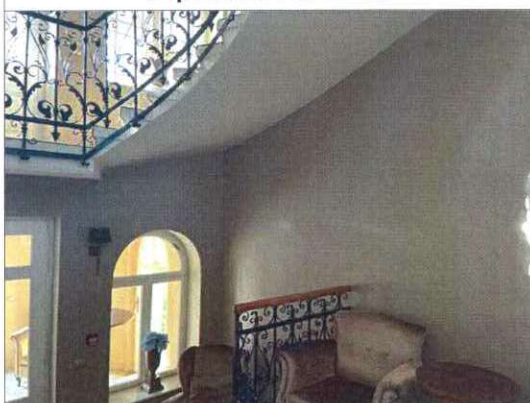
## Képek



Lépcsőház előtti tér



Lépcsőház



Pihenő



Étkező



Étkező



Tálaló konyha



Feljáró a tetőtérbe



Kapcsolószekrény

## Képek



Tűzjelző/riasztó



Digitális termosztát



Előtér



Központi fűtési rendszer/ Tűzoltó tömlő



Szerver szoba



Gépészet



Biztosító szekrény



Gépház

## Képek



Gépház



Pince / Vizesedések nyomai



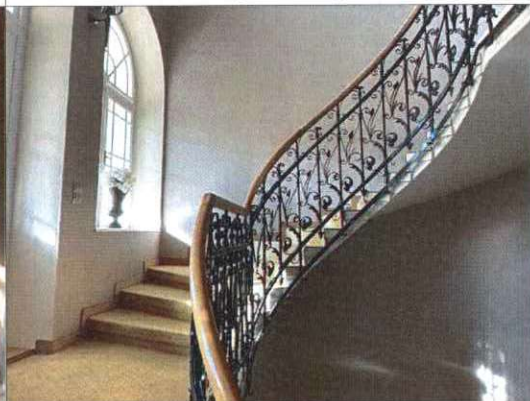
Pince / Vizesedések nyomai



Belső pince lejáró



Pihenő



Lépcsőház



Pihenő



Takarítószer tároló

## Képek



Emeleti közlekedő



Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály



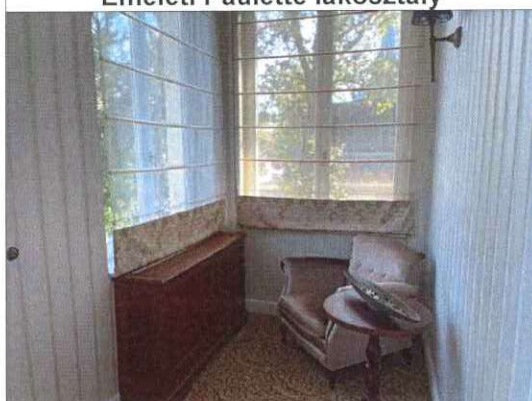
Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály



Emeleti Paulette lakosztály pihenő



Emeleti Paulette lakosztály terasza

## Képek



Digitális termosztát



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Emeleti 'Nikolette' lakosztály



Lejáró a tetőtérből



Radiátor hőleadók

## Képek



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



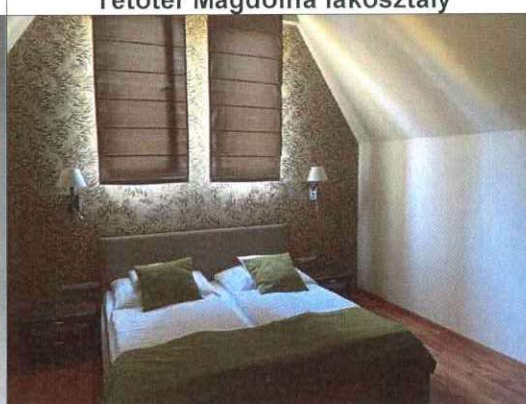
Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Magdolna lakosztály



Tetőtér Zsófia lakosztály



## Képek



Tetőtér Zsófia lakosztály



Tetőtér Zsófia lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



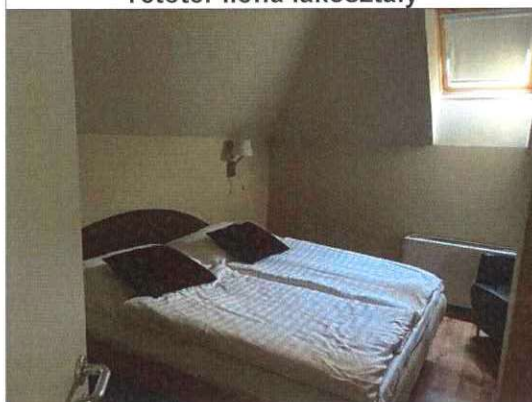
Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály



Tetőtér Ilona lakosztály

## Képek



Tetőtér Mária lakosztály



Tetőtér Mária lakosztály



Tetőtér Mária lakosztály



Tetőtér Mária lakosztály



Lépcsőház



Tetőtéri feljáró



Minőség-tanúsítvány



Díszítő elemek

## Képek



A Villa északi homlokzata



Az ingatlan északi oldala a Petőfi sétányról



Az ingatlan a Petőfi sétányról



Fogadóter



Lépcsőház előtti tér



Lépcsőház



Előadó terem



Étkező

## Képek



Tálaló konyha



Lépcsőház



Lakosztályok közlekedője (emeleti)



Paulette lakosztály (emeleti)



Nikolette lakosztály (emeleti)



Közlekedő a tetőtérből



Lakosztályok közlekedője (tetőtér)



Mária lakosztály (tetőtér)

## Képek



Ilona lakosztály (tetőtér)



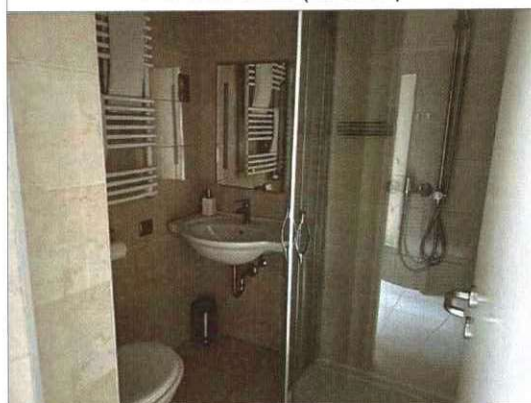
Zsófia lakosztály (tetőtér)



Fürdőszoba (tetőtér)



Magdolna lakosztály (tetőtér)



Magdolna lakosztály (tetőtér)



Magdolna lakosztály (tetőtér)

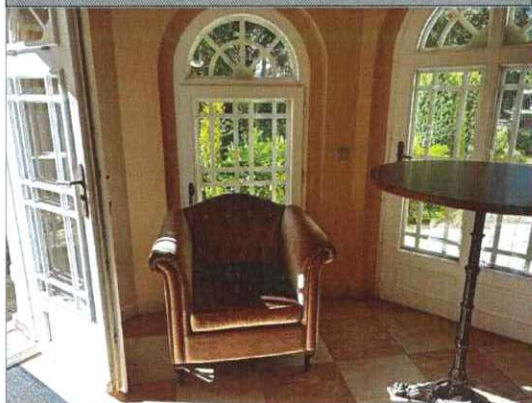


Feljáró a tetőtérbe

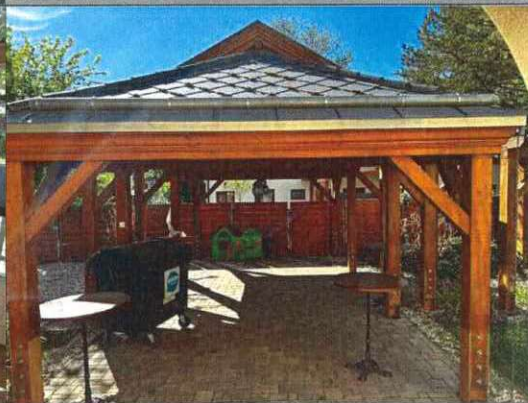


Pince vizesedésének nyomai

## Képek



Pihenő



Kerti pihenő



Kert



A felépítmény nyugati oldala



A Villa délnyugati homlokzata



A Villa nyugati homlokzata a Karinthy Frigyes utca irányából

## Helyiséglista

Megnevezés	Terület	red.	Redukált ter.
üdülőépület udvar	m2	%	m2
<b>Pinceszint</b>			
Kazánhelyiség	18,10	50%	9,05
Előtér	6,71	50%	3,36
Közlekedő	2,97	50%	1,49
<b>Földszint</b>			
Szélfogó	10,79	100%	10,79
Pihenő	5,02	100%	5,02
Pihenő	11,16	100%	11,16
Lépcsőház	4,91	100%	4,91
Tálaló konyha	21,29	100%	21,29
Terasz	5,75	20%	1,15
Étkező	31,55	100%	31,55
Előadó terem	31,49	100%	31,49
Lépcsőház előtti tér	14,67	100%	14,67
Fogadótér	33,16	100%	33,16
Szélfogó	10,13	100%	10,13
Gyengeáramú központ	5,57	100%	5,57
Férfi mosdó	1,24	100%	1,24
Piszoár	2,00	100%	2,00
Férfi WC	1,14	100%	1,14
Női mosdó	1,48	100%	1,48
Előtér	3,53	100%	3,53
Takarítószeres	1,51	100%	1,51
<b>Emelet</b>			
Szalon	14,34	100%	14,34
Pihenő	20,50	100%	20,50
Pihenő	5,46	100%	5,46
Fürdőszoba	21,14	100%	21,14
Erkély	2,48	20%	0,50
Hálószoba	31,42	100%	31,42
Nappali	50,95	100%	50,95
Erkély	5,25	20%	1,05
Társalgó	9,42	100%	9,42
Hálószoba	31,24	100%	31,24
Fürdőszoba	14,25	100%	14,25
WC	1,70	100%	1,70
Előtér	1,37	100%	1,37
Takarítószer tároló	1,15	100%	1,15
Közeledő	11,64	100%	11,64
<b>Tetőtér</b>			
Szoba	18,19	75%	13,64
Előtér	3,12	75%	2,34
Fürdő	4,22	75%	3,17
Közlekedő	15,12	75%	11,34
Szoba	14,85	75%	11,14
Előtér	5,01	75%	3,76
Fürdő	4,72	75%	3,54
Előtér	4,46	75%	3,35
Szoba	13,17	75%	9,88
Fürdő	4,60	75%	3,45
Szoba	24,71	75%	18,53
WC	1,70	75%	1,28
Pihenő	2,29	75%	1,72
Előtér	6,96	75%	5,22
Szoba	18,27	75%	13,70
Szoba	20,47	75%	15,35
Fürdő	3,28	75%	2,46
<b>Épületek összesen:</b>	<b>611,62</b>		<b>545,66</b>
Telek	2 342		
<b>Beépítettség</b>	<b>8,39%</b>		

## Piaci összehasonlító módszer

		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
		Siófók, Batthyány u.		Siófók, Ezüstpert		Budapest, Svábhegy	
		Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó
<b>Telek alapterülete</b>	2 342	0%	2 036	0%	5 261	0%	
<b>Felépítmény reduktált alapterülete</b>	612	0,0%	988	5,0%	1 159	10,0%	
<b>Kínálattí ár / vételár</b>		-5,0%	1 230 000 000 Ft	-5,0%	1 930 000 000 Ft	-5,0%	
<b>Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex</b>		0,0%	2024.	0,0%	2024.	0,0%	
<b>Értékelési mód</b>	belterület	0,0%	1 244 939	0,0%	1 748 490	0,0%	
<b>Előzetes ellenőrzés</b>	udvar (villa)	0,0%	villa	0,0%	kastély	0,0%	
<b>Előzetes ellenőrzés</b>							
<b>Felépítmények minősége</b>							
<b>Rövid leírás:</b>	<p>A Siofók-i Mihályffy villa, XIX. századi jellegű, megőrzésének érdekében teljesen modernizált formában, minden tekintetben felújított, belső birtokba lendő tulajdonosa.</p> <p>A villa 1837-ben épült és ma az egyetlen ilyen korú, multi épület ebben a területen. Ahogy a földön is látható, már a múlt század elején is képzalapon szereplő hely nevezetessé vált.</p> <p>A Balaton-parttól alig 1 percre található 2056 négyzetméteres, platan fákkal telelt, szépen parkosított kert szinten nagyon impozáns látvány.</p> <p>Az 888 négyzetméteres épületben 120 négyzetméteres nappali, konyha-ekőző, az emeleten önálló erkéllyel rendelkező lakrészt, poker és jatekszoba található. A közel 200 m-es, 8 db Valtur ablakkal ellátott rendkívül világos tetőtér pedig e célra is hasznosítható.</p> <p>Az épülethez tartozik egy, 100 négyzetméteres fűvel borított, hasznosítható melléképület.</p> <p>A fő épület 5 éve lett felújítva, emelk, alkalmával a restaurálási munkálatokon és esztétikai felújításon túl, a teljes elektromos, vízvezeték és csatorna rendszer, valamint teljes tető és kámeny felújítás is történt.</p>						
<b>Korrektó</b>	jo állapot/újított	0,0%	felújított	0,0%	felújított/jo állapot	0,0%	
<b>Falazat</b>	teglafalazattal	0,0%	teglafalazattal	0,0%	teglafalazattal	0,0%	
<b>Felépítmények jellege</b>	villa	0,0%	villa	0,0%	kastély	0,0%	
<b>Helyszínjelleg</b>	védett terület	0,0%	nem védett terület	-5,0%	nem védett terület	-5,0%	
<b>Környezet</b>	nyílt terület, természetvédelmi terület, védett terület, kistérségi terület, nem védett terület	10,0%	nyílt terület, természetvédelmi terület, védett terület	20,0%	nyílt terület, természetvédelmi terület, védett terület	20,0%	
<b>Építés éve</b>	1950 előtti	-5,0%	1950 előtti	0,0%	1990	-10,0%	
<b>Előzetes ellenőrzés</b>	Aranypart	0,0%	Ezüstpert	10,0%	Budapest	-10,0%	
<b>Fűtés</b>	gáz, fal/fűtés, radiátoros	0,0%	gáz, kazán, radiátoros fűtés	0,0%	gáz, kazán, radiátoros	0,0%	
<b>Wellness/szanna/médecina</b>	nincs	-5,0%	nincs	-5,0%	van	-5,0%	
<b>Felépítmények műszaki tartalmában</b>	magas	0,0%	jo	5,0%	luxus	-5,0%	
<b>Lift</b>	nincs	0,0%	nincs	0,0%	van	-5,0%	
<b>Épületek színe</b>	nagyszínes	-5,0%	nagyszínes	-5,0%	háromszínes	0,0%	
<b>Parkolás</b>	udvarban	0,0%	udvarban	0,0%	udvarban, kerengőtér	-5,0%	
<b>Korrigált fájlagos ár</b>	<b>1 522 066 Ft</b>	0,0%	<b>1 493 927 Ft</b>	20,0%	<b>1 311 368 Ft</b>	-25,0%	
<b>Korrektó engedélyezése</b>		0%	ok	20%	ok	-25%	
<b>930 900 000 Ft</b>							
<b>Az ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:</b>							