



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS  
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
FÖLDMINŐSÍTÉSI, FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDHASZNÁLATI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

2. sz. melléklet

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófoki Járási Földhivatalnál

**A SIÓFOK 3359/7**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2024. május 10.**

## 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. 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
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Település térkép
4. számú melléklet: Légi fotók
5. számú melléklet: HÉSZ és SZAT másolata
6. számú melléklet: Fényképek
7. számú melléklet: Számoló táblázat

## ELŐSZÓ

**Balaton-parti Kft. (8600 Siófok, Petőfi sétány 3.)** megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)** Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a **3359/7** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonerőértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2024. május 09-én történt. Az értékelés időpontja: **2024. május 10.**

### 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.)
<b>Szakértő neve:</b>	<b>Pach Zoltán</b>
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	<b>2024. május 10.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Balaton-parti Kft.</b> (8600 Siófok, Petőfi sétány 3.)

**Összefoglaló tábla**

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Siófok 3359/7 hrsz.

**Az ingatlan címe:**

**Az ingatlan megnevezése:** **Beépítetlen terület**

**Az ingatlan hasznosítási formája:**

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			3057 m <sup>2</sup>

**Piaci érték:**

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 41.390.000,- Ft

**Az ingatlan végső forgalmi értéke:** **41.390.000,-Ft**

**A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. A fenti érték 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 a **siófoki 3359/7** hrsz. ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét határozzam meg.

**Megrendelő neve: Balaton-parti Kft.** (8600 Siófok, Petőfi sétány 3.)

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. május 10.**

### 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 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 dombosrai 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, központjától kb. 3 km-re keleti irányban fekszik az ipartelep területén. Megközelítése a központból a 7-es útról vagy a Bajcsy-Zsilinszky utca irányából lehetséges. Északnyugat-délkeleti tengelyű, enyhén szabálytalan téglalap alakú, nagyobb területű, felszíne sík, megközelítése murvás útról lehetséges, az Építő utcából, mely délről határolja az ingatlant.

Az ingatlanon felépítmény nincsen, közművek nem találhatóak az ingatlanon, - *jelenleg kis kihasználtságban, rendezetlenül* - tárolásra használják az ingatlant.

## 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

Siófok város rendezési és szabályozási terve alapján az ingatlan

**Gip-1-sz** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 50 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10 méter, legkisebb zöldfelület mértéke 30%, megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,5 m<sup>2</sup>, beépítési mód: szabadon álló. 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 ingatlanok értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

### **3.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

## **3.2. Értékek levezetése**

### **3.2.1. Az ingatlan 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 Siófokról származtak és hasonló művelési ágúak voltak, valamint hasonlóan nagyobb telekméretű ingatlanok voltak.

### 3.3. Forgalmi értékek meghatározása

#### AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK

A végső forgalmi értékek 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 Siófokról származtak és hasonló művelési ágúak voltak. Az összehasonlító adatok esetében korrekciókat alkalmaztunk, melyek alapján a korrigált forgalmi értékkel számoltam ki az ingatlan forgalmi értékét a telek területére vetítve.

Az ingatlanpic jelenlegi helyzete miatt az ingatlan forgalmi értéke kismértékben csökkent a tavaly megállapított értékhez képest.

A 3359/7 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:

41.390.000,-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 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. május 10.** 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 2 eredeti példányban készült.

### **AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2024. május 10.

***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.)



Somo gy Megyei Kormányhivatal  
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2456091/6/2022

2022. 11. 17

SIÓFOK

Szektor : 33

Belterület 3359/7 helyrajzi szám

8600 SIÓFOK Építő utca 2. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3057	0.00		

2. bejegyző határozat: 38966/2008.06.05

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44518/2/2013.12.30

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: BALATON-PARTI FENNTARTÓ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 8600 SIÓFOK Petőfi sétány 3

törzsszám: 10714254

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45982/1999.09.30

Önálló szöveges bejegyzés a 3359/1-3. helyrajzi számú ingatlanok megosztva 3359/4-9. helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.17 19:43:33

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 3359/7

Megrendelés szám: 2456123/6/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



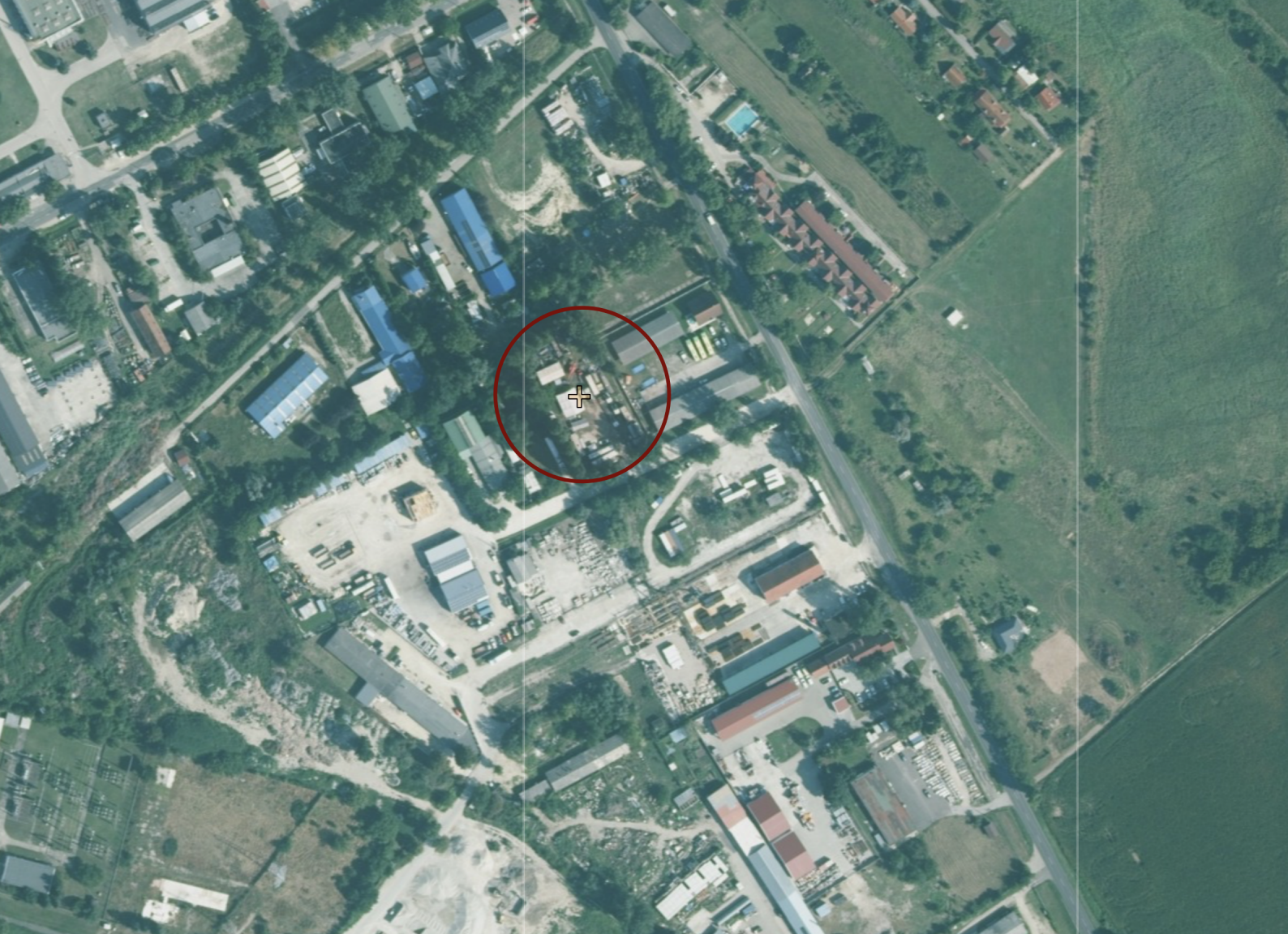


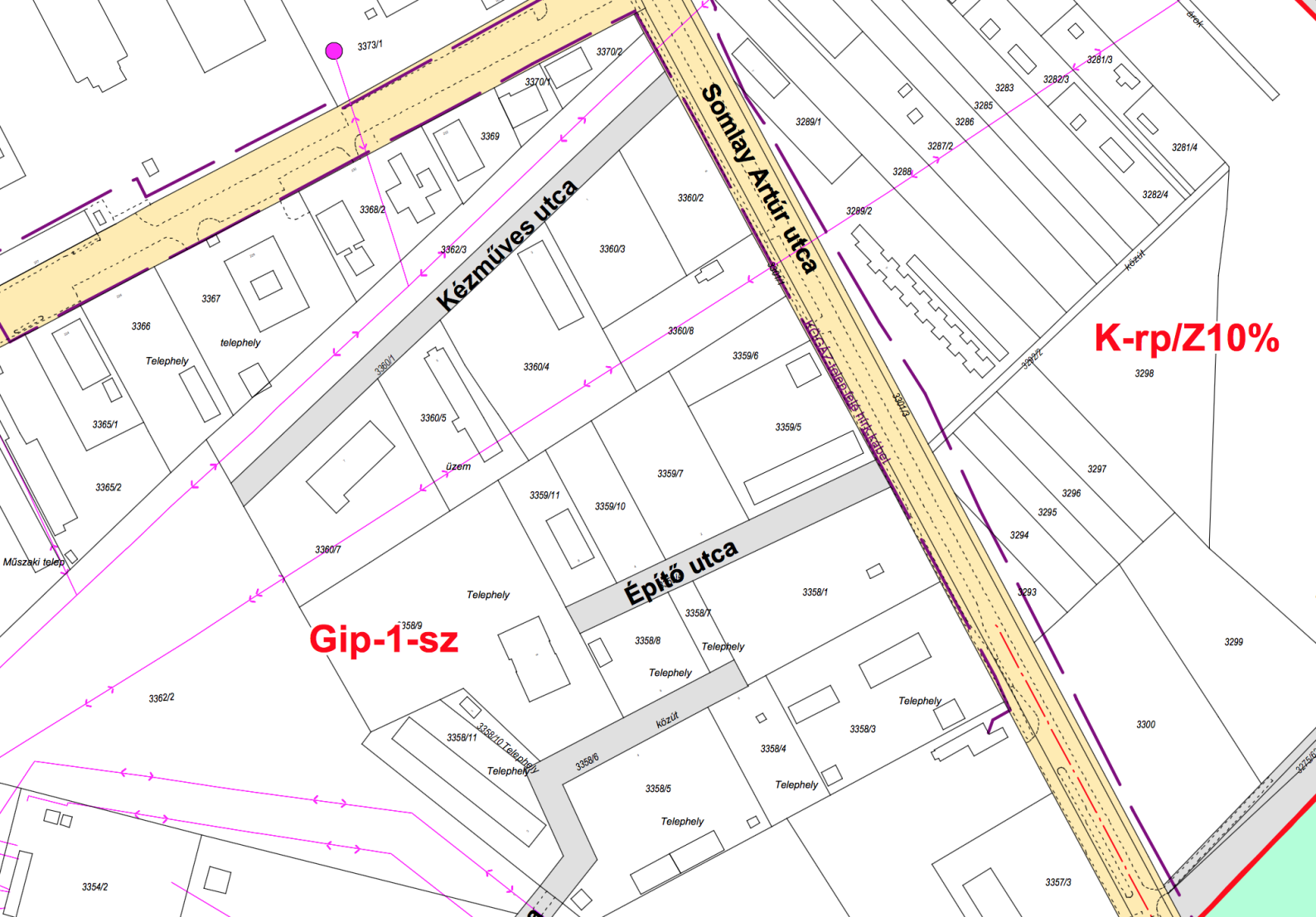
Siófok



- 016/8
- 016/9
- 016/10
- 016/12
- 016/13
- 016/23
- 016/24
- 016/25
- 016/26
- 016/28
- 023/30
- 023/31
- 023/33
- 023/34
- 023/35
- 023/36
- 023/38
- 023/39
- 023/40
- 023/41
- 023/42
- 023/48
- 023/49
- 023/56
- 039/2
- 039/29
- 023/19
- 023/20
- 023/22
- 023/23
- 023/15







**Gip-1-sz**

**K-rp/Z10%**

**Kézsműves utca**

**Somlay Artúr utca**

**Építő utca**

**Kőszegvárosi Út**

3359/9

3358/11

3358/6

3358/5

3358/8

3358/7

3359/10

3359/11

3360/5

3360/4

3360/8

3359/6

3359/5

3360/2

3360/3

3362/3

3368/2

3369

3370/1

3370/2

3373/1

3289/1

3286

3287/2

3289/2

3283

3282/3

3281/3

3281/4

3282/4

3298

3297

3296

3295

3294

3293

3299

3300

3357/3

3366

3365/1

3365/2

3362/2

3354/2

Telephely

Telephely

Műszaki telep

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Telephely

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [ % / % ]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [ m ]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [ m / m / m <sup>2</sup> ]		
				sz	o	z
Gksz-1	2,5	60 / 20	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-2	2,5	60 / 20	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-3	2,5	60 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-4	2,5	60 / 30	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-5	2,5	50 / 40	10,0	15 / 30 / 600	—	—
Gksz-6	2,5	50 / 40	6,0	15 / 30 / 600	15 / 30 / 600	—
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gip-2	2,5	50 / 40	7,5	15 / 30 / 600	—	—
K-ker	2,0	40 / 40	10,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-okt	1,5	25 / 40	15,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-kh	1,5	30 / 40	15,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-eü	1,5	30 / 40	9,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-sp	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-ter	1,5	25 / 40	30,0	25 / 25 / 2000	—	—
K-rp	0,8	15 / 60	10,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-szp	0,4	10 / 50	7,5	20 / 25 / 2000	—	—
K-tur	0,4	10 / 50	7,5	- / - / 50000	—	—
K-kem	0,4	15 / 70	8,0	20 / 40 / 2000	—	—
K-str	0,3	10 / 65	8,0	50 / 50 / 3000	—	—
K-ho	0,3	15 / 50	5,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-te	0,2	10 / 40	6,0	—	—	—
K-tűo	2,0	30 / 40	15,0	—	—	—
K-kö	1,0	40 / 40	7,5	—	—	—
K-km	2,0	40 / 40	15,0	—	—	—
K-tur1	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-kult	2,5	50 / 40	10,0	20 / 25 / 2000	—	—
<sup>164</sup> K-e	0,75	50 / 0*	4,5	—	—	—



## Képek



## Piaci összehasonlító módszer

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok, Építő utca 2.	Siófok		Siófok		Siófok, Dózsa Gy. U.	
HRSZ	3359/7 hrsz.	kinálati adat		kinálati adat		kinálati adat	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
területe m2;	3 057	2 862	0,0%	7 551	0,0%	4 360	0,0%
Kínálati ár / vételár		59 900 000 Ft	-20,0%	75 510 000 Ft	-20,0%	80 000 000 Ft	-20,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2024.	0,0%	2024.	0,0%	2024.	0,0%
Faljagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		16 744		8 000		14 679	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	külsőterület	10,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
<b>Felépítmények minősége</b>							
<b>Rövid leírás:</b>	<p>Szakvéleményben</p>	<p>Elektromos áram a telken belül, a többi közmű ráközelíthető távolságban. A telek burkolt úton megközelíthető. Besorolása Lke-2-sz, kertvárosias lakóterület. A telken elhelyezhető:- lakóépületek (de egy telken legfeljebb négy lakással)- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek- üdülőépületek (de csak a már így kialakult tömbökben és egy telken legfeljebb négy üdülőegységgel)- a lakó- vagy üdülőépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények- valamint kivételesen: legfeljebb hat lakás egy telken, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények, sportépítmények, üzemanyagotöltők és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények.</p>		<p>A K-rp/Z10% övezeti besorolásba tartozó (Rekreációs park) telken 15% beépíthetőség mellett maximálisan 10 méteres építménymagasságig épülhet pl. üdülőtábor, kemping, kereskedelmi és vendéglátóipari, vagy szolgáltató egység, sport létesítmény, esetenként családi vagy sorház.</p> <p>A telken közmű nincs, viszont az utcáról minden (víz, csatorna, villany, gáz) könnyen bevezethető. Ha jó ár értékű telket keres, ne habozzon! Ajánlom befektetőknek, mert a telek nagysága miatt akár lakópark, idősek otthona építésére is alkalmas a terület.</p>		<p>A telek elhelyezkedése: Siófok Dózsa György és a Molnár István utca sarkán van. A városrész egyik csendes utcájában található. Vasútállomás kb. 1100 méter, Balaton-part kb. 1200 méter, autóval néhány perc alatt megközelíthető! Gyalog a Part 8-10perc sétá. Az Lke-3-as övezeti besorolású telekre vonatkozó építési szabályok.</p> <p>Társasházak is építhetők rá. Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%Közművek: víz, villany és gáz az utcában.</p>	
<b>korrekciók</b>							
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Gip-1-sz (50%)	Lke (30%)	10,0%	K-rp/Z (15%)	20,0%	Lke (30%)	10,0%
Balatontól való távolság	kb. 1,3 km-re	közelebb	-5,0%	hasonló	5,0%	közelebb	-5,0%
megközelíthetősége	murvás útról	műútról	-5,0%	műútról	-5,0%	műútról	-5,0%
szinterületi mutató	2,5	1	10,0%	1	10,0%	1	10,0%
Telek adottságok (utcafront, sportlétesítmények zaja)	ipari terület	kedvezőbb	-10,0%	hasonló	0,0%	kedvezőbb	-10,0%
Elhelyezkedés központtól	kb. 3 km	közelebb	-5,0%	távolabb	5,0%	közelebb	-5,0%
közművek	nincsen	elektromos áram	-5,0%	nincsen	0,0%	nincsen	0,0%
Korrigált fajlagos ár	13 538 Ft	15 069 Ft	-10,0%	11 600 Ft	45,0%	13 945 Ft	-5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	45%	ok	-5%
<b>A telek ingatlan piaci összehasonlításon 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:</b>	<b>41 390 000 Ft</b>						