



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS

TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE

SZAKTANÁCSADÁS

3. sz. melléklet

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófok 3359/7 hrsz-ú ingatlan
bérbeadására vonatkozó értékbecslés.

Készítette:

Pach Zoltán

Okleveles Agrármérnök

Talajtani Szakmérnök

Ingatlanforgalmi Értékbecslő

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

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 bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Bérleti díj értékének meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: SZAT és HÉSZ
5. számú melléklet: Fényképmelléklet
6. 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 Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 3359/7 hrsz-ú** ingatlan bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemláját: 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 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. május 10.
Megbízó:	Balaton-Parti Kft. (8600 Siófok, Petőfi sétány 3.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 3359/7 hrsz.
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Építő utca 2.
Az ingatlan megnevezése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan hasznosítási formája:	

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
---	-------------	----------------------	--

Hasznos alapterülete m²: **3057 m²**

Bérbeadásra szánt alapterület, m²: **3057 m²**

Piaci érték:

Az ingatlan piaci alapon történő nettó bérleti díj megállapítás összege **kerekítve havonta:** **190.000,- Ft**

Az ingatlan nettó bérleti díj megállapítás összege **kerekítve havonta:** **190.000,-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 3359/7 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan határozzam meg az **ingatlan piaci alapú bérleti díját**.

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 bérleti díj értékének megállapítása, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

Siófok kikötő- és üdülőváros Somogy megye északkeleti részén. A Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Az 1950-es megyerendezésig, a város a Siótól nyugatra elterülő része Somogy vármegyéhez, a keletre fekvő terület pedig Veszprém vármegyéhez tartozott. Magyarországon, a kereskedelmi szálláshelyek 2019-es összesített vendégéjszakaszáma alapján a 6. legnépszerűbb üdülőtelepülés. A település nevezetes, az emblemikus épületeiről, remek strandjairól és az éjszakai életéről. A közeli Ságvár település miatt, a Balaton környékének egyik legrégebben lakott területén fekszik.

A 20. század során a városhoz csatolták Balatonkiliti és Balatonújhely településeket. A város a „Sió” előnevet a rajta átfolyó Sió folyóról kapta. Siófok a Balaton keleti medencéjének déli partján fekszik, ott, ahol a Sió ered a tóból. Északról a Balaton, keletről a Mezőföld szélét képező hullámos 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, 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.

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 m², beépítési mód: szabadon álló. Az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 800 m².

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. 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 bérleti díjának 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 szakvélemény elkészítéséhez 3 db összehasonlító adatot használtunk fel.

Az adott településen, illetve a környező településeken sem állt rendelkezésre megfelelő számú adat, ezért a távolabbi településről is használtunk fel adatokat, melyek hasonló művelési ágban voltak.

Az értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.

3.3. A bérleti díj értékének 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 értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan bérleti díját. Az adott településen, illetve a környező településeken sem állt rendelkezésre megfelelő számú adat, ezért a távolabbi településről is használtunk fel adatokat, melyek hasonló művelési ágban voltak. A bérleti díjakat korrigáltuk és a korrigált fajlagos értékkel számoltuk ki az ingatlan piaci bérleti díját.	
A siófoki 3359/7 ingatlan bérbeadásra szánt 3057 m² alapterületű ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:	190.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

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

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

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

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

Az értékelés fordulónapja **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 3 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 adatok 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

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.17 19:43:33

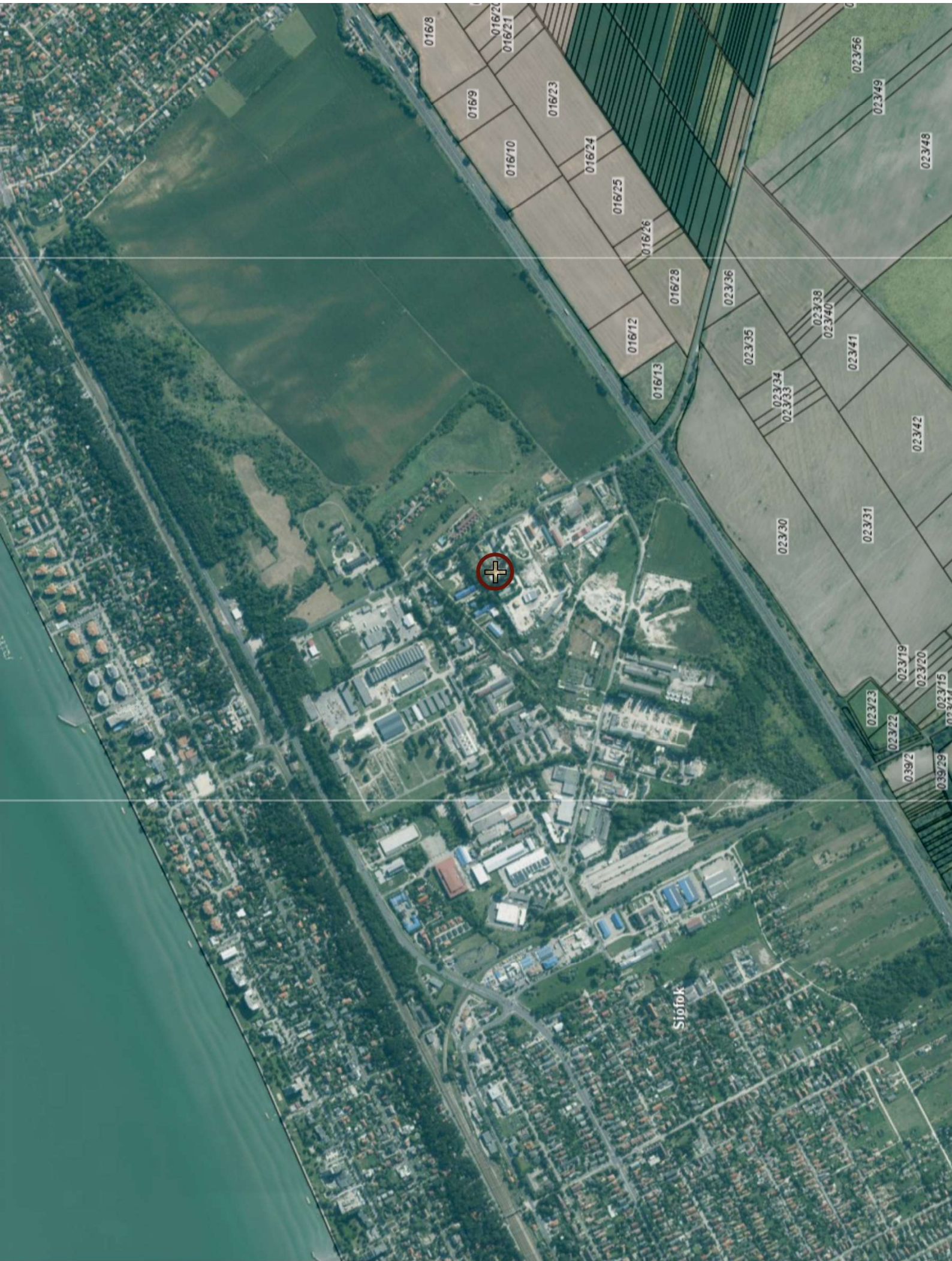
Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 3359/7

Megrendelés szám: 2456123/6/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!





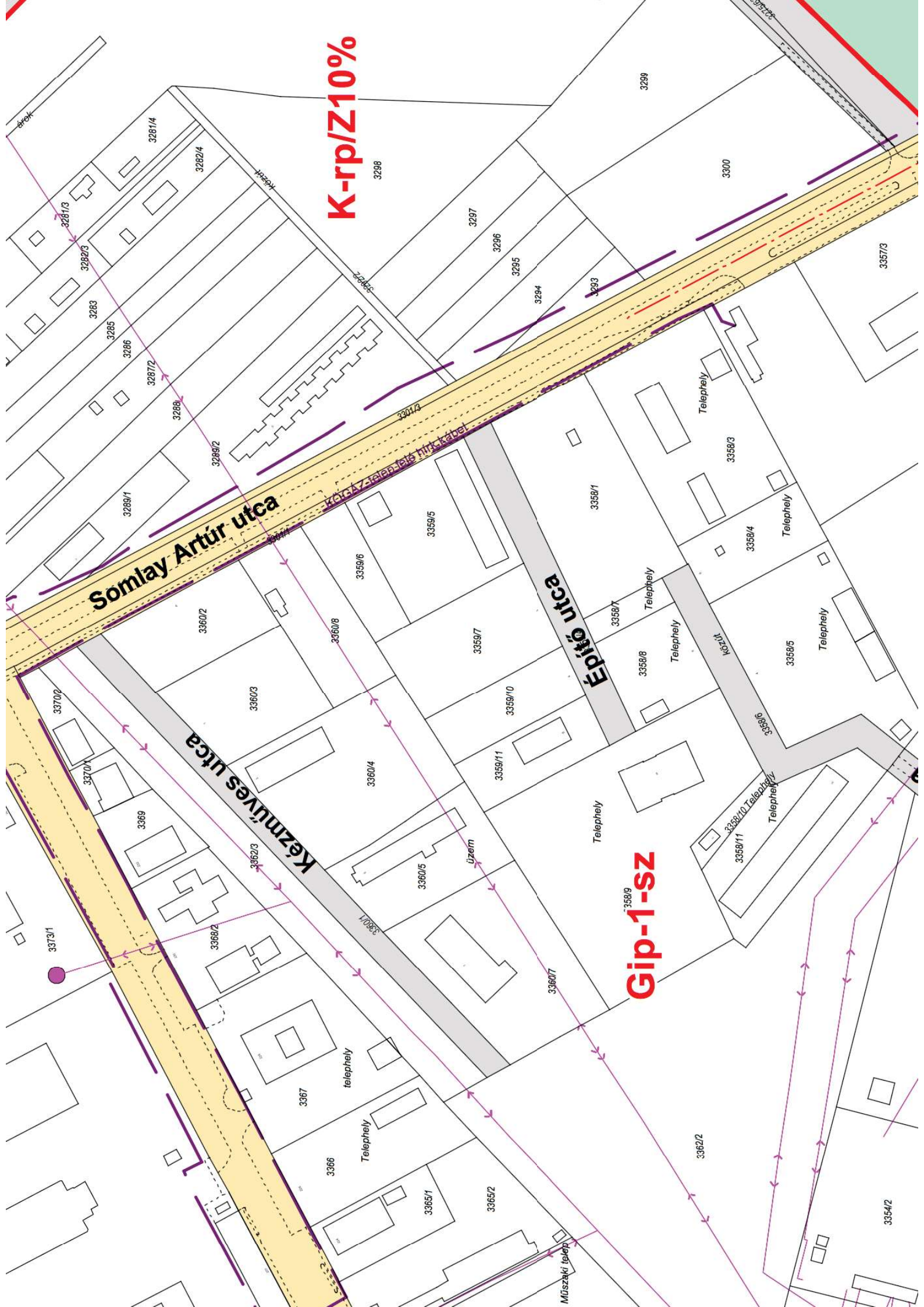
K-rp/Z10%

Somlay Artúr utca

Építő utca

Kéznyves utca

Gip-1-sz



Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				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-tp	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	—	—
¹⁶⁴ K-e	0,75	50/0*	4,5	—	—	—

Képek



Piaci módszer					
	Tárgyi ingatlan Siófok, Építő utca 2. 3359/7 hrsz.	Piaci összehasonlító 1. Siófok, Szabadifürdő Kínálati Ingatlan.com	Piaci összehasonlító 2. Veszprém, Házgyári út Kínálati Ingatlan.com	Piaci összehasonlító 3. Siófok, Ipartelep Kínálati Ingatlan.com	
Azonosító					
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korrekci
Hasznos alapterület m²:	3 057,00	2 675	5 040	2 000	
Felépítmény összes bruttó ter. m²	3 057,00	2 675	5 040	2 000	-5,0%
Berbeadásra szánt alapterület, m²		210 000 Ft	500 000 Ft	100 000 Ft	-10,0%
Kínálati ár:		2024.	2023.	2023.	0,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci		79	94	53	0,0%
Falajos ára (Ft/m ²)	belterület	belterület	belterület	belterület	0,0%
Elhelyezkedés	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%
Művelési ága					
Beépítés súlyozása	50%	50%	35%	n.a.	5,0%
Beépíthetőség					
Felépítmények minősége					
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Siófok ipartelepi részén kínálja bérleményként az Openhouse siófoki irodája ezt a nagyon jó fekvésű, jól megközelíthető, teljesen bekerített területet. A terület fűvesített, gondozott. Telephelynek, tárolásra kiválóan alkalmas. A közvetlen környezetben forgalmas ipari telepek találhatóak.	Veszprém északi legforgalmasabb területén, az Iparvárosban a Házgyári úton kínálom kiadásra ezt az 5040 m ² (56m x 90m) nagyságú területet. A telek két kisebb sportpálya, 80%-ban építve. A környék közül villany található a bitumenes felületű, mellette beton lelatók lettek építve. A közművek közül villany található a valószínűleg elavult. Ajánlom tárolásra, raktározásra, átrakodó helynek, kamion parkolónak, kamionos pihenő helynek ezt a sík területet. A telek övezeti besorolása VI-42 (vegyes terület): a legkisebb beépíthető teleknagyság 5000m ² , maximum 35%-ban beépíthető, zárt sorú építési móddal, maximum építmény magasság 10,5 méter.	Siófokom kiadó 2000 m ² -es telek. Siófok ipartelepi részén bérelhető egy 20x100 méteres, fűves, körbekerített belterületi telek rész, ami tárolásra, raktározásra alkalmas. A telek van áram és fűtől elérhető víz. (Nem ivóvíz). A terület kerítéssel elkerített, aszfaltos úton könnyen megközelíthető. Hosszútávra bérelhető (min. 12 hónap). Bérleti díj 100.000,- Ft/hó	
Övezeti besorolása, telekalakítási	Gip-1-sz rendezetlen	Gip rendezett	VI-42 rendezett	Gip	0,0%
Rendezettség	rendezetlen	rendezett	rendezett	hasznoló	0,0%
Megközelíthetőség	műrvas útról	műtúrról	műtúrról	műtúrról	-5,0%
Elhelyezkedés központtól	kb. 3 km-re	kb. 4,5 km-re	kb. 3,2 km-re	hasznoló	0,0%
Kerítettség	kerített	kerített	kerített	kerített	0,0%
Közművek	nincsen	villany, víz, csatorna	villany	villany	-5,0%
Korrigált falajos ár	61 Ft	55 Ft	80 Ft	47 Ft	-10,0%
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok	-15%
Piaci összehasonlításon alapuló nettó érték havonta:					
190 000 Ft					