



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 Értékbecslő  
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő  
Igazságügyi Szakértő

**Zamárdi, 2024. április 04.**

## 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 2024. április 02-án történt. Az értékelés időpontja: **2024. április 04.**

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenléteért.

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannál, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2024. április 04.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (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: 118.890.000,- Ft

**Az ingatlan végső piaci értéke: 118.890.000,-Ft**

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** 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 vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

**Az értékelés időpontja: 2024. április 04.**

### 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 emblematis épileteiről, 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 domborai 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 fizes 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:	118.890.000,-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 **2024. április 04.** 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, 2024. április 04.

  
**Pach Zoltán**

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

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:30005/17885/2024

2024.04.02

Szektor: 53

**SIÓFOK**

Belterület 8744/28 helyrajzi szám

**I. RÉSZ**

## 1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület	0	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 megszűnt,megosztva 8744/27-8744/32 hrsz-ú ingatlanokra.

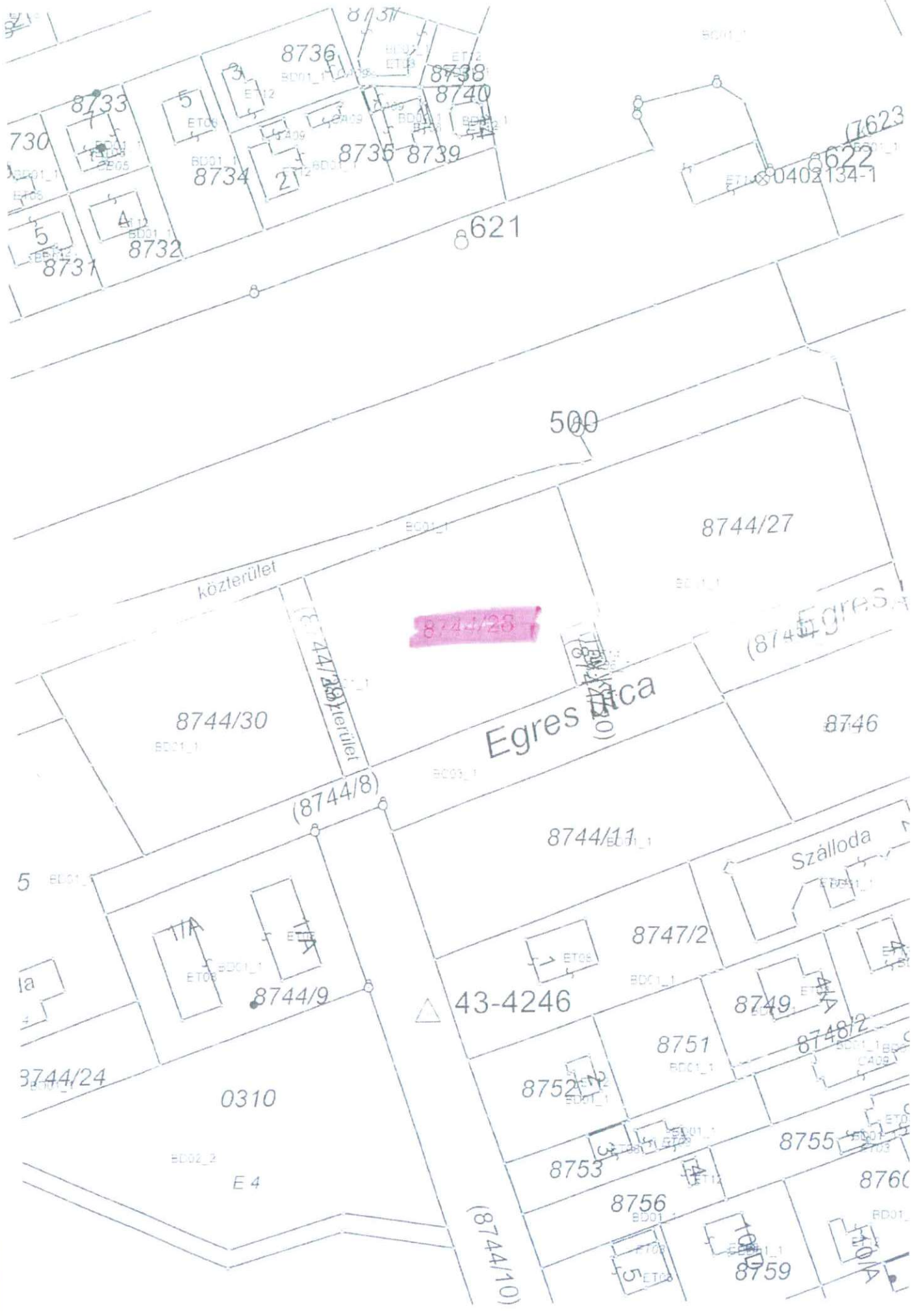
## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 113174/2023.11.16

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás megindítása.

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**





8744/23

közterület

Egres utca

(8744) Egres

Szálloda

43-4246

0310

E 4

(8744/10)

5

la

3744/24

730

5

8737

8732

8734

8736

8738

8740

8735

8739

621

500

8744/27

8746

8744/11

8747/2

8749

8751

8752

8753

8756

8759

8755

8760

(8762)

8762

0402134-1

801

8131

821

5

3

21

4

8731

8732

8737

8738

8739

8740

8741

8742

8743

8744

8745

8746

8747

8748

8749

8750

8751

8752

8753

8754

8755

8756

8757

8758

8759

8760

8761

8762

8763

8764

8765

8766

8767

8768

8769

8770

8771

8772

8773

8774

8775

8776

8777

8778

8779

8780

8781

8782

8783

8784

8785

8786

8787

8788

8789

8790

8791

8792

8793

8794

8795

8796

8797

8798

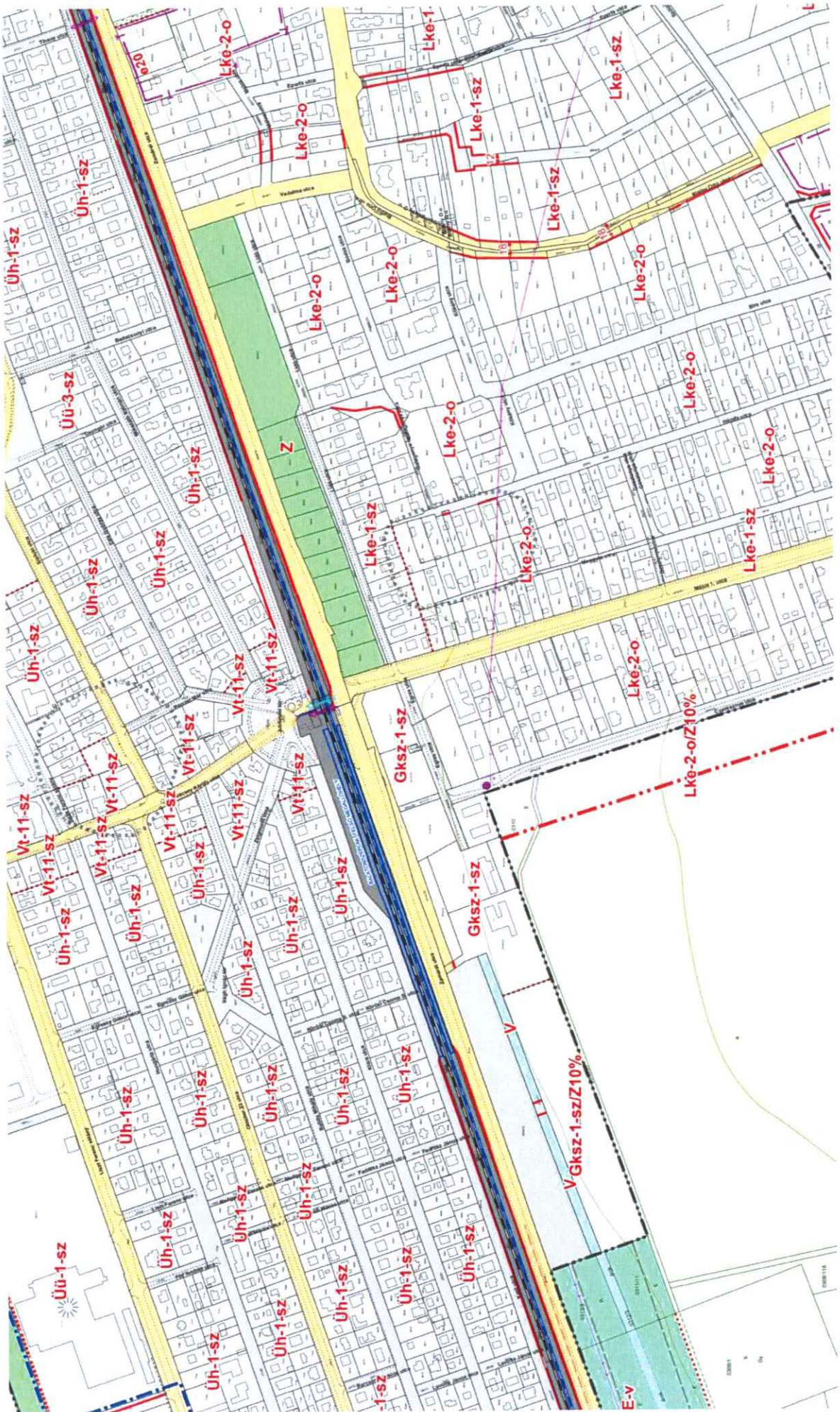
8799

8800











**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
<del>Gksz-1</del>	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	—
Gjp-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gjp-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>166</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, Fokihegy		Siófok		Siófok, Posta utca	
8744/28 hrsz.		kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
Korrekciós modell		Korrekció		Korrekció		Korrekció	
Ingatlan területe m2:	2 473	3 231	0,0%	4 550	5,0%	6 193	5,0%
Kínálati ár / vételiár / ingatlanpiaci helyzet		190 000 000 Ft	-25,0%	272 160 000 Ft	-25,0%	390 000 000 Ft	-25,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árnövekedés		2024.	0,0%	2024.	0,0%	2024.	0,0%
Faljeges ára (Ft/m <sup>2</sup> )		44 104		47 852		50 379	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
Művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	<p>Szakvéleményben</p> <p>3231 m<sup>2</sup> a telkek mérete összesen. Lke-2 besorolású 30% a beépíthetősége 5 m építménymagasság. A lidl 3 perc. a Balaton 10 perc gyalog kb. 500m A telek csatorna bekötéssel rendelkezik, illetve a víz és a villany is bent van a területen. Árambekötés földkábelben, mely jelenleg 32 Amper, de a 4 eres földkábel biztosítja a 3 fázis bekötésének a lehetőségét. A terület több Hrsz.-bő áll össze és területen van két épület, ami bontandó.</p> <p>Siófok belvárosi eladó építési telek további jellemzői: 6 db 1 emeletes lakóegység, építhető, 720 m<sup>2</sup> alacsony teleshávyad kialakítással, 7,5 m magasságban, Telek D-Ny-i tájolású, Lke-2-0 besorolású, 30 %-os beépíthetőséggel, összközművel rendelkezik, az ingatlan tehermentes, rendezett tulajdoni viszonyok jellemzik, a telek 4 550 m<sup>2</sup>-es, korbekertett.</p> <p>A terület a Posta út és a Baross Gábor utca közötti terület el. Siófok településnek egyedi eladó ingatlanja a kiterjedése, frekventáltsága, infrastruktúrája, övezeti besorolása miatti számos funkcionális miatti Strand, szórakozó negyedek pár száz méteres sétára. Közvetlen közelben lakóházak, társasházak, hotel, panziók, LKE-2 övezet: számos felhasználhatóság, társasház, panzió, egészségközpont. A terület víz és villany közművel ellátva, azonban közvetlenül előtte mindkét utcából gáz és csatorna közmű húzódik.</p>						
Korrekciók			5,0%		0,0%		0,0%
Logi (telleg) (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	osztatlan közös		nem osztatlan közös		nem osztatlan közös	
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Gksz-1-sz/Z10 (60 %)	Lke-2 (30%)	10,0%	Lke-2-0 (30%)	10,0%	Lke-2 (30%)	10,0%
elhelyezkedés	központi/távolabb	használó	0,0%	központhoz közelebb	-5,0%	jobb	-10,0%
szintterületi mutató	2,5	1	10,0%	1	10,0%	1	10,0%
megközelítése	műtúrról	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%	aszfaltozott útról	0,0%
közelművek	nincs	víz, villany	-15,0%	összközműves	-15,0%	víz, villany	-15,0%
Korrigált falazás ár	48 076 Ft	48 514 Ft	10,0%	47 852 Ft	0,0%	47 860 Ft	-5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	10%	ok	0%	ok	-5%
A telek ingatlan piaci összehasonlításon 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:				118 890 000 Ft			